

### Verslag GECORO-overleg van dinsdag 2 mei 2023

Voorzitter	Mieke Paelinck
Commissieleden	Godfried Bekaert, Hannah Bohez, Bart Broeckhove, Michiel Callens, Erik Grietens, Matthias Hemelsoet, Els Huigens, Wim L'Ecluse, Kris Michiels, Hilde Schuddinck, Peter Van Bossuyt, Silke Van Bruyssel, Bart Vangansbeke, Yves Joukes
Plaatsvervangende leden	Kristof De Bal, Peter Swyngedauw, Jan Vanderstraeten, Dirk Waelput
Aanwezige plaatsvervangers <sup>1</sup>	Johan De Mol, Trui Maes
Verontschuldigd	Jean-François Agneessens, Youri Note, Pieter Deforche, Elien Desnerck, Ann Pisman, Joke Vande Maele, Tristan Claus, Jorik De Wilde
Afwezig zonder kennisgeving	
Secretariaat – verslaggeving	Jeroen Demuynck
Waarnemers fracties gemeenteraad	Annita Stevens (Open Vld)
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Raf Mandervelt (DSRP), Philippe Van Wesenbeeck (DSRP), Simon Verledens (DSRP)
Externen	Luis Duarte Langerock (TRANS architectuur)
Locatie vergadering	Lokaal A 1.13 Stadskantoor

Timing	Nr.	Agendapunt
18u30 – 18u30	1.	Openbaarheid van de vergadering
18u30 – 18u30	2.	Deontologische onverenigbaarheden
18u35 – 18u40	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 7 februari 2023
18u40 – 18u50	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers <ul style="list-style-type: none"> <li>- Benoeming Jan Vanderstraeten</li> <li>- RUP 172 Dampoort van kracht op 1 mei</li> <li>- Oprichting denktank i.k.v. Gentspoort</li> <li>- Trefmoment adviesraden 11/05</li> <li>- Gent erkend als onroerend erfgoed gemeente</li> </ul>
<del>18u50 – 19u30</del>	<del>5.</del>	<del>Masterplan BM/Hedin</del>
18u50 – 19u30	6.	Masterplan SPIE <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toelichting door Raf Mandervelt (DSRP) en Luis Duarte Langerock (TRANS architectuur)</li> <li>- Gedachtenwisseling</li> </ul>
<del>20u10 – 20u20</del>		<del>Pauze</del>
19u30 – 19u50	7.	Update planningsprocessen spoorwegsite Moscou-Vogelhoek <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toelichting door Simon Verledens (DSRP)</li> <li>- Gedachtenwisseling</li> </ul>
21u40	8.	Varia

<sup>1</sup> Niet stemgerechtigd

**Aanvang vergadering:** 18u45

---

### Besloten vergadering

---

#### **Agendapunt 1: Openbaarheid van de vergadering**

- » De commissieleden of hun stemgerechtigde plaatsvervangers beslissen unaniem tot het openbaar houden van de vergadering.
- 

### Openbare vergadering

---

#### **Agendapunt 2: Deontologische onverenigbaarheden**

---

#### **Agendapunt 3: Goedkeuring verslag**

*(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het SharePoint GECORO)*

- » De commissieleden of hun stemgerechtigde plaatsvervangers keuren unaniem het ontwerpverslag van de vergadering van 7 februari 2023 goed.
- 

#### **Agendapunt 4: Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers**

- » Jan Vanderstraeten werd door de gemeenteraad aangeduid als plaatsvervangend commissielid. (plaatsvervanger Ann Pisman)
- » Het RUP 172 Dampoort is van kracht sedert 1 mei.
- » Er wordt een denktank gestart in het kader van 'Gentspoort'. Een eerste verkennende vergadering zal doorgaan op 4 mei. Dit zal bijgewoond worden door Johan De Mol, Wim L'Ecluse en Peter Van Bossuyt. Op de volgende vergadering zal de Gecoro iemand aanduiden om namens de Gecoro de activiteiten van de denktank te volgen.
- » Er is een trefmoment voor leden van adviesraden en gemeenteraadsleden voorzien op 11 mei. Godfried Bekaert en Mieke Paelinck zullen hieraan deelnemen.
- » Gent werd officieel erkend als onroerendergoedgemeente.

