

Verslag 47 - Klankbordgroep van 28 augustus 2014

Agenda:

1. Het algemeen beoordelingskader voor de plannen - toelichting door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent
2. Het inrichtingsplan en de ontwikkelingsvisie – toelichting door architecten en stedenbouwkundigen POLO
3. Het gebouw A2 – door architecten Jaspers-Eyers
4. Het gebouw A3 – door architecten Bogdan & Van Broeck
5. Het gebouw A4 – door architecten Eurostation
6. Het participatietraject

Aanwezigen:

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. Balthazar Tom | Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen |
| 2. Claeys Reginald | Departementshoofd Rumodo Stad Gent |
| 3. Coutuer Greet | Infopunt |
| 4. De Beer Michel | Parochie Sint-Paulus |
| 5. De Bruyckere Yves | Fietsersbond |
| 6. De Kuyper Jozef | Buurtbewoner |
| 7. De Vriese Eric | Buurtbewoner |
| 8. Dejonghe Carl | kabinet schepen Balthazar |
| 9. Heyse Tine | Schepen Milieu, Klimaat, Energie en N-Z |
| 10. Hondekeyn Filip | Buurtbewoner |
| 11. Jacobs Pieter | SoGent |
| 12. Klussendorf Jan | Expert Mobiliteit/Taxistop |
| 13. Laroy Reinhard | Buurtbewoner |
| 14. Lavrysen Luc | Buurtcomité Buitensporig |
| 15. Manhaeve Ann | Gebiedsgerichte werking Stad Gent |
| 16. Onderbeke André | Buurtbewoner |
| 17. Reynaert Herwig | Voorzitter – UGent |
| 18. Theys Lieven | Buitensporig |
| 19. Van Camp Rudy | Eurostation |
| 20. Van Cutsem Griet | Eurostation |
| 21. Van den Berghe Raf | Buurtbewoner |
| 22. Van den Eeckhout M | Buurtbewoner |
| 23. Van Dorpe Dirk | Infopunt PGSP |
| 24. Van Gijseghem Dirk | Buurtcomité Buitensporig |
| 25. Van Oostveldt Patrick | Buurtbewoner |
| 26. Vanseveren Jan | TreinTramBus |
| 27. Versichel Beatrijs | Buurtbewoner |
| 28. Watteeuw Filip | Schepen voor Mobiliteit en Openbare Werken |
| 29. Weemaes Hilde | Eurostation |

Verontschuldigd:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Busschaert Dirk | Directeur De Lijn Oost-Vlaanderen |
| 2. Caulier Herman | Stedelijke adviesraad |
| 3. Criel Firmin | Voetgangersbeweging |
| 4. Daniël Termont | Burgemeester en voorzitter Stuurgroep PGSP |
| 5. De Graaf Wilfried | Buurt bewoner |
| 6. Desmet Luc | Buurtbewoner |
| 7. Hostens Joseph | Buurtbewoner |
| 8. Rogiest Gisèle | Infopunt |
| 9. Vandenstein Herman | Buurtbewoner |
| 10. Vandermaelen Hans | Buurtbewoner |
| 11. Verhoeven Nele | Dienst Stedenbouw Stad Gent |

47.1 Het algemeen beoordelingskader voor de plannen

Zie presentatie: [Bijlage kbg 47 van 28 augustus 2014 - Beoordelingskader zone A \(PDF - 651 Kb\)](#)
(Philippe Van Wesenbeeck, directeur Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning Stad Gent)

Bij iedere stedenbouwkundige aanvraag voor zone A moet ook een inrichtingsplan worden gevoegd, dat een Nota Windhinder en een Nota Schaduwwerking bevat. Deze presentatie licht het beoordelingskader voor de stedenbouwkundige aanvraag en het inrichtingsplan toe.

