

Verslag GECORO-overleg van dinsdag 5 september 2023

Voorzitter	Mieke Paelinck
Commissieleden	Bekaert Godfried, Bohez Hannah, Broeckhove Bart, Claus Tristan, Deforche Pieter, Desnerck Elien, Grietens Erik, Hemelsoet Matthias, Huigens Els, Joukes Yves, L'Ecluse Wim, Michiels Kris, Pisman Ann, Schuddinck Hilde, Van Bossuyt Peter, Vande Maele Joke
Stemgerechtigde plaatsvervangers	De Clerck Danny, De Mol Johan, Waelput Dirk
Niet-stemgerechtigde plaatsvervangers	
Verontschuldigd	Agneessens Jean-François, Callens Michiel, Christiaens Anton, Desnerck Elien, Note Yoeri, Van Bruyssel Silke, Vangansbeke Bart
Afwezig zonder kennisgeving	/
Secretariaat – verslaggeving	Jeroen Demuyndt (Dienst Stedenbouw en R.P.),
Waarnemers fracties gemeenteraad	/
Stedelijke Diensten en stadsbestuur	Sylvia De Keyser (Dienst Stedenbouw en R.P.), Koen Lepla (Dienst Stedenbouw en R.P.), Philippe Van Wesenbeeck (Dienst Stedenbouw en R.P.)
Externen	Ellen Lauwereys (UGent), Paul Vermeulen (Ecostate)
Locatie vergadering	Collègezaal

Timing	Nr.	Agendapunt
18u00 – 18u30		Broodjes
18u30 – 18u30	1.	Openbaarheid van de vergadering
18u30 – 18u35	2.	Deontologische onverenigbaarheden
18u35 – 18u35	3.	Goedkeuring verslag GECORO-overleg van 6 juni 2023
18u35 – 18u45	4.	Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) - praktische zaken - opvolging dossiers
18u45 – 19u15	5.	Toelichting startnota RUP Rozebroeken
19u15 – 20u15	6.	Toelichting startnota RUP Sint-Bernadettestraat + masterplan
		Pauze
20u20 - 21u40	7.	Toelichting Universiteit Gent over ruimtelijke projecten
21u40	8.	Varia

Aanvang vergadering: 18u30

Besloten vergadering

Agendapunt 1: Openbaarheid van de vergadering

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

Openbare vergadering

Agendapunt 2: Deontologische onverenigbaarheden

Geen enkel commissielid roept een deontologische onverenigbaarheid in m.b.t. de voorliggende agenda van dit overleg.

Agendapunt 3: Goedkeuring verslag GECORO-overleg van [6 juni 2023](#)

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

De Gecoro keurt, mits een tekstuele aanpassing, unaniem het verslag goed van de zitting van 6 juni 2023.

Agendapunt 4: Mededelingen (vanwege het stadsbestuur) – praktische zaken

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

- > Rondetafelgesprekken Moscou-Vogelhoek 18/09: de leden worden herinnerd aan de uitnodiging die eerder via mail werd verspreid om deel te nemen aan de rondetafelgesprekken als expert. Inschrijven is nodig.
-

Agendapunt 5: Toelichting startnota RUP Rozebroeken

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

Toelichting:

Het college van burgemeester en schepenen keurde de startnota en de procesnota van RUP 177 Rozebroeken goed op 15 juni 2023. Van 22 augustus tot en met 21 oktober 2023 loopt er een raadplegingsperiode. De Gecoro luistert naar een toelichting bij de startnota door Koen Lepla (DSRP).

Gedachtenwisseling:

De Gecoro bespreekt de vroegere bestemming van de zone, als afvalstortplaats, en de impact die deze vandaag kan hebben. De Gecoro informeert ook of het mogelijk is of het voorzien van zonnepanelen en/of groendaken opgenomen kan worden in de voorschriften.

Koen (DSRP): De Stad wil hier inderdaad graag zonnepanelen zien, ook rond het zwembad, maar dat is moeilijk in voorschriften te gieten.

De Gecoro wijst erop dat er erg veel verhardingen komen. De Gecoro wijst verder op de mogelijke afschaffing van bushaltes langs de N70. Het zal belangrijk zijn om een oog te houden op de bereikbaarheid van de site in dat geval. De Gecoro merkt ook op dat er geen telling of projectie is gemaakt van het aantal fietsers.