---

### **Agendapunt 5: MP Spie**

i. Toelichting:

De Gecoro luistert naar een toelichting Luis Duarte Langerock (TRANS architectuur) en Raf Mandervelt (DSRP) over de het ontwerp Masterplan Spie en een stand van zaken van het RUP Afrikalaan.

ii. gedachtewisseling:

De Gecoro stelt vast dat het initiatief voor de opmaak van het MP genomen wordt door 4 grondeigenaars. De Gecoro informeert of dit plan dan ook beoogt om de aanwezige bedrijven maximaal te behouden in het plangebied?

Raf (DSRP): Tijdens de infomomenten was wel weerstand vanwege verschillende bedrijven die heel veel transitie op zich af zagen komen. Bepaalde bedrijven namen al een beslissing. Zo is er Deswaef die op deze locatie sowieso al problemen vaststelde op vlak van aanvoer en transport. Deswaef zal kijken naar andere locatie. Anderen, zoals, Jetcars weten het nog niet zeker. Jetcars zal waarschijnlijk hun site vermarkten en ergens anders heen gaan. Zo komen ook 2 sites vrij die vandaag door Sogent aan hen worden verhuurd. Ook het glasbedrijf Haerens heeft al niet veel activiteit meer en zal mogelijk verdwijnen. De transitie die nodig is, is voor verschillende bedrijven momenteel een te grote stap.

De Gecoro wijst erop dat dit een te verwachten evolutie is en dat in eerdere adviezen van de Gecoro ook gevraagd was om hierop te anticiperen. De Gecoro vraagt verduidelijking welke de rol van de Stad is in de ontwikkeling. Wordt dit volledig overgelaten aan private ontwikkelaars?

Raf (DSRP): De Stad maakt alleen het RUP op, anders hebben wij geen rol in de ontwikkeling.

De Gecoro informeert welke studies zijn gevoerd voor de opmaak van het RUP specifiek naar maakbedrijven toe en vraagt verduidelijking over de categorieën in bedrijvigheid (klein-medium-grootschalig).

Raf (DSRP): Er is studiewerk verricht rond maakbedrijven. In eerst instantie via de verwevingsoefening, die dan meegenomen is in de bouwblokvisie. In startnota staat ook een lijst van welk type bedrijven onder welke categorie vallen. Er zal ook een belangrijke rol weggelegd zijn voor de verweefcoach om bij elk project te begeleiden en ideeën te geven om maximaal en goed te kunnen verweven.

Luis (TRANS Architectuur): wij hebben ook een studie uitgevoerd rond het stapelen van bedrijvigheid. Samen met een multidisciplinair team hebben we de mogelijkheden hiervoor geanalyseerd en onder andere inspiratie gevonden in Parijs.

Raf (DSRP): Het RUP legt 2 categorieën bedrijvigheid vast. Industrie die verweefbaar is met woonweefsel, die dus niet hinderlijk is, of waarvan de hinder beheersbaar is voor omwonenden en bedrijvigheid die niet verweefbaar is. Dan heb je daarnaast de ruimtelijke mogelijkheden en ontsluitingsmogelijkheden die mee bepalend zijn. Dit wordt dan samengebracht in de blauwe zones op het plan. Dit zijn dus zones die combineerbaar zijn met wonen.

De Gecoro beaamt dat dit een logische manier van werken is. De Gecoro wijst erop dat het driehoekige kopgebouw een groot volume heeft en volledig uit kantoren bestaat. De Gecoro wil graag weten wat de reden van deze keuze is.

Luis (TRANS Architectuur): De kantoren die voorzien zijn op de verdiepingen boven de maakbedrijvigheid zien we vooral als kantoren verbonden met deze bedrijvigheid, zeg maar de backoffice. We wilden echter ook graag ruimte voorzien voor 100% kantoorchtigen. Om kantoortontwikkeling mogelijk te maken heb je zichtbaarheid nodig, wat ons naar het kopgebouw deed kijken. Daarbij is dit immers ook niet de beste plaats in te richten als woongelegenheden onder andere door het vele verkeer. De keuze die we maakten voor een groter volume is vooral ingegeven door ons idee dat een kopgebouw een zeker 'allure' mag hebben, wat in de stijl van het Flat Iron building in New York.

