

## Verslag klankbordgroep 36 van 6 november 2012

19.30 uur - Infopunt, Prinses Clementinalaan 215

### Agenda

#### 36.1. Opvolging vorig verslag

- goedkeuring verslag KBG
- aanpassing lichtenregeling Timichegtunnel / Sint-Denijslaan
- werken Sint-Denijslaan (zie verslag)
- start werken natuurgebied Overmeers

#### 36.2. Vragen uit de klankbordgroep

#### 36.3. Communicatie- en participatieplan 2013 (zie bijlage bij de agenda)

#### 36.4. Stand van zaken projectontwikkeling

#### 36.5. Stand van zaken werken

#### 36.6. Stand van zaken en planning communicatieacties

#### 36.7. Volgende vergadering: 19/12/2012 om 19u30

### 36.1. Opvolging vorig verslag

- **goedkeuring verslag KBG**
- Commentaar op de voorziene projectontwikkeling  
**plannen A5:** Buitensporig vindt het jammer dat het gebouw de maximale grenzen voorzien in het GRUP invult. Het gebouw heeft wel wat groene ruimte onder de vorm van daktuinen, maar dat zal geen openbaar groen zijn. Buitensporig vraagt zich ook af waarom niet werd gekozen voor een sociale mix in het bouwblok. Het ziet er naar uit dat in A5 eerder duurdere appartementen zullen komen, terwijl alle sociale appartementen samen in een ander blok worden voorzien.  
Antwoord van Regi Claeys: de wens voor sociale mix in het bouwblok botst op praktische bezwaren van alle huisvestingsmaatschappijen. Zij

vragen om een apart gebouw voor sociale woningen. Die vraag heeft twee oorzaken: enerzijds de wet op de overheidsopdrachten die van toepassing is op elke aanpassing, herstelling of onderhoudswerk. Dit is moeilijk in een situatie van mede-eigendom. Anderzijds hun eigen wensen naar autonoom beheer: bij mede-eigendom beslist de algemene vergadering van eigenaars. De sociale mix zal dus niet worden gerealiseerd in eenzelfde gebouw, maar wel binnen eenzelfde zone.

De aanvraag voor de **verkavelingsvergunning** werd ingetrokken. De verkavelingsaanvraag was nodig:

- om individuele loten te kunnen verkopen
- omwille van de sociale verplichting.

Het college heeft de verkavelingsaanvraag niet behandeld omdat NV SOFA de aanvraag heeft ingetrokken. NV SOFA is niet meer van plan om individuele loten te verkopen. Daardoor verviel een van de twee redenen voor de verkavelingsaanvraag. Het eindverslag van de stedenbouwkundige ambtenaar was al opgemaakt en bevat een aantal bezwaren onder meer omwille van bepaalde afwijkingen tegenover het synthesesdocument. Het eindverslag van de stedenbouwkundige ambtenaar is een formeel bestuursdocument dat kan worden opgevraagd via de procedure openbaarheid van bestuur als men dat wenst. NV SOFA heeft zich nu schriftelijk geëngageerd om de sociale verplichting in blok A3 te realiseren en dit binnen een bepaalde timing. Bij de bouwaanvraag van blok A5 zal die eenzijdige verklaring worden toegevoegd.

Dit betekent ook dat elke toekomstige bouwaanvraag op zone A afzonderlijk zal worden behandeld en zal getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorwaarden.

De bouwaanvraag voor A5 zal waarschijnlijk nog in november worden ingediend. Daar zal een openbaar onderzoek aan gekoppeld zijn.

Heeft het intrekken van de verkavelingsaanvraag een impact op het **openbaar domein**? Het openbaar domein was reeds eerder vergund samen met het station. De verkavelingsaanvraag heeft hier dus geen invloed op.

**Algemene opmerking ivm het verslag:** de discussies worden te weinig weergegeven.

Het verslag wordt in het vervolg doorgestuurd naar de leden als ontwerpverslag met de vraag daar binnen enkele dagen op te reageren. Daarna wordt het op de website gezet. In de daaropvolgende vergadering van de KBG wordt het verslag dan officieel goedgekeurd.

De klankbordgroep vraagt nog eens om de verslagen sneller door te sturen.