Koen (DSRP): Er is natuurlijk ook een hoge parkeerdruk die zich vertaalt in veel verhardingen. Deze zijn wel voorzien als waterdoorlatende verhardingen. De Braekmanlaan zelf ligt trouwens net buiten het plangebied maar de opmerking is meegenomen.

De Gecoro informeert of er binnen de parkzone nog ruimte voor recreatieve voorzieningen? De Gecoro wijst erop dat de buurt dit vraagt. En kan ook het festival in de parkzone doorgaan?

Philippe (DSRP): We gaan met de groendienst nog een nota maken over welke unieke evenementen nog kunnen doorgaan. Het is duidelijk nog niet beslecht. Recreatieve voorzieningen in het park kunnen zeker nog.

De Gecoro merkt op dat er wordt ingezet op gedeeld wandelen en fietsen, is dit veilig?

Koen: Dit is ook bovengekomen op de buurtbevraging van vorige weken. Veel mensen klagen over de snelle fietsers en de slechte zichtbaarheid, dus we gaan ontdubbelen.

De Gecoro merkt op dat er misschien nood is om een bredere landschapsvisie of gebruiksvisie te ontwikkelen.

Koen: Ja, maar dan moet je het hele park als plangebied nemen. Wat nu niet zo is. Maar anderzijds is het ook niet via de voorschriften dat je de kwaliteitsvolle inrichting van een park kan regelen.

De Gecoro informeert of het niet eenvoudiger zou zijn om 'speedelecs' te verbieden?

Philippe (DSRP): Dat kan eigenlijk, maar is misschien niet wenselijk. In Ruimte Voor Gent staat wel dat een elektrische fietser zich moet inpassen in de stedelijk context. Daarom ook, fietsnelweg is een niet het beste woord. Er bestaat vandaag een spanning tussen mobiliteitsontwikkeling en parkontwikkeling en we zien diezelfde problematiek langs de andere groenassen.

Afspraken:

- » De Gecoro stelt een advies bij de startnota op en zal dit finaliseren op de vergadering van oktober.
- » De voorzitter neemt de verantwoordelijkheid om een ontwerp te schrijven en aan de vergadering voor te leggen.

Agendapunt 6: Toelichting startnota RUP Sint-Bernadettestraat + masterplan

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

Toelichting:

Het college van burgemeester en schepenen keurde de startnota en de procesnota goed op 24 augustus 2023. Van 31 augustus tot en met 30 oktober 2023 loopt er een raadplegingsperiode. De Gecoro luistert naar een toelichting bij de startnota en een stand van zaken in de opmaak van het masterplan Sint-Bernadettestraat door Koen Lepla (DSRP), Sylvia De Keyster (DSRP) en Paul Vermeulen (Ecoestate).

Gedachtenwisseling:

De Gecoro merkt op dat de aanwezige bomen niet zijn aangeduid. Het lijkt de Gecoro belangrijk dat hier nu reeds rekening wordt gehouden. Bomen hebben immers veel ruimte nodig. Daarnaast bevraagt de Gecoro ook of de mogelijkheid bestaat om regenwater niet aan te koppelen op het riool maar om te gebruiken en te laten infiltreren op de site. Een optie die niet lukte bij het Groenpark.

Paul (Ecoestate): In het ontwerp komen ook nog wadi's in de straten noord-zuid. We hebben ook afgewogen hoe we regenwater van woningen moeten hergebruiken. Na evaluatie lijkt het dat individuele putten voor EGW's aangewezen zijn. We zullen dit punt verder ook oppikken in volgende discussies.

Het ontwerp werd inderdaad nog niet op een groenplan gelegd. Enerzijds was er voor de wedstrijd werd uitgeschreven nog geen opmeting van de bomen gedaan. Vandaag wel, en dus gaan we er rekening mee houden. Anderzijds willen we ook niet gewoon dezelfde wijk opnieuw bouwen. Niets is beslist, maar er zijn bijvoorbeeld veel sierperelaars. Zijn die niet beetje einde verhaal? En heb je niet liever perenbomen? Daarbij staan op de Sint-Bernadettestraat de bomen ook erg dicht bij de rooilijn. We hopen wel om maximaal maatregelen op te stellen zodat bomen behouden blijven.