De Gecoro vraagt welke parkeerratio gehanteerd zal worden? Het plangebied ligt immers dicht bij een station, toch zijn 3 parkeerpockets voorzien. Worden ook trage wegen aangelegd die deze toegankelijk zullen maken en zijn deze ook bedoeld voor de bewoners?

Raf (DSRP): volgens de parkeerrichtlijn is dit vandaag nog een groene zone, al zal die waarschijnlijk oranje worden. We gaan voor de parkeerratio dan ook de ondergrens voor een oranje zone hanteren. Dit is vrij laag voor kantoren, maar inderdaad we zitten hier dicht bij een station. Er komen inderdaad trage voetwegen. Er is nog discussie over de toegankelijkheid en het openbaar maken. Doorwaadbaarheid zal steeds verplicht zijn, maar het zou kunnen dat dit niet publiek wordt. Ook het standpunt van de brandweer zal van belang zijn.

Luis (TRANS Architectuur): Ja, het is de bedoeling om de bewonersparkeergelegenheid te combineren met die voor de kantoren.

De Gecoro stelt zich de vraag of er wel voldoende groenvoorzieningen zijn om dit project klimaatrobust te maken naar de toekomst toe. De Gecoro meent dat de klimaatnormen (3 bomen per bewoner, een park van minstens 3ha op maximum 300 meter afstand van een woonst, 30% boomkruidekking ...) niet gehaald worden. De ambities lijken op dit vlak echt ondermaats.

Raf (DSRP): Voor deze startnota zijn wij uitgegaan van de groennorm. Zo zal 20% van de bodem bouwvrij en onverhard blijven. Dit MP, ondanks de beperkingen zoals de verhardingen in groenzones, voldoet hieraan. We zullen de open ruimte ook maximaal gaan bebossen, maar we zullen moeten zien of we daarmee bijvoorbeeld de 30% kruindekking of de andere ambities rond klimaatadaptatie zullen halen. Het moet ook gezegd dat de stad ook andere ambities heeft en dat het telkens een evenwichtsoefening is om zo veel mogelijk te realiseren.

De Gecoro merkt op dat het interessanter kan zijn om bijvoorbeeld als uitgangspunt te nemen lukt die 30% boomkruinbedekking op deze plek? Eerder dan normen toe te passen en te zien of dat het gewenste resultaat oplevert.

Raf (DSRP): We kunnen dit uiteraard wel nog meenemen voor de stedenbouwkundige voorschriften.

De Gecoro informeert of elementen uit het RUP Dampoort, zoals de verplichting om telkens een inrichtingsnota te moeten opmaken, worden meegenomen naar dit RUP? En indien wel, wil dat dan zeggen dat de ontwikkelaars samen moeten werken hiervoor?

Raf (DSRP): Er moet inderdaad per zone een inrichtingsstudie opgemaakt worden en ja, daarvoor moeten de eigenaars samen werken.

De Gecoro merkt op dat in het ontwerp van het MP weinig rekening lijkt gehouden te zijn met elementen die de Gecoro aanbracht bij het RUP op vlak van bijvoorbeeld mobiliteit. De Gecoro meent dat verschillende masterplannen stukken zijn van de bredere puzzel en is van planaandachtig na te gaan op welke manier er rekening is gehouden met haar opmerkingen wanneer het voorontwerp van het RUP zal worden gepresenteerd.

De Gecoro informeert wat de Stad plant te doen als de private partners geen interesse hebben om zones te ontwikkelen.

Raf (DSRP): We weten dat ambities zeer hoog liggen en daarom laten we aan eigenaars dan ook zelf initiatief om een voorstel te doen. Wat wel zo is dat er steeds een gezamenlijke inrichtingsstudie nodig zal zijn. Je kan dus niet enkel een deeltje wonen ontwikkelen zonder dat dit gekoppeld is aan bijvoorbeeld voorzieningen. 1 eigenaar heeft ook al een ontwikkelaar aangesteld.

De Gecoro merkt op dat zo ook het parkeerverhaal geclusterd kan gehouden worden, als ontwikkelaar heb je immers een voldoende grote schaal nodig om die parkings te kunnen bouwen. De Gecoro wijst er ook op dat in een RUP ook veel opgenomen worden rond beheer. Zo kan er met de ontwikkelaars bijvoorbeeld gekeken worden naar de haalbaarheid van gedeelde energievoorziening. De Gecoro informeert naar het verhardingspercentage.