Vraag: Waaruit bestaat de NBN-norm van 1983 en de huidige norm? Wat is het verschil tussen beide? Werd de overeenkomst tussen Stad Gent en NMBS-Holding naar aanleiding van de afsprakennota van vorig jaar dan aangepast? In de klankbordgroep van 14/10/2013 werd deze overeenkomst voorgelezen. Buitensporig vraagt zich af wat de waarde van de verslagen van de klankbordgroep is, als de gemaakte afspraken binnen het jaar worden aangepast door de projectpartners. Buitensporig meent dat het vreemd is dat men op minder dan een jaar tijd inziet dat men toch beter een andere norm en dus een andere berekeningswijze gebruikt. Hierdoor krijgen al vergunde gebouwen plots een nieuwe BVO.

Antwoord:

- Philippe Van Wesenbeeck meldt dat het college de nota over de principes van de opbouw van het begrippenkader voor stedenbouwkundig onderzoek en gemeentelijke RUP's (Ruimtelijk UitvoeringsPlan) deze ochtend goedkeurde. De NBN-norm van 1983 is een boekje van een 30-tal bladzijden dat beschrijft hoe je de bruto vloeroppervlakten (BVO) kan berekenen van verschillende soorten ruimtes (bv technische ruimtes, terrassen ...). Deze nota is niet meer digitaal beschikbaar. Nu wordt gewerkt met een programmatorische BVO. In de nota die deze ochtend werd goedgekeurd, beschrijft men principes (bv. de ruimtes die al dan niet worden meegerekend bij het bepalen van de bruto vloeroppervlakte van gebouwen bij de berekening van het bouwprogramma). Men besliste bijvoorbeeld om terrassen en technische ruimtes niet mee te tellen bij dergelijke berekeningen. De meeste steden gebruiken de BVO om programma's te berekenen zoals de nota van de Stad Gent nu voorschrijft. Daarbij heeft men gezocht naar een methode om enkel de reële oppervlakte van

- woningen, kantoren ... in beeld te brengen. De nota die nu door de Stad werd goedgekeurd maakt dit duidelijker, zodat er minder interpretatieruimte is.
- Schepen Balthazar vult aan dat we vandaag zijn samen gekomen om informatie over de verschillende plannen te geven en de suggesties en opmerkingen te kennen van de klankbordgroep over de openbare ruimte, de volumes van de gebouwen ... Het voorstel om de NBN-norm te gebruiken uit de afsprakennota was een technische vergissing.
Ook schepen Heyse roept op om de discussie over de norm nu niet te voeren. Laat ons nu naar de toekomst kijken.
 - Reginald Claeys legt uit waarom aanvankelijk werd gekozen voor de NBN-norm. De projectpartners gebruikten namelijk verschillende manieren om de BVO te berekenen doordat zij de voorschriften anders interpreteerden. Daarom werd gezocht of er een norm bestond. De enige norm die bestond was die NBN. Wanneer deze norm werd toegepast, bleek echter dat die niet de essentie in beeld bracht. Kleine details maakten bv grote verschillen. Stedenbouwkundige afwegingen gebeuren echter op voorontwerpen, die nog geen details bevatten. Daarom werd gezocht naar een nieuwe norm die kwaliteit bood, zowel in het project zelf als voor de buurt, en die eenduidig was in interpretatie. De huidige afspraak respecteert dus de geest van de afsprakennota. Misschien moeten we hier op een ander moment meer in detail ingaan.
 - Philippe Van Wesenbeeck verduidelijkt dat de BVO de maat geeft voor het **programma** in een RUP. Als het over **volumewerking** gaat worden er in een RUP andere kengetallen gebruikt (bv V/T-index (vloer/terrein), bebouwingscoëfficiënt ...). Voor de projectontwikkeling in de Fabiolalaan bepaalt het RUP bv. dat een bepaald percentage van de zone C onbebouwd moet blijven.
Als het RUP spreekt over BVO dan gaat dit over het programma.
Wat betreft de zone A spreekt het RUP zich zeer weinig uit over volumes. Het RUP legt immers enkel een 45°regel op voor zone A, maar geen bebouwingscoëfficiënt, geen afstand tussen gebouwen
Het RUP geeft bovendien niet aan hoe de BVO moet worden berekend. Er werd enkel meegegeven dat de ondergrondse ruimtes niet moesten meegerekend worden.
Wel is duidelijk dat de parking met de 'uitstekende pilaren' voor gebouwen, al de maat aangeeft voor de gebouwen van zone A.
We hebben de huidige norm opgemaakt omdat we proefondervindelijk merkten dat de NBN niet werkbaar was voor stedenbouwkundige evaluaties. We hebben ook geleerd dat we in RUP's meer richtlijnen moeten geven over volumetrie (bouwhoogte, afstand tussen gebouwen, V/T-index ...).