De Gecoro merkt op dat er rekening zal moeten gehouden worden met de doorstroming in de waterstraat van kinderen uit de wijk die er naar school gaan en mensen die gaan winkelen in de Delhaize.

Sylvia (DSRP): Er ligt daar wel al een zachte verbinding aan de zuidkant die aansluit op de wijk.

Paul (Ecostate): Er lijken mij wel nog verbeteringen mogelijk aan de zone met appartementsgebouw in die zin. Maar het is inderdaad een belangrijke verbinding in de wijk.

De Gecoro wijst erop dat in de milieueffecten screening weinig op de positieve effecten van het RUP ingegaan wordt. We gaan van een wijk gericht fossiele brandstoffen (gas) naar een wijk die dat dus niet meer is. De wijk wordt ook minder een hitte-eiland en problemen rond water worden aangepakt. Dit lijkt de Gecoro een gemiste kans.

Koen (DSRP): Zoals eerder opgemerkt, de opmaak van het RUP is erg dringend. Er werden verschillende studies door elkaar gemaakt. Toen het MER werd opgesteld was de informatie over de duurzaamheidsaspecten van het masterplan nog niet helemaal beschikbaar.

De Gecoro vraagt of er geen minimumafstanden zijn voor een GKA (groenklimateas) ? Op de plannen lijkt die nu immers erg nauw bij de school.

Philippe (DSRP): De breedte is niet vastgelegd. De GKA werden origineel ook opgevat als een kralensnoer en niet als een band.

Sylvia (DSRP): Door de aanwezigheid van het bestaande appartementsgebouw zal je daar steeds een nauwe doorgang hebben. We proberen wel waar we kunnen de GKA breder te maken.

De Gecoro informeert of er een Kiss and Ride voorzien is aan de school? De Gecoro wijst er ook op dat met het nieuwe vervoersplan haltes in de wijk zouden kunnen verdwijnen, dit kan belangrijk zijn om rekening mee te houden.

Paul (Ecostate): Er is een bezoekersparking voorzien aan school dit zou op zich moeten volstaan als parking voor de school. We zouden liever niet een K&R voorzien. De voorziene plaats is ook veilig want fietsers en voetgangers moeten hier niet over steken.

Het behoud van haltes ligt buiten onze macht. Wij pleiten er wel voor dat er openbaar vervoer moet komen op het nieuwe plein. We hebben daar veel voorzieningen, de kerk, de school, pakjesdienst ... al deze bestemmingen zouden direct bereikbaar zijn via de bus.

Sylvia (DSRP): We proberen ook een wijkknooppunt uit te bouwen rond het plein. En ook De Kring of de Tandwielerschool hebben mogelijkheden in die zin.

De Gecoro stipt aan dat de keuze voor een tuinvijk ook een keuze is voor een 'platte' wijk. Zouden geen grote groenruimtes kunnen gecreëerd worden als er hoogteaccenten zouden gelegd worden?

Paul (Ecostate): De keuze voor een tuinvijk was al vanaf het begin gemaakt. Voor ons wil dat zeggen, grondgebonden woningen. We willen het maaiveld daarom sterk betrekken en zorgen

dat je niet alleen garages en ingangen ziet op straatniveau. De wijk leent zich ook niet goed om echt een heel breed panorama te hebben over het volledige park. Uiteindelijk zijn dit ook toch meer woningen dan er stonden (190 wordt 250) op dezelfde oppervlakte.

Sylvia (DSRP): Thuispunt Gent brengt ook aan dat er een erg grote vraag is naar grotere grondgebonden woningen. Daar willen we dan ook met de Stad op inzetten maar niet elke plaats leent zich daar goed voor. Terwijl dit net wel een goede plaats (veel voorzieningen) om dit te kunnen doen.

De Gecoro stelt de vraag of in het project ook de 30% begroeningspercentage gehaald zal worden om de straat klimaatrobuust te maken?

Paul (Ecostate): De groendienst volgt dit op in het project. Het zat goed. Wij ondersteunen dat ook.

