



Opschrift

Vergadering van 16 maart 2023

Nummer: 2023_MV_00169

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Sven Taeldeman: Zwijnaarde 'verdicht'

Raadslid(-leden):

Sven Taeldeman - Vooruit

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Tine Heyse, Filip Watteeuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Met de Wijkstructuurschets Zwijnaarde zit de stad aan haar 6^e wijkstructuurschets voor de resp. Gentse wijken. Met deze wijkstructuurschetsen wordt het ruimtelijk beleidsplan voor Gent, 'Ruimte voor Gent', 'vertaald' op wijkniveau. Op vele toekomstige ruimtelijke vraagstukken in de wijk wordt een visie weergegeven. Op 7 maart werd op initiatief van Overlegplatform Zwijnaarde onder grote belangstelling een gespreksavond hierover georganiseerd. Er zijn natuurlijk nogal wat 'issues' waar de inwoners van Zwijnaarde mee begaan zijn, er zijn veel tewerkstellingslocaties, er liggen scholen, dienstverlening, en de deelgemeente is steeds meer in trek om er te gaan wonen. Het lijkt ook dat 2 bestuursniveau's – provincie en stad – daar soms ook net iets anders tegenaan kijken. Daarom bijkomende vragen :

Vraag:

- Er was de voorbije jaren een sterke groei in het aantal wooneenheden : 10% (350) op 5 jaar tijd. Welke groei verwacht men de komende 10 jaar in Zwijnaarde, en zal met deze visie op verdichting (typegebieden A,B,C) deze groei voor Zwijnaarde kunnen opvangen worden?
- Is er in de wijkstructuurschets ook aandacht voor betaalbaar wonen?
- Bouwhoogte is een aandachtspunt bij verdichting en projectontwikkeling, ook in Zwijnaarde :
 - Kwam dit aan bod op de gespreksavond 7/3, en is er draagvlak in Zwijnaarde, of wordt er gewerkt aan draagvlak, om 'iets hoger' te gaan?
 - Recent werd in beroep een vergunning geweigerd in een centrumbinnengebied achter de nieuwe Melac omwille van discussie over

3 of 4 verdiepingen hoog. Welke richting gaat het nu uit met de projectontwikkeling, en de hoogte ervan? Is de stad het eens met de beslissing van de deputatie?

- Komt er verder structureel overleg met de Provincie Oost-Vlaanderen om ikv vergunningsbeoordeling gezamenlijk de visie te delen van 'Ruimte voor Gent' én van de wijkstructuurschetsen, en staat de stad Gent achter de principes van het in opmaak zijnd provinciaal ruimtelijk beleidsplan 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'? Het zijn twee beleidsniveaus, maar graag wat duiding bij initiatieven om tot een zo goed mogelijke afstemming in visie (ook als beoordelingsgrond 'goede ruimtelijke ordening') te komen.

Antwoord

Als Stad kunnen we niet voorspellen hoeveel woningen er de komende 10 jaar in Zwijnaarde zullen bijkomen. De private markt is hier sturend. Wat we wel kunnen doen is een visie opmaken om deze verdichting zo kwalitatief mogelijk te laten verlopen. Eén van de kapstokken hierbij is de Wijkstructuurschets.

De wijkstructuurschets stelt een aantal ruimtelijke structuren voor die de publieke ruimte in de wijk kunnen versterken en zo een meerwaarde vormen voor heel de buurt.

Daarnaast werd op bouwblokniveau onderzocht welke plaatsen in meer of mindere mate geschikt zijn voor verdichting en hoe verdichtingsprojecten ingezet kunnen worden om mee te bouwen aan een kwalitatieve publieke ruimte.

Plaatsen die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer of de fiets, dichtbij voorzieningen of grenzend aan één of meerdere concepten van de wijkstructuurschets bieden kansen voor verdichting. Het zijn ook die projecten die kunnen bijdragen tot het versterken van de publieke ruimte.

Dit kader voor verdichting toont een wensbeeld: op welke plaatsen kan de wijk op lange termijn en op een duurzame manier groeien, rekening houdend met de ecologische en maatschappelijke uitdagingen waar we voor staan. De wijkstructuurschets biedt de mogelijkheid om toekomstige projecten af te toetsen aan een langetermijnvisie voor de wijk.

Bovendien kijkt de Stad bij een vraag naar bijkomende woningen steeds naar de omgeving. In een bouwblok dat goed scoort uit het onderzoek van de wijkstructuurschets, maar vandaag al erg dichtbebouwd is of veel erfgoedobjecten bevat, is verdichting niet altijd mogelijk of enkel onder strikte voorwaarden.