- **aanpassing lichtenregeling Timichegtunnel / Sint-Denijslaan**

AWV laat weten dat op het kruispunt Vaerwyckweg - St-Denijslaan volgende aanpassingen worden uitgevoerd :

- de paal op de hoek van de tunnel zal worden verplaatst zodat die de fietsers niet meer hindert.
- de lichtenregeling zal zodanig worden aangepast dat er buiten de spitsuren langer groen wordt gegeven aan de Sint-Denijslaan. De minimale groentijd voor het autoverkeer wordt ook bepaald door de voetgangers. Eenmaal aan hun oversteek begonnen, moeten zij immers voldoende tijd hebben om de overkant te bereiken vooraleer de dwarse richting groen krijgt (de zogenaamde uitlooptijd). Anderzijds is het ook zo dat de groenfase op de Sint-Denijslaan met een aantal seconden wordt verlengd wanneer de camera's en detectielussen in het wegdek nog voldoende wagens waarnemen.

Een regeling waarbij al het autoverkeer rood heeft en alle fietsrichtingen groen wordt niet toegepast. Statistisch gezien levert dit geen voordeel op voor de fietser. Wanneer een fietser op het kruispunt toekomt als het net rood is geworden voor hem, moet immers wel lang wachten vooraleer hij opnieuw groen krijgt: eerst moeten de 2 fasen voor het autoverkeer nog lopen, intussen is er dus geen enkele fietsbeweging mogelijk.

De aanpassingen zullen voor eind 2012 worden aangebracht. Na enige tijd worden die aanpassingen opnieuw geëvalueerd.

- **werken Sint-Denijslaan (zie verslag dat is meegestuurd met de agenda)**

- In het verslag wordt volgende aangepast: er komen namelijk rijbaankussens en geen asverschuiving bij het Leeuwedreefje.
- Zo lang de voorlopige tramtunnel is afgesloten voor fietsers, blijft de situatie voor fietsers aan de Timichegtunnel zoals die nu is. Het is momenteel nog niet duidelijk wanneer de voorlopige tramtunnel opnieuw kan worden opengesteld voor fietsers. Dit kan pas wanneer Interbuild de doorgang aan de K. Fabiolalaan terug openstelt en de situatie opnieuw veilig is. Dit zal wellicht rond eind december het geval zijn.
- Voor de werken aan de Sint-Denijslaan werd voor het eerst met een aparte werkgroep gewerkt. Dit werd als positief ervaren. Het zou wel goed

zijn als de Stad zelf de buurtbewoners (schriftelijk) informeert over de plannen en de timing. Als de concrete plannen in uitvoering gaan, zal de gebruikelijke communicatie worden gevoerd. Op de vraag of er nog wijzigingen mogelijk zijn tijdens de werken, is het antwoord van de Stad dat dit zoveel mogelijk moet worden vermeden omdat dit leidt tot problemen van onder andere een langere duur van de werken, hogere kosten enz. De lange voorbereidingstijd en inspraak van de bewoners moet ertoe leiden dat aanpassingen tijdens de werken te vermijden zijn.

- De verdere timing voor de werken aan de Sint-Denijslaan is nog niet gekend. Van zodra de planning duidelijk is, zal dit worden medegedeeld aan de werkgroep.
  
- **start werken natuurgebied Overmeers**  
Alle percelen zijn nu verworven. Er werden reeds enkele werken in eigen beheer door de Stad uitgevoerd. De aannemer werd gecontacteerd en er komt een coördinatieoverleg in de tweede helft van november. Dan zal duidelijker worden hoe de werken zullen worden aangepakt. De aannemer zal gedurende 2 jaar het beheer op zich nemen. In de eerste helft van 2013 zal een beheersovereenkomst worden opgemaakt voor het beheer na die twee jaar en zal ook worden gezocht hoe de buurt hierbij kan worden betrokken. Op de volgende KBG zal de Groendienst een toelichting geven.
  
- **Lichten Voskenslaan – Sint-Denijslaan**  
De lichten maken deel uit van een groter systeem van geleiding voor bussen en trams (te vergelijken met de situatie aan het Zuid). In de nieuwe situatie zullen wagens geen groen meer krijgen, maar een oranje knipperlicht naast rood en oranje. Dit moet ertoe leiden dat automobilisten beseffen dat ze steeds voorzichtig moeten zijn, daar waar ze met een groen licht in de veronderstelling waren dat ze veilig konden doorrijden. Er werden ook oranje knipperlichten voor fietsers geplaatst om ook die weggebruikers aan te manen tot voorzichtigheid.  
Bussen en trams zullen de lichten kunnen aansturen.  
De aanpassingen hebben enige tijd in beslag genomen. Dit werd onder meer veroorzaakt door een aanrijding van de installatie. Normaal gezien wordt de installatie volgende week getest en kan die nadien (rond 20 nov) definitief worden ingesteld.  
Die lichtenregeling zal behouden blijven tot de tram opnieuw door de Sint-Denijslaan rijdt en het tramstation onder de treinperrons in gebruik is.



weergeven. Daarvoor is het ook nodig dat bijvoorbeeld een beeld verschillende gebouwen samen laat zien.

