

Verslag 061107/4 - Klankbordgroep 7 november 2006

Aanwezig: Filip De Rynck (voorzitter), buurtcomité Buitensporig (Luc Lavrysen, Dirk Van Gijsegheem), Milieugroep Sint-Pieters-Aaigem (Piet Dedecker), (Parochie Sint-Paulus (Michel De Beer), Dekenij Sint-Pietersstation (Henri Meulenberg), Vrije secundaire scholen (Marc Willems), Scholengroep Pantarhei Gent – GO (Anne De Belder), Katholieke basisscholen (Peter De Corte), Hogeschool Gent (Steven Provoost), Fietsersbond (Jean Van Hille), Bond trein-, tram- en busgebruikers (Firmin Criel), Bond trein-, tram- en busgebruikers (Luc Desmedt), NMBS-Holding (Eric Van Thuyne), Eurostation (Hilde Weemaes), Stad Gent – departementshoofd RUMODO (Reginald Claeyssens), De Lijn (Anke Schelfaut), Karin Temmerman (schepen van stedenbouw en mobiliteit), Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (Philippe Van Wesenbeeck, Koen Lepla, John Vermaut), Stad Gent - Gebiedsgerichte Werking (Katelijne Van den Brande, Rebecca Carron), Project Gent Sint-Pieters (Tania Fierens)

Verhinderd: Luc Coryn (Stedelijke Scholen), de heer Claeyssens (handelaar), Hilde Ballegeer (Infopunt Gent Sint-Pieters), Christiane Van Rijckeghem (NMBS), Geert Versnick (schepen van Openbare Werken), Daniël Termont (schepen van de Haven, Economie en Feestelijkheden), Lieven Decaluwe (schepen van Milieu, Groen en Gezondheid), burgemeester Frank Beke, Taxistop (Jan Klussendorf),

Verslag vorige vergadering

Er zijn geen opmerkingen op het verslag. Er is wel een schriftelijke reactie gekomen van mevrouw Meganck, die geen lid is van de klankbordgroep, maar het verslag via de website heeft geraadpleegd.

Filip De Rynck deelt mee wat er nog op het programma staat voor dit jaar.

Er volgt nog een vergadering in december waarin de punten die te maken hebben met de concrete uitwerking van het project worden besproken.

We zullen dan ook een evaluatie opmaken van de klankbordgroep. De voorzitter zal hier zijn reflecties over brengen. En er zal worden bekeken waar we naartoe willen in 2007.

**Presentatie Stedenbouwkundige aspecten door Philippe Van Wesenbeeck,
Directeur Manager, dienst Stedenbouw Stad Gent.**

Philippe Van Wesenbeeck verduidelijkt het stedenbouwkundige kader m.b.t. het project Gent Sint-Pieters. U kunt de besproken powerpointpresentatie bekijken op de projectwebsite www.projectgentsintpieters.be bij de rubriek bibliotheek/studies en bestuurlijke documenten/klankbordgroep/stedenbouwkundige aspecten – Philippe Vanwesenbeeck.

Hieronder vindt u een beknopte samenvatting van de bespreking.

1. Situatie aan Gent Sint-Pieters

- Knooppunt openbaar vervoer met groeiverwachting
- Concentratie stedelijke functies met weinig samenhang, groei schoolfuncties
- Onderbenut spoorwegterrein langs Koningin Fabiolalaan en Sint-Denijslaan

2. Stedenbouwkundig kader

a. Op Vlaams niveau is het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)
richtinggevend

i. Stedelijk gebiedsbeleid

1. Keuze voor meer woningen in stedelijke gebieden
2. Kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer
3. Stedelijke natuurelementen

*ii. Optimalisering infrastructuur en afstemming ruimtelijke ordening
met mobiliteitsbeleid*

