



Opschrift

Vergadering van 17 april 2025

Nummer: 2025_MV_00342

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Gaëlle De Smet: Toekomstvisie Urbis Complex (winkelcentrum Zuid)

Raadslid(-leden):

Gaëlle De Smet - Groen

Bevoegd: Sofie Bracke

Betrokken: Christophe Peeters

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Naar aanleiding van de aangekondigde sluiting van het winkelcentrum Zuid heb ik een aantal vragen over de manier waarop de stad regie zal opnemen in dit belangrijke herontwikkelingsdossier.

De Zuid is geen gewone site. Het is een strategisch knooppunt waar mobiliteit, stadsdiensten, cultuur en publieke ruimte samenkomen. We hebben in de jaren '90 gezien wat er gebeurt zonder duidelijke regie: leegstand en losse functies die nooit echt tot leven kwamen. Vandaag ligt de kans wel binnen handbereik om van deze site een levendige, goed geïntegreerde plek te maken — als we de regie samen vastpakken.

Vraag:

- Welke economische visie heeft de stad op deze site? Wordt er gestuurd op functies die de stedelijke economie versterken. Ik denk aan ruimte voor lokale ondernemers, circulaire initiatieven, buurtgerichte dienstverlening of gedeelde werkplekken
- Hoe wil de stad functieverweving concreet mogelijk maken in dit dossier? Wordt er actief gestuurd op een combinatie van betaalbaar wonen, economische activiteit en laagdrempelige publieke functies, met aandacht voor de noden van een toekomstgerichte stedelijke economie, zodat deze plek levendig en stedelijk wordt ingevuld?
- Is er sprake van een programmatisch kader of regie-instrument dat die ambities richting geeft — meer dan louter vergunningstechniek?

- Wordt de stadsbouwmeester actief betrokken bij de toekomstige ontwikkeling van deze site, bijvoorbeeld in het kader van de kwaliteitsbewaking, programmering of verdere planvorming?
- Tot slot: kan de stad de tijdelijke invulling actiever faciliteren, ook op private sites zoals deze? Niet alleen als noodoplossing, maar als bewuste strategie om leegstand tegen te gaan en de plek levendig te houden in afwachting van herontwikkeling

Antwoord

De visie van het vorige College op de herontwikkeling van het Urbiscomplex werd reeds eerder toegelicht en die visie is ook opnieuw bevestigd in het huidige bestuursakkoord.

Toen het kantoorgebouw verkocht werd, heeft het College op 24 februari 2022 een duidelijke richtlijnnota goedgekeurd. Die nota legt de ruimtelijke uitgangspunten vast waaraan toekomstige vergunningsaanvragen moeten voldoen. Drie uitgangspunten zijn daarbij belangrijk:

Eén: het gebouw moet als één geheel worden aangepakt – zowel op vlak van functie als architectuur. Twee: het uiteindelijke programma moet getoetst worden aan een reeks ruimtelijke criteria, zoals mobiliteit. En drie: functiemenging is cruciaal. Een louter residentiële invulling is niet wenselijk, zeker niet gezien het verleden van het gebouw als kantoorruimte.

Er wordt in die nota gewezen op het maximaal behoud van kantoren en er wordt ook verwezen naar de cluster van innovatieve kantoren zoals het Wintercircus, de Krook en het Stadskantoor.

De eigenaars – Atavus en AG Real Estate – zijn met die voorwaarden aan de slag gegaan met hun ontwerpteam.

We hebben in elk geval de kans om een historische foute ontwikkeling recht te zetten. De Zuid-site is een erg strategische plek in het stadscentrum, met veel potentieel.

Een gebouw zoals Urbis kan echt opengetrokken worden naar de omgeving toe – bijvoorbeeld door op het gelijkvloers publieke functies zoals winkels, horeca en diensten te voorzien. Daardoor kunnen het plein, de waterkant aan de Krook en de woonstraten in de buurt meer met elkaar verbonden worden.

Ook woonfuncties of een hotel kunnen deel uitmaken van deze mix. Als we verschillende functies gaan combineren, afgestemd op verschillende gebruikers en momenten van de dag, ontstaat er een levendige, grootstedelijke omgeving.

In ons bestuursakkoord verwijzen we ook expliciet naar Shopping Zuid als een toekomstige hotspot – naast het Wintercircus – waar economische ontwikkeling centraal staat en er ruimte is voor start-ups en scaleups.

En hoewel de perceptie soms anders is: er is géén overaanbod aan kantoren in de binnenstad. De leegstand zit rond 4%, wat overeenkomt met de frictieleegstand.

Zo zitten er bv. in het Wintercircus vandaag al kleine starters die het fantastisch doen en willen doorgroeien, en dus op zoek zullen gaan naar extra ruimte. We weten dat de techsector heel bewust zoekt naar goed gelegen plekken in de binnenstad – plekken

die inspireren en die niet te ver van elkaar liggen. Een prominente scale-up hub of tech-toren op deze locatie zou dus een grote troef zijn voor de boomende sector, en Gent verder profileren als technologiehoofdstad.

Wat is nu de laatste stand van zaken?

Er is een kernteam actief – met collega’s uit verschillende stadsdiensten – dat in overleg is met de eigenaars en hun ontwerpteams. Daarbij wordt actief gestuurd op een evenwichtige invulling van het gebouw, en dat binnen de beleidslijnen en de instrumenten die we als Stad ter beschikking hebben. Zoals ik eerder in de gemeenteraad al zei: dit is een gedeelde bevoegdheid binnen het College en we blijven het proces nauw opvolgen.

Ook de stadsbouwmeester is nauw betrokken. De herontwikkeling van Urbis is echt een kans om van het gebouw een nieuw stadsicoon te maken. Door bijvoorbeeld de gevels open te breken, kan het gebouw een heel nieuwe uitstraling krijgen. Ook op vlak van dak -of bouwhoogte zijn er mogelijkheden. We vragen hier een ambitieus project – iets dat zich kan meten met sterke landmarks zoals De Vooruit, De Krook of het Wintercircus.

De eigenaars willen vooruit en mikken erop om tegen de zomer de lopende contracten van iedereen die er nog zit stop te zetten. Tot aan de start van de werken staat onze Dienst Economie er zeker voor open om mee te zoeken naar tijdelijke invullingen. Ze hebben 2 jaar geleden trouwens al een matchmaking-event georganiseerd om invullingen aan te trekken, en recent kreeg de vzw ‘Een Hart voor Vluchtelingen’ nog tijdelijk een plek op de site. We blijven de komende maanden in overleg met de eigenaars om te bekijken wat er op dat vlak mogelijk is, en voor welke periode.