47.2 Het inrichtingsplan voor zone A en de ontwikkelingsvisie

Zie presentatie: [Bijlage kbg 47 van 28 augustus 2014 - Inrichtingsplan zone A deel 1 van 2 \(PDF - 6Mb\)](#) en [Bijlage kbg 47 van 28 augustus 2014 - Inrichtingsplan zone A deel 2 van 2 \(PDF - 10Mb\)](#)

(Patrick Lootens van Poponcini & Lootens architecten)

Patrick Lootens benadrukt dat er in Vlaanderen de laatste jaren veel kennis is opgebouwd over grote bouwprojecten. Dit gebeurde vaak via leerprocessen, zoals de Stad er het voorbije jaar ook één doorliep i.v.m. de berekeningswijze van de BVO.

Het inrichtingsplan uit 2009 is tot stand gekomen tijdens een wedstrijd. Dit betekent dat ze toen slechts enkele weken hadden om hieraan te werken. Aan het huidige inrichtingsplan hebben ze meerdere maanden kunnen werken. Zo hebben ze een grotere kwaliteit kunnen bereiken.

Bovendien werd het inrichtingsplan in 2009 opgemaakt in nauw overleg met de Stad Gent (beleid en stedelijke diensten), de opdrachtgever, de kwaliteitskamer en de ontwerpers van de gebouwen A2, A3 en A4. Wanneer een stedenbouwkundige een inrichtingsplan maakt, moet hij normaal gezien een aantal voorafnames doen wat betreft de architectuur. Door de samenwerking met deze ontwerpers ontstond er een interessante wisselwerking tussen het stedenbouwkundige proces en de architecten.

De plannen zijn al voorgesteld aan de Kwaliteitskamer Architectuur van de Stad Gent. Zij formuleerden enkele opmerkingen op de architectuur en merkten op dat het beeldkwaliteitsplan een waardevol instrument is om goede architectuur te realiseren op deze plek. Volgende maand gaan ze nog eens terug naar de Kwaliteitskamer met aangepaste plannen.

Belangrijk om te vermelden is dat men sociale woningen voorziet in het A3-gebouw niettegenstaande het Grond- en Pandendecreet werd vernietigd (waardoor projectontwikkelaars niet meer kunnen worden verplicht om sociale woningen te bouwen). Bovenop het A3-gebouw wordt een gemeenschappelijke daktuin aangelegd voor de bewoners van de sociale appartementen. Deze tuin vormt een voorbeeld van de reden waarom ze ervoor hebben gekozen om niet volgens de NBN-norm te werken. Volgens deze norm zouden ze deze tuin immers moeten opnemen in de berekening van de BVO. Dit betekent voor de projectontwikkelaar een grote verliespost, waardoor de kans groot is dat die kiest om een dergelijke tuin niet te realiseren.

De inrichtingsstudie heeft getoond dat het Koningin Paolaplein een plein kan worden voor de beide buurten: de bestaande Rijsenbergbuurt en het nieuwe stadsdeel. Er zal een participatietraject worden opgestart i.v.m. de aanleg van het Koningin Paolaplein (zie verder).

De schaduwstudie heeft onder meer de bezonning van de esplanade onderzocht. Daarbij ziet men dat de schaduw op de esplanade van het hogere deel van A3, wordt 'opgeslorpt' door de schaduw van A5.

47.3 Het gebouw A2

Zie presentatie: [Bijlage kbg 47 van 28 augustus 2014 - Gebouw A2 \(PDF - 1Mb\)](#)
(Stefaan Van Acker van Jaspers-Eyers)

Het A2-gebouw is een gebouw met verschillende functies, vooral wonen en kantoren. Ze hebben geprobeerd om dit gebouw in te delen in verschillende volumes die toch samen horen.