1. Uitbouw hoofdstations
2. Verdichting in stationsomgeving

3. Kantoren aan kruispunt openbaar vervoer
 4. Stedelijke mobiliteit en locatiebeleid
 5. Categorisering weginfrastructuur
- b. Op gemeentelijk niveau is het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) richtinggevend
- i. Knooppunt openbaar vervoer
 - ii. Ontwikkelingspool wonen en kantoren
 - iii. Ontwikkeling complementair aan Dampoort en Flanders Expo
 - iv. Werken aan nieuw stadslandschap
 1. *Ontwikkeling vernieuwd stadsdeel 'Gent als stad van torens en rivieren'*
 - a. Torens als stadsmaatschappelijke meerwaarde
 - b. Torens als symbool nieuwe ontwikkelingspool
 - c. Visueel beeld van westelijke torenrij
 - d. Duidelijke begrenzing van de stad
 - e. Verdichtingcomponent

3. Stappen in het stedenbouwkundige ontwerpproces

- a. Beleidskader '98 – '99: Stadsontwerp Xavier De Geyter en Tritel
 - Oefening van een eventuele invulling op nog onontwikkeld terrein
- b. 2002 – 2005 uitwerking samenhang
 - i. Nieuw stadsontwerp Xavier De Geyter en Marc Martens voor Fabiolalaan

- ii. Ontwerpend onderzoek zuidelijke stationsomgeving (KCAP)
 - iii. Ontwerpend onderzoek BME/CTL site
 - iv. Hoogbouweffectenrapportage (HER)
 - v. MOBER
 - vi. Uitwerking architectuur station en openbaar vervoerknooppunt (Eurostation)
 - vii. Nota publieke ruimte door Dienst Stedenbouw
- c. April 2005 -Synthesenota
- Inhoudelijk kader met 14 krachtlijnen die de basis vormen van het RUP en de planMER.
- d. Augustus 2005 - ontwerp openbaar domein
- e. Najaar 2005 - start procedure GRUP
- f. 2006 - opmaak natuurinrichtingsplan

4. Programmatorische elementen

Projectontwikkeling Koningin Fabiolalaan

Indicatieve verdeling:

In het totaal zal 212.500 m2 worden ontwikkeld:

- 82.500 voor kantoorfuncties
- 110.000 m2 voor woonfuncties (760 wooneenheden)
- 20.000 m2 voor handelsfuncties

5. Kwaliteitsbewaking

- a. Op stedenbouwkundig vlak zijn de grote lijnen uitgezet, nu wordt het heel belangrijk om toe te zien op de kwaliteit van de uitvoering van de projectontwikkeling en de heraanleg van het openbaar domein. Daartoe wordt een kwaliteitsteam opgericht.
- b. Dit zal gebeuren op initiatief van de twee grondeigenaren (NMBS en Stad Gent) onder leiding van de Vlaamse Bouwmeester en onder begeleiding van stedenbouwkundige experts waaronder Alain Marguerit die het ontwerp voor het openbaar domein heeft gemaakt.
- c. Stad Gent en het Agentschap Ruimtelijke Ordening (dit is de gewestelijke overheid) zullen gezamenlijk de vergunningsaanvragen beoordelen.
- d. Er zal een 3D model gebruikt worden als hulpinstrument bij de projectontwikkeling
 1. Om de effecten van de schaduwwerking te kunnen inschatten. Het model zal gebruikt worden bij de beoordeling van concrete voorstellen van projectontwikkeling.
 2. In de fase van het bepalen van de architectuur: relatie openbaar domein en gebouwen
 3. In communicatie. plannen en maquettes zijn voor heel wat mensen nog een te abstracte voorstellingswijze, terwijl een 3D model een concrete voorstelling geeft.

Visie van deelnemers in verband met fundamentele keuzes betreffende de stedenbouwkundige invulling.

- **Buitensporig door Luc Lavrysen**

De powerpointpresentatie met de visie van Buitensporig komt op de projectwebsite www.projectgentsintpieters.be bij de rubriek bibliotheek/studies en bestuurlijke documenten/klankbordgroep/Bijdrage Buitensporig Stedenbouw – Luc Lavrysen.

Hieronder vindt u een samenvatting van de belangrijkste standpunten.

Ontwikkelingen moeten op maat zijn van de buurt, de omgeving.