Wat betreft uw vraag met betrekking tot betaalbaar wonen:

De wijkstructuurschets is in de eerste plaats een ruimtelijke studie die onderzoekt welke plaatsen geschikt zijn voor bijkomende woningen.

Alle woonzones en alle zones die aangeduid zijn als te verdichten, komen in aanmerking voor wonen tout court, dus ook voor zowel sociaal- als betaalbaar wonen. Een wijkstructuurschets kan echter geen uitspraken doen of op bepaalde gronden sociaal dan wel private woningen moeten gebouwd worden. Dat is afhankelijk van de eigenaar van de grond (sociale woonmaatschappij of een private partij), en de bereidheid van een private eigenaar om geheel of gedeeltelijk te voorzien in sociale woningen.

Collega Heyse zal hier aanvullend nog verder op ingaan.

Wat de bouwhoogtes betreft en of dit aan bod is gekomen op de gespreksavond heb ik dit even nagevraagd bij de aanwezige ambtenaren: discussies over zeer concrete bouwhoogtes zijn niet aan bod gekomen. Het bleef algemeen over 'verdichting' gaan.

Tijdens het participatieproces van de wijkstructuurschets werkten we wel al aan dit draagvlak. Zo werd er een workshop georganiseerd rond verdichting. Het doel van deze workshop was niet om te komen tot een concreet ontwerpvoorstel voor een bepaalde plek, wel om bredere conclusies te formuleren:

“Hoe kunnen we verdichten en tegelijk de wijkidentiteit bewaken of zelfs versterken? Hoe kan verdichting ook een meerwaarde voor de wijk met zich meebrengen?”

Tijdens de workshop werden aan de hand van enkele maquettes twee verschillende verdichtingsscenario's getoond aan experts en bewoners.

De conclusie van zowel de bewoners als de experts was dat het scenario met een hogere dichtheid de meeste meerwaarde kon bieden, zoals bijvoorbeeld een groter park, meer collectiviteit en minder auto's in het publiek domein.

Tegelijk stelde men ook omgekeerd vast dat deze meerwaarde een voorwaarde is voor een goed verdichtingsproject.

Naast dat alles loopt er ook een stads breed communicatietraject rond verdichting in 20^{ste} eeuwse wijken "Ruimte voor alle Gentenaars" dat getrokken wordt door de communicatie-ambtenaar van de Dienst Stedenbouw. Ook via dat traject wordt stads breed gewerkt aan draagvlak voor verdichting in de groeiestad.

Wat betreft uw concrete vraag met betrekking tot een geweigerde vergunning over het centrumgebied achter de Nieuwe Melac en het structureel overleg met de Provincie Oost-Vlaanderen geef ik graag het woord aan collega Watteeuw.

FILIP WATTEEUW

Dankuwel voorzitter, dankuwel collega Souguir,

Graag kom ik nog eens kort terug op de gespreksavond in Zwijnaarde op 7 maart. Ik kan niet genoeg benadrukken hoe belangrijk de aanwezigheid op zo een avond is. Na afloop kregen de aanwezigen van de stad een heel positieve feedback van de organisator. Ik citeer: " ... er is correct en hoffelijk gepraat over een complex en heikel onderwerp."

Uit de reacties van bewoners tijdens en na de vergadering leren we ook dat een goede duiding door de bevoegde administraties en schepenen echt wel een meerwaarde heeft. Het is alvast opvallend dat na zo'n gesprekavond mensen beter zijn geïnformeerd en de polarisatie op sociale media daalt. Zelfs over het concrete dossier is dat daar gebeurd. Als je kijkt wat er in de pers verscheen n.a.v. een concreet dossier, was dat onmiddellijk polarisatie en een scherp debat. Tijdens de gespreksavond heb ik geleerd dat mensen daar echt wel op een genuanceerde manier kunnen over praten. Je mag dus niet altijd afgaan op de scherpste op sociale media en soms ook gewone media hoe men kijkt naar een bepaald thema.

Wat de ontwikkeling aan de Remi Vlerickstraat betreft hebben we van de ontwikkelaar vernomen dat hun advocaat alles voorbereidt om beroep in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwisting. Op basis van de beschikbare informatie zijn we op de hoogte dat er effectief een dossier is ingediend.

Als stad staan we wel nog altijd achter de voorgestelde ontwikkeling en het is belangrijk om dit signaal ook te geven. De bevolking in onze stad groeit sinds 1999 elk jaar nog aan. De laatste 15 jaar zijn er 27.808 Gentenaars bijgekomen. Dat is een kleine stad, bv.