De woningen werden voorzien in het minder brede deel van het gebouw. Dat zorgt voor een betere lichttoetreding voor de woningen. In het bredere deel van het A2-gebouw zijn kantoren voorzien.

Om ervoor te zorgen dat het publieke domein levendig zou zijn, werden aan alle zijden van het gebouw toegangen voorzien.

Vraag:

Het kantoorgebouw 'springt uit' ter hoogte van het Koningin Paolaplein en de esplanade. Is dat in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan?

Antwoord:

Patrick Lootens meldt dat de architectuuruitwerking van A2 nog ter studie ligt.

47.4 Het gebouw A3

Zie presentatie: [Bijlage kbg 47 van 28 augustus 2014 - Gebouw A3 \(PDF - 3Mb\)](#)
(door Leo Van Broeck van Bogdan en Van Broeck)

Op het gelijkvloers van A3 zullen commerciële functies worden voorzien. Dat zal gaan over functies die eerder op afspraak werken (bv kappers, crèches ...). Om voor voldoende bezonning van de esplanade te zorgen, wordt de hoogte en de breedte van het gebouw A3 beperkt. De appartementen werden voorzien volgens de Vlaamse normen voor sociale huisvesting.

47.5 Het gebouw A4

Zie presentatie: [Bijlage kbg 47 van 28 augustus 2014 - Gebouw A4 \(PDF - 2Mb\)](#)
(Sofie Demeyere van Eurostation).

Middenin het gebouw werd een patio uitgespaard om meer licht in de appartementen te brengen. Via deze patio zal geen circulatie vanuit de appartementen worden voorzien. Dit betekent bv dat er langs de patio enkel ramen, maar geen gaanderijen ... zullen worden gebouwd.

De patio zal deel uitmaken van een groene passage, met een toegang via de K. Fabiolalaan en één via de Esplanade.

Vraag: Heeft men een idee hoeveel bewoners in die appartementen zullen komen wonen? Hoeveel kinderen? Dit kan van belang zijn om te bekijken hoe het Koningin Paolaplein best wordt ingericht.

Antwoord:

- Patrick Lootens geeft mee dat het nu langzaamaan duidelijk wordt welke en hoeveel gezinnen men kan verwachten in de verschillende gebouwen. We moeten dus wel kunnen inschatten hoeveel mensen, kinderen in de zone A zullen komen wonen.
- Volgens Leo Van Broeck zal een deel van de speelbehoefte voor A3 op het dak worden opgelost.

Vraag:

Het busstation is zeer grijs. In ons klimaat komt dit vaak nogal donker over. De kleurnuances tussen de verschillende panelen van A1 blijven ook aanwezig. Dat is spijtig. Kan men dit nog verhelpen? Zijn de gevels van A2 en A4 in de Fabiolalaan niet te veel verschillend? Zal het niet mooier zijn om meer overeenstemming te brengen in deze gevels?

Antwoord:

Patrick Lootens stelt dat over de kleur van A1 werd onderhandeld met de leverancier van de panelen. Er werd hierover echter geen overeenstemming bereikt.

Wat betreft de kleur van de gebouwen meldt hij dat men lichtere kleuren zal kiezen voor alle resterende gebouwen van zone A. Het A1 gebouw is mooi op een zonnige dag. Bij slecht weer is de tint van de baksteen echter iets de weinig kleurrijk.

Met de kwaliteitskamer werd afgesproken om de materialen, de textuur en de kleuren van de gebouwen op elkaar af te stemmen. De keuze van de materialen zal aan de Kwaliteitskamer worden voorgesteld. Dit is uniek, meestal maakt iedereen zijn eigen gebouw op. Nu gebeurt dat in samenspraak. Hiervoor zal onder meer een moodboard voor de materialen worden opgemaakt.

Vraag: De hoek van de bovenste verdieping van A2 is iets teruggetrokken. Dit lijkt minder mooi. Die terrassen kunnen misschien 'trapvormig' worden opgebouwd?