Raf (DSRP): de openbare groennorm is 20m<sup>2</sup>. Als er een brandweg moet komen, mag die evenwel niet meegeteld worden. We willen daarom de parkstroken zo groen

mogelijk houden. De uitzondering hierop is het verlengde van de Bataviabrug waar een fietspad verlengd zal worden tot aan de Afrikalaan.

De Gecoro informeert naar de mogelijkheden tot energiedelen, steunend op eventuele energieoverschotten van de bedrijvigheid. De Gecoro merkt ook op dat weinig mensen zullen willen wonen in de buurt van een seveso-bedrijf.

Luis (TRANS Architectuur): We hanteren de veiligheidsperimeter van 50m t.o.v. het aanwezige Seveso-bedrijf. Er is vandaag ook al bewoning in de Scandinaviëblokken.

Raf (DSRP): vandaag zijn er niet echt bedrijven met een energieoverschot. Wat betreft het seveso-bedrijf, er wordt voorzien in de veiligheidsperimeter van 50m, maar ook het bedrijf zelf houdt een veiligheidsperimeter van 50m op eigen terrein aan.

De Gecoro merkt over de Scandinaviëblokken op dat veel bewoners maar weinig middelen hebben om deze te renoveren. Welke verantwoordelijkheid neemt de stad op bij dergelijke hoogbouw?

Raf (DSRP): Dit is een terechte vraag. We nemen het mee in de conceptstudie. Er zouden bijvoorbeeld pistes denkbaar zijn zoals een woningcorporatie.

De Gecoro vraagt hoe de verschillende masterplannen die ontwikkeld worden samen zullen gecombineerd/afgestemd worden door de Stad.

Raf (DSRP): De scopingnota vat het geheel en schuift duidelijk doelstellingen naar voor. We hanteren de methodiek om stakeholders zelf te laten denken op basis van die bouwstenen. Nu zijn aantal eindproducten klaar, waar wij advies over zullen geven. Dan wordt alles verder in het voorontwerp van het RUP meegenomen dat terug het geheel vat.

De Gecoro merkt op dat door de verschillende plannen in het stadsdeel veel extra bewoning voorzien wordt. De Gecoro vraagt hoe men kan inschatten welke voorzieningen nodig zijn voor deze bewoners? Daarbij gaat het over telkens verschillende ontwikkelaars hoe gaat de stad de regie opnemen?

Philippe (DSRP): Dit is een heel terechte vraag. Rond functies wel. Zie woonstudie met ook monitoring. Weten dat stad groeit, weten de typologie. Kan je niet sturen, want private markt. Zelfde voor onderwijs, berekeningen maken naar wat de noden zijn (kinderopvang, scholen ...). Ook voor ouderenzorg weten we dat (ruimte voor ouderen, gekeken naar wat trends zijn. Hoeveel naar assistentiefats, hoeveel thuis etc.). Weten dus waar er tekorten zijn in de stad. Tegen 2025 gaan we met Leiedal "Slim Ruimtelijk Plannen" uitrollen. Willen de verschillende aspecten van monitoring samenbrengen zodat je impact van een ontwikkeling ziet op wonen, dokters, scholen in één geheel. Dat project is opgezet vorige maand. Kan ook van toepassing zijn op private ontwikkelingen.

### iii. Afspraken

- » De Gecoro stuurt het verslag van de gedachtewisseling door als ondersteuning bij het verdere verloop van het proces.
- 

### **Agendapunt 6: spoorwegsite Moscou-Vogelhoek**

i. Toelichting:

De Gecoro krijgt een update over de stand van zaken in de verschillende planningsprojecten die op de verschillende spoorwegsites lopende zijn door Simon Verledens (DSRP).

ii. gedachtewisseling:

De Gecoro vraagt op welke manier er rekening zal gehouden worden met het advies dat werd uitgebracht in het kader van de wijkstructuurschets.

Simon (DSRP): Adviezen van de Gecoro over de wijkstructuurschets zijn meegenomen. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar in de randvoorwaarden voor wonen en sociaal wonen. Dit heeft ons ook geholpen om een vrij samenhangend geheel naar de NMBS toe te kunnen communiceren. Al zal wijkstructuurschets waarschijnlijk nooit zoals ze nu is uitgevoerd worden. Dit is ook voor ons wel moeilijk want wij hebben wel die wel als dusdanig aan de wijk gepresenteerd.