De Stad is bezig om de bouwplannen in te brengen in een **3D-model**. Een probleem voor de correcte inschatting van het uitzicht is dat er voor enkele gebouwen al architectuurmodellen zijn, maar voor andere nog slechts mogelijke volumes. Dit vertekent het beeld.

Om 'dynamisch' te kijken in het 3D-model is er een speciale opstelling nodig - de zogenaamde 'cave'. In een dergelijke cave kan je zelf je positie kiezen van waaruit je wilt kijken. Daarnaast kunnen ook enkele beelden vanuit het 3D-model worden 'gerenderd'. Dergelijke beelden zijn meer in detail ingevuld dan het 'dynamische model'.

Momenteel werkt men aan enkele filmpjes die een virtuele wandeling door de projectontwikkeling voorstellen. Die kunnen dan via de website ter beschikking worden gesteld.

Als dit proces ver genoeg gevorderd is, kan de cave in de buurt worden opgesteld. Dit zal buurtbewoners toelaten om zelf een traject uit te stippelen.

In het synthesedocument van 2005 stond dat het gebouw op de plek van **B1** 19m hoog zou zijn, maar het huidige gebouw is meer dan 30m. Het synthesedocument is door alle partners goedgekeurd. Het uitgangspunt is dat afwijkingen van het synthesedocument minstens moeten worden gemotiveerd. Mensen die willen weten waaraan de plannen moeten voldoen, kunnen contact opnemen met de stedenbouwkundige ambtenaar. Een dergelijke ambtenaar is onafhankelijk en toetst de bouwaanvragen af aan het wettelijk kader en voert ook een stedenbouwkundige afweging uit. Net om de stedenbouwkundige ambtenaar een leidraad te geven, werd het synthesedocument gemaakt. Dit document heeft geen wettelijk statuut, maar is wel een belangrijk element in de toetsing van de bouwaanvragen.

Kan continu worden bijgehouden wat het effect op **bezonning** is van de gebouwen? Door de bouw van De Link komt bv veel minder zon in het eerste stuk van de Fabiolalaan. Een zonnestudie zou doorheen het hele jaar de bezonning moeten tonen en niet op twee momenten in het jaar. Het is opmerkelijk dat zowel in de verkavelingsaanvraag als in de bouwaanvraag voor gebouw B1 een zonnestudie voor december ontbreekt.

Elk dossier bevat een zonne- en windstudie. Beide gaan over het effect van alle gebouwen samen. Elke bouwaanvraag bouwt op die manier verder aan het geheel. Bij elke bouwaanvraag moet ook een

inrichtingsplan worden gevoegd. Dit moet ervoor zorgen dat het geheel stedenbouwkundig 'klopt'.

In het **hoogbouweffectenrapport** staan gegevens die achterhaald zijn. De KBG vraagt om op de site duidelijk te maken welke gegevens de meest recente zijn. Dit wordt bekeken.

De **visuele impact** van de Link is veel groter dan men had gedacht op basis van de simulaties. Die visuele impact is groter naarmate men verder van de toren verwijderd is.

De Fietsersbond is verrast dat er slechts **1700 fietsenstallingen** zijn voorzien, in plaats van de eerder beloofde 2000. Bovendien zijn niet alle fietsenstallingen zo geplaatst dat alle plekken in de stalling kunnen worden gebruikt.

Een aantal van de eerder voorziene fietsenstallingen zijn verminderd omwille van de plaatsing van het scherm. Dit scherm was nodig om de beveiliging van de fietsen te garanderen. Daarnaast is er ook plaats voorzien voor bakfietsen en brommers, net voor het glazen scherm. Vanaf mei 2013 zullen fietsers via de aangepaste hellingen aan de zijde van de Fabiolalaan naar de fietsenstalling kunnen gaan. Daarvoor staan de fietsenstallingen dan wel correct opgesteld.

De Fietsersbond vraagt om nog enkele fietsenstallingen toe te voegen zonder die vast te zetten. Dit wordt bekeken.

In de fietsenstalling kan ook een tandem worden geplaatst. Dit is belangrijk voor slechtzienden die met een 'voorrijder' naar het station komen.

Op termijn komt er ook een fietsenstalling voor 4.000 plaatsen tussen Clementinalaan en Sint-Denijslaan, ter hoogte van het huidige Infopunt. Het is ook de bedoeling om op termijn de fietsenstallingen bovengronds te verwijderen, ook in de Astridlaan die dan een boulevard wordt die naar het Citadelpark leidt.