Antwoord: Stefaan Van Acker zegt dat door de bovenste rand van het gebouw iets terug te trekken, het terras dat daaronder ligt meer licht krijgt. Ze zullen dit nog bekijken.

Vraag: Welke garantie hebben we dat het openbare domein zo mooi zal worden aangelegd als vanavond voorgesteld? Wie is verantwoordelijk voor de inrichting van het publieke domein? En wat met de fietsas die daar zou moeten liggen en niet op de beelden voorkomt?

Antwoord: Patrick Lootens zegt dat bij de meeste bouwprojecten in Vlaanderen de bouwheer het openbare domein aanlegt en het daarna overdraagt aan de stad. Ze hebben hier voorstellen opgemaakt om mensen een beeld te kunnen geven van wat ze kunnen verwachten. De definitieve aanleg ligt nog niet vast. De uiteindelijke lay-out van de openbare ruimte zal namelijk afhangen van verder onderzoek, interactie met en input vanuit de buurt en haalbaarheid in functie van kostprijs en technische mogelijkheden (verder overleg met TMVW en andere diensten zijn nodig). Schepen Balthazar vult aan dat met de Groendienst van de Stad wordt overlegd over de inrichting van het openbare domein. Die dienst zal immers moeten instaan voor het beheer. Schepen Balthazar suggereert om naast de bomen nog andere groenaccenten aan te brengen. Het college zal deze plannen nog bespreken. Er moeten ook nog adviezen komen, bv van de Kwaliteitskamer. Het college heeft aangedrongen om de publieke ruimte levendiger, kindvriendelijker ... te maken en hier eventueel het waterelement sterker aan bod te laten komen. Suggesties zijn nog steeds welkom. Philippe Van Wesenbeeck herhaalt dat de Koningin Fabiolalaan en een deel van de esplanade al werden ingericht volgens de voorstellen van Alain Marguerit, een Franse landschapsarchitect. Bij de oorspronkelijke visie van het openbaar domein ging men van een minerale invulling in zone A naar een steeds groenere invulling richting zone B en C. Voor de esplanade heeft het team verder gewerkt op de voorstellen van Marguerit, doch de vraag naar vergroening zal er worden in verwerkt. Patrick Lootens beaamt dat de vergroening op een hoger niveau werd getild op vraag van de Stad.

Vraag: Klopt het dat het hogere deel van de A4 in het zuidwesten ligt? Hierdoor zal de patio weinig zon krijgen. Kan dit hogere deel niet op een andere plek worden voorzien?

Antwoord: Sofie Demeyere stelt dat de patio vooral als doel heeft om meer daglicht te trekken in de appartementen, niet meer zon. Patrick Lootens vult aan dat het hogere deel inderdaad voor schaduw in de patio zorgt. Volumetrisch vraagt deze zuid-west hoek echter om een verhoging gericht naar het Koningin Paolaplein en de esplanade.

Vraag: We hebben geen schaduwstudie gezien voor 21 december. Dan staat de zon het laagst, en zal de slagschaduw het langst zijn.

Antwoord: Leo Van Broeck stelt dat een schaduwstudie op 21 december niet relevant is voor stedenbouwkundige toetsing. De meeste gebouwen en tuinen van Gent (en andere steden) liggen dan immers de hele dag in de schaduw. Het is dan ook niet gangbaar om bezonningsstudies uit te voeren tussen 21 september en 21 maart.

Vraag: Hoeveel appartementen komen er in de verschillende gebouwen (A2, A3 en A4)? Zal men nog op een comfortabele manier kunnen wandelen in de esplanade als daar zoveel mensen bij komen?

Antwoord: Patrick Lootens deelt mee dat er een 30-tal appartementen komen in A4 en A2 en een 50-tal (sociale) in A3. In A5 komen nog eens 197 appartementen. Als stedenbouwkundige zouden ze het prettig vinden, moest er veel volk op de esplanade aanwezig zijn. Dat zorgt voor levendigheid. De Gentse Haard is vragende partij om die sociale woningen te bouwen.

Vraag: Wordt rekening gehouden met de fietsassen bij de aanleg van het Koningin Paolaplein? Wanneer zal dit alles worden gerealiseerd? Wanneer wordt de eerste steen van A5 en B1 gelegd?