1. *De schaal*

Buitensporig is van oordeel dat het voorgestelde project een schaalbreuk met de omgeving zal teweegbrengen en stelt voor het programma minstens te halveren, zodat het beter past bij de wijk (er wordt in dat verband verwezen naar ontwikkelingen in steden met een zelfde schaal als Gent: namelijk Leuven, Mechelen en Sint-Niklaas).

2. *Bouwdichtheid en bouwhoogte*

Buitensporig wil dat de bouwdichtheid en de bouwhoogte wordt aangepast aan de buurt, de omgeving. Er wordt verwezen naar voorbeelden in Nederland waar boven de treinsporen is gebouwd.

3. *In verband met het te ontwikkelen gebied*

- Een evenwichtige mix.
- Een gefaseerde uitvoering en invulling van de projectontwikkeling, afhankelijk van vraag en aanbod.
- Kwalitatief hoogstaande stedenbouwkundige projectontwikkeling garanderen door architectuurwedstrijden verplicht te maken.
- Voorstel om de 45° regel te vervangen door de 30° regel en daarop geen uitzonderingen toe te staan.
- Belang groene as tussen het Citadelpark en de Blaarmeersen. Graag meer groen dan tot nu toe is voorzien.
- Vraag om de aanwezige natuur te behouden en dus geen verbindingsweg aan te leggen door natuurgebied.

Discussie over fundamentele keuzes – Filip De Rynck structureert de vragen.

We moeten een onderscheid maken tussen algemene zorgpunten en fundamentele zorgpunten.

- **Hoe zeker is de stad Gent van prognoses kantorenmarkt?**
 - Karin Temmerman: er loopt momenteel een nieuwe behoeftenstudie naar kantoren. Het gaat hier niet zozeer om de hoeveelheid kantoren maar om hun ligging. Het is de bedoeling om kantoren te krijgen daar waar ze het meest gewenst zijn omwille van mobiliteitsredenen. We hebben het liefst dat die zo dicht mogelijk bij een knooppunt van openbaar vervoer gelegen zijn zoals de stationsomgeving. Kantoren aan Flanders Expo zijn andersoortige kantoren dan het type kantoren dat aan Gent Sint-Pieters voorzien is.
 - Volgens gegevens van de Vlaamse overheid vestigen zich in Gent eerder regionale hoofdkantoren (zie www.ruimtelijkeordering.be en verder naar studies).
 - Wat met de kantoren die vrij komen in de Stad. Reconversie is mogelijk. Het Belgacomgebouw bijvoorbeeld zal worden omgevormd van kantoorgebouw naar 'woongebouw'.
- **Het Vlaams Administratief Centrum (VAC) heeft al bekendgemaakt kantoren te zullen betrekken in de nieuwe projectontwikkeling. Is er ook al belangstelling van bedrijven om zich in de nieuwe projectontwikkeling te vestigen?**
 - Ja, maar het is pas na de goedkeuring van het GRUP dat er concrete gesprekken met partners kunnen worden opgestart.
 - Voor veel bedrijven wordt mobiliteit een belangrijk punt bij de keuze van hun vestigingsplek. Ze zullen meer en meer kiezen voor locaties die vlot bereikbaar zijn met openbaar vervoer.
- **Vraag naar de timing van de projectontwikkeling**

- Deel NMBS (zone A) bovenop de parkeergarage kan ten vroegste na realisatie van de ondergrondse parkeergarage; Dit is voorzien vanaf 2008.
- Deel Stad Gent (zone C) vanaf 1/7/2007 moet het terrein ontruimd zijn en is het beschikbaar voor projectontwikkeling
- Deel Stad Gent (zone B) is geblokkeerd tot 2014
- De projectontwikkeling aan de zuidzijde van het station kan ten vroegste starten vanaf 2013.

- **Programma projectontwikkeling versus ruimte**

Er bestaan verschillende meningen hierover. De schaal van de stad is richtinggevend, Vlaanderen is volgebouwd, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen schrijft voor om niet alles vol te bouwen maar om resten vrije ruimte te bewaren. Er is druk op deze buurt en op de prijzen.