De Gecoro geeft tot slot de opmerking mee dat nadenken over collectieve nutsvoorzieningen en over hoe die te ontwikkelen, bijvoorbeeld via een coöperatie, interessant kan zijn.

Afspraken:

- » De Gecoro stelt een advies bij de startnota op en zal dit finaliseren op de vergadering van oktober.
- » De Godfried neemt de verantwoordelijkheid om een ontwerp te schrijven en aan de vergadering voor te leggen.

Agendapunt 7: Toelichting Universiteit Gent over ruimtelijke projecten

(Alle relevante documenten werden vooraf gepubliceerd op het Sharepoint GECORO)

Toelichting:

Ellen Lauwereys (UGent) geeft een presentatie bij de visietekst UGent verbeeldt zich 2050. Ellen licht de Gecoro in over de keuzes die gemaakt worden in de langetermijnvisie van de UGent.

Gedachtenwisseling:

De Gecoro vraagt of er, een jaar verder in het project, al elementen zijn waar nu anders over gedacht wordt.

Ellen (UGent): We kregen al veel reacties, de meeste positief. Eigenlijk zijn er niet veel elementen die we op basis van kritiek moeten herzien. Wel is er veel interesse vanuit de private markt. Dat houden we af, we gaan de campussen die we verlaten niet zomaar op de markt zetten. We willen praten met partners over de beste mogelijke bestemming voor die locaties. De Coupure gaat bijvoorbeeld niet vrijkomen voor 2035. Er is nog te veel te doen voor we ergens kunnen vertrekken.

De Gecoro merkt op dat er al een groot probleem bestaat met studentenhuisvesting, wordt daar rekening mee gehouden voor de toekomstplannen?

Ellen (UGent): ja, daar houden rekening mee. We doen dat bijvoorbeeld in het campusplan. We weten dat er een bepaald aanbod studentenhuisvesting moet zijn in elke cluster om werkbaar te zijn. We gaan er dus voor zorgen dat dat aanbod van woningen er ook is binnen elke cluster. De moeilijkste zone is de zuid cluster, weinig percelen zijn daar ingepland als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. We willen daar studentenhuisvesting voorzien maar of die zelf op de campus voorzien zal moeilijk zijn door de beperkte oppervlakte van de campus. Rond de campus zou de markt kunnen spelen, maar we zijn er nog niet uit.

De Gecoro herhaalt dat er wel een erg hoge nood bestaat. De Gecoro meent dat de universiteit ook zou de combinatie wonen en lesgeven in eigen gebouw moeten kunnen voorzien. De Gecoro merkt verder op dat de zuidelijke cluster erg ver van station en van de stad ligt. Dit lijkt problematisch gezien de studenten ook deel van economisch weefsel van de stad uitmaken.

Ellen (UGent): Maar we blijven ook nog in de stad. De centrumcluster blijft de historische studentenkern. Er komt bijvoorbeeld een SPOC (Single point of contact?) voor studenten, maar die komt alleen er alleen in centrum en niet in zuid.

De Gecoro vraagt of er in de campussen die in een verre toekomst zullen sluiten (zoals het 'boerenkot') ook nog geïnvesteerd zal worden en of dit niet nadelig is voor studenten?

Ellen (UGent): Natuurlijk. Het is de bedoeling dat de campussen blijven werken. We blijven dus investeren in onderhoud. Aan boerenkot zal de gevel bijvoorbeeld nog hernieuwd worden.

De Gecoro drukt vanuit de principes van goed ruimtelijk beleid haar twijfels uit voor de keuze voor een zuidelijke cluster. Dit lijkt geen duurzame keuze omdat er eigenlijk een ontwikkeling van een nieuwe greenfield komt. De Gecoro vraagt of er no-go's zijn voor de roadmap? Als de mobiliteit naar de zuid cluster niet recht te trekken is, kan er dan nog anders gekozen worden?

Ellen (UGent): Neen, momenteel gaan we er nog steeds van uit dat het gaat lukken. Wij zien dit ook niet als de ontwikkeling van een greenfield maar als een verdichtingsoperatie.