Antwoord:

- Patrick Lootens bevestigt dat rekening wordt gehouden met de fietsassen bij de aanleg van het plein en het openbare domein. Hoe dat zal gerealiseerd worden, zal de toekomst uitwijzen.
- Lieve De Cock (NV Sofa) schat de timing van de realisatie in: als het inrichtingsplan wordt goedgekeurd, zal dit gebruikt worden als basis voor een verkavelingsaanvraag. NV Sofa wenst namelijk een verkavelingsplan op te maken voor de zone A, niettegenstaande juridisch nog geen duidelijkheid bestaat over de noodzaak ervan. Electrabel wil graag verhuizen naar A2 tegen eind 2015. Ze streven dan ook naar die timing. De andere woongebouwen zullen later klaar zijn. Wat betreft het publieke domein, willen ze van de buurt horen wat ze nodig heeft. Vroeger poneerde Alain Marguerit inderdaad het concept om de publieke ruimte zeer stenig te maken. Voortschrijdend inzicht heeft getoond dat dit wel wat groener mag. Voor A5 en B1 lopen juridische procedures. De vergunning van A5 werd geschorst, daar mogen ze niet bouwen. De vergunning voor B1 (ING-kantoor) is echter niet geschorst. Momenteel bekijken ze of ze daar al dan niet kunnen bouwen, en wat de eventuele risico's zijn.

Vraag: waar zal de GSM-mast die momenteel naast het seinhuis staat, worden geplaatst?

Antwoord: Philippe Van Wesenbeeck meldt dat de Stad momenteel samen met Infrabel onderzoekt hoe die mast op een zinvolle en kwaliteitsvolle manier kan worden geplaatst in de stationsomgeving. Het is nu nog niet duidelijk waar die zal komen.

Vraag: Kunnen we voor A5 en A1 de cijfergegevens berekend volgens de nieuwe rekenmethode voor BVO krijgen?

Antwoord: Leo Van Broeck meldt dat dit weinig verschil maakt. Enkel de daktuin zou bij de cijfers worden opgeteld.

Vraag: De technische voorzieningen die aan de voorzijde van de A1 zichtbaar zijn (op de arm), zijn niet mooi.

Antwoord: Philippe Van Wesenbeeck stelt dat er veel technische voorzieningen aan de binnenzijde werden geïnstalleerd. Voor die technische voorzieningen bestaan geen normen, en moet men telkens onderhandelen. Voor de A1 vormt dit een keuze van de overheid.

Vraag: Zijn de groendaken al definitief beslist?

Antwoord: Philippe Van Wesenbeeck laat weten dat dit nog in onderzoek is. De groendaken zijn gerelateerd aan hemelwateropvang. Daar bestaan vrij duidelijke richtlijnen voor.

47.6 Het participatietraject

Rudy Van Camp licht toe dat NV Sofa in nauw overleg met GGW een communicatiestructuur en een participatietraject zal uitwerken voor dit project. Het participatietraject is toegespitst op het Koningin Paolaplein en zal zich richten tot de KBG en het ruimer publiek. Zo is er volgende week een infomarkt om te horen wat leeft in de buurt. We zullen jullie suggesties bestuderen, onder meer op basis van haalbaarheid (technisch en financieel).

Vraag: Werden de bewoners ten zuiden van de spoorweg ook uitgenodigd op de infomarkt? Ook de bewoners van de Sint-Denijslaan worden 'getroffen' door de projectontwikkeling.

Antwoord: Ann Manhaeve laat weten dat enkel de bewoners van de Rijsenbergbuurt werden uitgenodigd. De projectontwikkeling staat immers vooral in relatie met deze buurt. De uitnodiging zal ook naar de leden van de klankbordgroep worden gestuurd.
Aanvulling na de vergadering: In de Sint-Denijslaan, tussen de Poelsnepstraat en de Timichegtunnel zullen ook nog uitnodigingen worden gebust.

47.7 Volgende vergaderingen

Volgende vergadering: 3/11/2014 om 19u30.