- Philippe Van Wesenbeeck verduidelijkt dat er wordt gekozen om op een open plek een nieuw stadsdeel te ontwikkelen. Om maximaal openbaar domein (tuinen, pleinen, parken) te kunnen voorzien wordt geopteerd om een aantal hogere gebouwen op goed gekozen plaatsen in te planten. De kwaliteit van die openbare ruimte is belangrijk evenals de sociale controle (hier ligt een rol voor de kwaliteitskamer: bijvoorbeeld waar komen de ingangen? Alain Marguerit stelt ook gelijkvloerse woningen en tuinzones voor in zijn stadsontwerp).
- **De sociale afweging van het project – wie zal er komen wonen?**
- Gebruikers van openbaar vervoer.
- Jonge mensen, starters: Gent is een studentenstad. Heel wat kotstudenten blijven na hun studententijd in Gent werken en

wonen. Anderzijds wordt de vraag gesteld hoelang ze er zullen blijven wonen.

- Mediores: jonge gepensioneerden met een actief leven.
- Deel sociale huisvesting
- En gezinnen. Zullen zij er komen/ blijven wonen? Dat het station zich op een boogscheut van de Blaarmeersen bevindt is een troef.
- Er worden verschillende meningen geformuleerd over wie er zal komen/ blijven wonen. De voorzitter wijst erop dat het moeilijk te sturen is wie de toekomstige bewoners zullen zijn.

- **Is projectontwikkeling boven de treinsporen mogelijk?**

Dat is hier niet echt realistisch omwille van technische redenen. In Gent liggen de sporen op een talud (niveau + 4 m boven straatniveau). Om boven de bovenleidingen te komen is er nog eens 5m nodig. Dat betekent dat het vloerniveau van de eerste bruikbare verdieping zich op + 10m zou situeren boven het straatniveau. Bovendien is het spoorgedeelte een nauwe aanloopstrook met heel veel wissels, zodat er weinig plaats is voor kolommen tussenin. Bovendien is het een druk station en tenslotte moet ook de bereikbaarheid voor hulpdiensten gegarandeerd zijn.

- **Antwoord Reginald Claeys op voorstel Buitensporig om verplicht architectuurwedstrijden te voorzien.**

Het idee is goed, maar wedstrijden zijn niet het enige instrument. Er is bovendien niet alleen een zoektocht naar architectuur maar ook naar consortia die kunnen investeren en instaan voor de financiering. De bouwheren Stad Gent en NMBS willen samen in elk geval kwaliteit nastreven en richten daarvoor een kwaliteitskamer op.

De voorzitter wijst op het belang de discussie rond stedenbouw en openbaar domein verder te zetten als de kwaliteitskamer is aangeduid.

- **Antwoord op de vraag Buitensporig om ipv de 45° regel, de 30° regel te hanteren.**

De 45° regel is een gekende stedenbouwkundige regel en wordt algemeen gehanteerd binnen het Gentse stedelijk gebied.

Volgende bijeenkomst

Dinsdag 12 december 2006 om 20 uur. De vergadering vindt plaats in Zaal Thalys, Districtsgebouw NMBS-Groep, Koningin Maria Hendrikaplein 2, 9000 Gent. Op de volgende vergadering komen de concrete punten van de BTTB en de handelaars aan bod. Verder willen we de toekomstige standpunten en het politieke kader bespreken. Begin 2007 volgt een politieke discussie met het nieuwe college en eventueel met de kwaliteitskamer.

Bij wie kan men met reacties, opmerkingen of suggesties terecht?

Reacties, opmerkingen of suggesties kunnen rechtstreeks gestuurd worden naar Filip De Rynck, filip.de.rynck@pandora.be of naar het Infopunt (Tania Fierens, info@projectgentsintpieters.be) of naar de Gebiedsgerichte Werking van de Stad Gent (Katelijne Van den Brande, katelijne.vandenbrande@gent.be)

Verslag: Tania Fierens (Infopunt Project Gent Sint-Pieters) en Katelijne Vandenbrande (Gebiedsgerichte werking stad Gent)