De Gecoro merkt op dat als UGent zelf al ziet dat er op de zuidelijke campus zelf al geen ruimte meer is voor huisvesting, dat dit dan elders in de zuidelijk pool gerealiseerd zal moeten worden. Dat maakt het ruimtebeslag groter. Is het dan niet verstandig om meer in te zetten op inbreiding in de midden cluster? Daarbij meent de Gecoro dat daar waar campussen verdwijnen er ook niet gesproken wordt over het creëren van bijvoorbeeld groenzones. Er is extra ruimtebeslag in het zuiden maar dat wordt niet gecompenseerd door nieuwe ruimte in het centrum. Er lijkt te zijn uit gegaan van het patrimonium van de UGent maar te weinig te zijn gegaan naar locaties waar de Stad wil verdichten, zoals bijvoorbeeld The Loop. De Gecoro informeert ook of de Stad hier een standpunt in heeft.

Ellen (UGent): We hebben deze keuzes in het traject uitvoerig besproken. Wat betreft The Loop of een andere plaats is beslist dat we niet nog een extra pool zouden aan de snijden. Het klopt dat er nog geen zaken vast liggen over wat kan gebeuren met de campussen die we niet behouden, maar we hebben aan de Stad wel al beloofd dat we niet zomaar gaan naar de markt stappen. We gaan samen zitten met de Stad hierover. Het is ook niet gezegd dat we die gronden zomaar kwijt willen.

De Gecoro stelt de vraag waarom de Universiteit, de hoge prijzen voor koten in rekening genomen, niet zelf kan investeren in studentenhuisvesting en of dit dat niet de 'last' bij de Stad legt?

Philippe (DSRP): Er is vandaag al een noodzaak om ons met studenten huisvesting bezig te houden. Waar er extra studenten komen, daar moeten we nu eerst kunnen bijbenen. We kijken met de stad ook hoe ons patrimonium en dat van de universiteit in elkaar past. Conform de visie in Ruimte Voor Gent is dit in de zuidelijke mozaïek. Een heel stuk van de groeistad in het zuiden moeten we nu gaan bekijken en we gaan daar een stuk stad van maken. We moeten af van dat campus verhaal. Campussen moeten iets zijn waar de wijken ook iets aan hebben. Aan de Sterre en UZ zien we dat nu al in de wijkstructuurschets. Samen moeten we nadenken hoe we van die zuidelijke cluster een stuk van de stad gaan maken. Met de Stad willen wij vrijgekomen ruimte gebruiken om infrastructuur in de stad te brengen, oa fietspaden etc. Maar het campusplan duidt zelf al aan waar verdichting kan, voor studentenhuisvesting. Dit is een enorme opportuniteit voor de Stad en hier zitten ook duidelijk duurzame keuzes in.

Ellen (UGent): Dat hebben wij ook al gemerkt. Wij kijken nu naar het campusplan Ardoyen maar ontbreken eigenlijk een visie over de hele zuidelijke zone.

De Gecoro merkt op dat de afstand tot het centrum vrij ver blijft voor een doorsnee student met de fiets, dan is het moeilijk om je deel van de stad te voelen.

Ellen (UGent): De verste afstand is 5km naar het stadscentrum, dat is best doenbaar met de fiets.

Philippe (DSRP): Bruggen zijn ook erg belangrijk in dat verhaal. Kijk hoe veel dichter parkbosbrug De Pinte heeft gebracht.

Ellen (UGent): iedereen wil graag een thuisbasis. Ik ben student in de stad, maar als ik iemand wil tegenkomen, dan vind ik die op de campus. Dat campusgevoel is het gevoel van een eigen plek. Dat staat niet haaks op idee van verweven met de stad waarin je leeft. Verweven, maar toch met gevoel voor eigenheid.

De Gecoro bedankt Ellen voor de gedachtenwissel. De Gecoro onderstreept het belang van opnieuw stil te staan bij de mobiliteitsuitdagingen en de ontwikkelingen in de zuidelijke mozaïek. DSRP mag gevraagd worden hierop terug te komen op een volgende zitting.

Afspraken:

- » Het verslag wordt aan Ellen overgemaakt ter ondersteuning.

Agendapunt 8: Varia

- > Volksraadpleging betaalbaar wonen en gemeentelijk publiek vastgoed op 8/10
- > Verslagje vergaderingen denktank GentSpoort.

EINDE: 22u00