De Gecoro vraagt wat de inzet van de luistertafels op 23/05 zal zijn.

Simon (DSRP): We willen de wijkstructuurschets verfijnen, wetende dat NMBS veel extra ruimte zal innemen. We willen weten van de bewoners waar we rekening mee moeten houden en wat hun aandachtspunten zijn. We hebben wel al randvoorwaarden die vastliggen uit de wijkstructuurschets. Maar nu worden eigenlijk enkele van de gemaakte keuzes door NMBS teruggedraaid. We zullen het gesprek van de burgemeester en NMBS moeten afwachten.

De Gecoro vraagt in welke zin de plannen van Infrabel/NMBS zouden wegen op de wijk.

Simon (DSRP): wat de impact van de extra sporen zal betekenen voor de wijk weten we momenteel nog niet. Er is wel al een nieuw logistiek spoor om zo de belasting op de wijk te beperken. Maar bepaalde zaken die ze plannen kunnen wel een grote impact hebben op de woonwijk. We proberen hen ook te overtuigen om voor niet verweefbare activiteiten uit te wijken naar andere plaatsen.

De Gecoro wijst erop dat er veel verschillende punten opgenomen waren in het advies van de Gecoro en dat dit bij nieuw ontwerpend onderzoek best nog eens opgenomen wordt. De Gecoro informeert ook of de plannen van NMBS en Infrabel op dezelfde lijn zitten.

Simon (DSRP): Ik ga dat zeker nog eens checken en kijken welke punten we expliciet kunnen meenemen?

Philippe (DSRP): NMBS en Infrabel zijn twee bedrijven dus je praat niet met 1 partner. We praten vooral met Infrabel want die praten over ruimte, NMBS daarentegen praat over treinverkeer. De relaties met infrabel zijn goed. Zij krijgen momenteel veel middelen om de model shift mogelijk te maken. Er zit een bottleneck naar het noorden van de stad toe, dat willen zij verhelpen. Dat heeft een bijvoorbeeld een impact op het aantal sporen dat naar het noorden van de stad loopt. Met NMBS verloopt de communicatie moeilijker omdat wij met Stad Gent maar 1 van de velen zijn met wie zij moeten praten. Het is ook een huis met veel kamers. Maar er is zoals reeds aangehaald een gesprek voorzien met de burgemeester.

De Gecoro informeert of de bottleneck naar het noorden van de stad ook de aanleiding is voor het gebrek aan investeringen is het Dampoort station.

Philippe (DSRP): Infrabel wil Dampoort graag ombouwen tot een station (nu is het een stopplaats) want ze hebben geen plaats om goederenvervoer te laten passeren naast het personenvervoer. Infrabel volgt ook mee met ons de ruimtelijke pannen op en communiceert duidelijk. NMBS kijkt dan weer niet zo ver vooruit en hebben niet echt een visie op de ontwikkeling van stations. Maar met de opties van Infrabel kan de stad wel verder.

De Gecoro vraagt wat is de inzet van het gesprek voor de stad zal zijn en of er eventueel een mogelijkheid bestaat voor een tijdelijke invulling van sites.



Simon (DSRP): Momenteel hebben we enkel een formele 'nee' voor tijdelijke invullingen op de werkhuisensite.

Philippe (DSRP): In het gesprek willen we met Infrabel voor een lange termijnplanning bespreken en dan inderdaad ook kijken wat kan gedaan worden met de gebieden in tussentijd. Met NMBS willen we weten of ze TCST (Technical Service Stations) nu in het plangebied willen oprichten of niet. Wetende dat wij hen graag willen overtuigen om elders heen te trekken.

iii. Afspraken

- » De Gecoro stuurt het verslag van de gedachtewisseling door ter als ondersteuning bij het verdere verloop van het opmaakproces.
- » De leden zijn welkom op 23 mei in Santo (Peter Benoitlaan) voor het infomoment.

---

**Agendapunt 7: Varia**

- » De leden bespreken kort een bezwaar bij OMV\_2022152628.

---

**Einde vergadering:** 21u45