De **lichten** net voorbij de Timichegtunnel, richting Fabiolalaan werken niet. Ook de lichten van de fietsenstalling in de Sint-Denijslaan werken niet allemaal. Dit wordt bekeken met Eandis. Eurostation heeft een overleg met hen deze week.

### 36.3. Communicatie- en participatieplan 2013 (zie bijlage)

Zie presentatie: *kgb\_121106\_36\_p\_comm&part\_traject\_PGSP\_2013.pdf*  
*kgb\_121106\_36\_p\_CommunicatieParticipatietraject 2013 KBG PGSP.pdf*

Er worden vragen gesteld bij de **perimeter** van sommige bewonersbrieven. Soms is die perimeter niet groot genoeg. Als het om mobiliteit gaat bijvoorbeeld is die informatie ook relevant voor mensen uit de volledige Rijsenbergbuurt, zoals bijvoorbeeld voor de Rijsenbergstraat tegen de Leie.

Elke bewonersbrief wordt apart bekeken en verdeeld volgens de relevantie. De opmerking wordt zeker meegenomen en de perimeter kan in sommige gevallen worden uitgebreid. Daarnaast zijn er ook nog de algemene informatiekanalen zoals de website, AVS en de pers waarlangs grote veranderingen in de mobiliteit worden gecommuniceerd.

De werken buiten PGSP omvatten niet de plannen voor **The Loop** die nochtans wel zijn invloed zal hebben op de mobiliteit. Die werken worden niet meegenomen in de minder hinder perimeter van PGSP en daarom ook niet in het communicatie- en participatieplan. Op de globale mobiliteit in Gent wordt dit wel meegenomen.

**LCI:** de voorbereidende werken zullen binnenkort starten.

Actualisatie **MOBER** Fabiolalaan: de oorspronkelijke MOBER werd geschreven in 2005-2007. Dat MOBER zal worden geactualiseerd op basis van de nieuwe gegevens in de projectontwikkeling, Mathildeplein, site Redemptoristen, masterplan Hogeschool. Hiervoor werd een bestek opgemaakt, dat onder meer voorziet in een overleg met de buurt/KBG.

### 36.4. Stand van zaken projectontwikkeling

Deze maand wordt een bestek gepubliceerd voor zone C. Het was de intentie om de bestekken voor zone B en C simultaan te lanceren, maar de NMBS- groep heeft de vraag gesteld om zone B langer te mogen gebruiken. Die vraag moet nog door het college worden bekeken. Daardoor is de procedure voor zone B even uitgesteld, maar wordt wel het selectiedossier voor zone C gelanceerd. de pps-opdracht behelst de realisatie van de gebouwen. Parallel wordt een overheidsopdracht gelanceerd voor de inrichting van de openbare ruimte en de brug naar de Blaarmeersen.

De kandidaturen voor zone C worden voor januari of februari 2013 verwacht. Dit zullen nog geen ontwerpen zijn, maar dossiers met referenties en administratieve gegevens. Een beoordelingscommissie zal



uit deze kandidaturen 3 teams selecteren aan wie zal gevraagd worden om een ontwerp te maken. Pas na deze fase is participatie of communicatie mogelijk. Van zodra de bestuursploeg is gekend, zal met hen worden bekeken hoe men over dit proces kan communiceren en waar participatie mogelijk.

### 36.5. Stand van zaken werken

*Zie presentatie: kbg\_121106\_36\_p\_WerkenMiHi.pdf*

Aan de arm van de Link is een tramhalte. Momenteel is het niet evident om daar te geraken, waardoor mensen geregeld op de tramsporen lopen. Wanneer de stellingen zullen worden verwijderd, zal die situatie verbeteren.

Vraag: is er bij brandalarm ook een lichtsignaal voorzien naast het geluidssignaal? NMBS zal bekijken of een dergelijk signaal in de huidige situatie kan worden aangebracht. Eurostation zal het inbouwen van een lichtalarmsignaal meenemen voor de toekomstige situatie.

Zal bij de werforganisatie van de toekomstige bouwprojecten ( 3 geplande bouwprojecten in 2013 – zeer dicht bij elkaar) voldoende aandacht gegeven worden aan minder hinder maatregelen? De KBG hoopt dat hier minstens evenveel zorg aan zal worden besteed als voor de Link. De projectpartners bekijken de werforganisatie voor toekomstige bouwprojecten nu reeds in de BOF (Minder Hinder-vergaderingen). Het is belangrijk dat de aannemers daar regels en voorwaarden opgelegd krijgen.

### 36.6. Stand van zaken en planning communicatieacties

*Zie presentatie: kbg\_121106\_36\_p\_ComFietsenstalling.pdf*

### 36.7. Volgende vergadering:

19/12/2012 om 19u30