Deinze. Er is in onze stad – die populair is om te wonen en te werken - nood aan ruimte om bijkomende woningen voor Gentenaars te bouwen.

Uit navraag bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning weten we dat de ontwikkelaar ook aan een nieuw dossier op deze plek werkt. Dit nieuwe voorstel hebben we als stad voorlopig nog niet ontvangen.

Uw vraag naar afstemming met Provincie Oost-Vlaanderen is zeker terecht. Begin dit jaar lichtte ik onze stedelijke visie toe op het vergunningenbeleid aan de gedeputeerde Leentje Grillaert. Het is merkwaardig om vast te stellen dat het Provinciale Beleidsplan Ruimte over de woonprogrammatie stelt, dat 60% op van de toekomstige behoefte in de aangeduide stedelijke en kleinstedelijke kernen moet worden opgangen. De gedeputeerde onderschrijft uiteraard deze provinciale beleidslijn en zal daarom in de toekomst ook verder meer aandacht aan verdichtingsprojecten geven. Op zich staan we beleidsmatig dus niet zo ver van elkaar wat betreft verdichting.

De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning had op 9 december 2022 eveneens overleg met de Provincie over de afstemming van onze visies, meer bepaald over de beoordelingsgrond ‘goede ruimtelijke ordening’ in de diverse omgevingsvergunningsdossiers.

Specifiek werd gevraagd naar de beleidswerking, beschreven in hun voorontwerp beleidsplan ‘Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen’ en de manier van beoordelen bij vergunningverlening beter op elkaar af te stemmen.

Het nieuw plan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen’ is momenteel in opmaak.

Inhoudelijk heeft dit plan in grote lijnen eenzelfde ambitie als ‘Ruimte voor Gent’. Er zijn nog wat onduidelijkheden over hoe de Provincie bepaalde kaarten zal hanteren en in welke mate Stad Gent haar autonomie zal kunnen bewaren over lokale bevoegdheden.

Het plan biedt aan de Provincie een kapstok om dezelfde ambitie na te streven in de groeistad, zoals omschreven in Ruimte voor Gent en de opgemaakte wijkstructuurschetsen. Ik verwacht daar echt wel veel van.

In juli 2022 gaf de Stad Gent advies op het voorontwerp en in het kader van het openbaar onderzoek zullen we opnieuw in gesprek gaan met de Provincie. We zullen ook advies geven op het ontwerp-beleidsplan. We hopen op die manier onze visies op beleidsniveau goed op elkaar afgestemd te krijgen. Zodanig dat daar geen verschillen meer komen in de beoordeling. Ik denk dat het goed is dat we op die manier werken.

Het overleg van 9 december tussen de Provincie en de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning maakte duidelijk dat er voldoende grond is voor een vervolgesprek. Vooral de manier waarop beleidsmatig gewenste ontwikkelingen gehanteerd worden bij de beoordeling van de ‘goede ruimtelijke ordening’ en hoe we samen de waarde van een intens voortraject mee kunnen nemen bij de beoordeling op provinciaal niveau, zal dan onderwerp vormen van verder overleg. We blijven dus in gesprek en ik denk dat dat goede zaak is.

Tine Heyse

Sociaal en betaalbaar wonen (onder de vorm van budgethuur) is een stads brede beleidsdoelstelling. We werken daarvoor een ruimtelijke en financiële vastgoedstrategie uit, samen met de sociale woonmaatschappijen. We doen dit via allerhande instrumenten:

- Zo onderzoeken we het stadspatrimonium: we voorzien in onze eigen projecten minimum 20% sociaal wonen;

- We schakelen Sogent in om actief sociale woningen te bouwen en zo de sociale woonmaatschappijen bij te staan in de grote opgave voor sociale woningbouw;
- Samen met de sociale woonmaatschappij bekijken we welke sociale woonwijken geoptimaliseerd en verdicht kunnen worden (vooral in de groeistad);
- We onderzoeken de mogelijkheid om via het verhogen van het ruimtelijk rendement extra in te zetten op sociaal wonen, bijvoorbeeld in knooppunten.
- We schrijven in toekomstige RUP's zones voor sociaal wonen in, zoals in RUP Dampoort en binnenkort ook in het RUP Afrikalaan en het RUP Spoorwegsites.
- Met private ontwikkelaars onderhandelen we om een deel van het programma te voorzien in functie van sociaal wonen of budgethuur. We onderzoeken parallel ook of we hier via stedenbouwkundige lasten meer kunnen op wegen.

We zoeken dus actief naar instrumenten om bij te dragen aan een hoger sociaal woonaanbod in Gent.
