



Opschrift

Vergadering van 14 mei 2025

Nummer: 2025_MV_00443

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Tom De Meester: Stavaza ontwikkeling deelproject Houtdok

Raadslid(-leden):

Tom De Meester - PVDA

Bevoegd: Joris Vandenbroucke

Betrokken: Filip Watteeuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Op 7 mei 2025 stond de volgende fase bij de ontwikkeling van het Houtdok op de agenda van de raad van bestuur van sogent. Zo werd er een bestek geagendeerd waarbij een ontwerp- en studieteam de opdracht krijgt om de verschillende ontwerpen en plannen bij deze ontwikkeling, een samenwerking tussen sogent en Jan de Nul, verder uit te werken. De PVDA-fractie heeft hierover de volgende vragen:

Vraag:

Kan de schepen toelichting geven over de huidige stavaza van het dossier?

- Hoeveel sociale- en betaalbare woningen zullen er volgens de huidige plannen op de totale projectgrond worden voorzien? Zowel op de grond van sogent als op deze van Jan De Nul)
- Klopt het dat de bouwhoogte bij deze projectgrond bepaald wordt tot wel 80m? Zo ja, hoe kwam deze beslissing tot stand? Op welke grond (sogent en/of Jan De Nul) zal deze bouwhoogte gerealiseerd worden volgens de huidige plannen?

Antwoord

Beste mijnheer De Meester,

Het klopt dat het project Houtdok geagendeerd stond op de Raad van Bestuur van sogent van begin mei.

Het project op deze strategische locatie in onze stad — aan het Houtdok, op wandelafstand van Dampoort en het stadscentrum — biedt ons een unieke kans om

een toekomstgerichte en inclusieve stadswijk te realiseren. In samenwerking met Sogent en projectpartner Jan De Nul zetten we volop in op een kwalitatief woonaanbod, duurzame publieke ruimte en bovenal: betaalbaar wonen.

Sogent heeft hiervoor een studieopdracht uitgeschreven die het fundament zal leggen voor de verdere ontwikkeling. Deze opdracht omvat onder meer de opmaak van een inrichtingsplan, technische plannen voor het openbaar domein, een verkavelingsplan met stedenbouwkundige voorschriften en uiteindelijk de voorbereiding van een verkavelingsvergunningaanvraag. Als alles volgens planning verloopt, kunnen we die vergunning in de loop van 2026 aanvragen.

Over het precieze aantal woningen op de volledige projectsite — zowel op de gronden van Sogent als die van Jan De Nul — kunnen we vandaag nog geen definitieve cijfers geven. Dat wordt onderzocht in het kader van het inrichtingsplan. Het maximaliseren van het aantal betaalbare woningen, zowel op onze gronden als die van de private partner, is opgenomen in het bestek. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de financiële realiteit: SoGent heeft in het kader van het project Oude Dokken belangrijke investeringen gedaan in het openbaar domein, in de renovatie van kaaimuren, in saneringen en die moeten afgedekt worden door inkomsten uit de gerealiseerde projecten.

Wat wél vaststaat, is dat de Stad op haar eigen grondaandelen uiteraard het bestuursakkoord zal volgen, en dus inzet op een stevig aandeel sociale en betaalbare woningen. Op het grondaandeel van sogent zullen we sowieso meer doen dan de afgesproken minimale quota van 20% sociaal en 20% budgethuurwonen. Hoe hoog dit engagement is, zal afhangen van het totaal aantal woningen dat gerealiseerd kan worden op deze site en afhangen van de verdere studie. We schatten in dat dit voor sociaal wonen tussen 35% en 45% kan schommelen, bovenop komt dan nog 20% budgethuur. Op die manier verzekeren we dat wonen in deze nieuwe wijk toegankelijk blijft voor een brede groep Gentenaars.

Ook op de private gronden van Jan De Nul willen we als stadsbestuur garanties inbouwen voor betaalbaar wonen. Een belangrijk instrument dat daarbij kan bijdragen is het stedelijk Woonpact, een structureel partnerschap met de bouw- en ontwikkelingssector. In ruil voor ontwikkelingsruimte — zoals een soepeler kader — verwachten we van de sector een grotere bijdrage aan het betaalbare woonaanbod in onze stad.

In de eerste gesprekken met de groep Jan De Nul naar aanleiding van de eigendomswissel van deze gronden, merken we een constructieve en open benadering van de ambities rond betaalbaar wonen.

Wat deze site daarenboven ook bijzonder maakt, is dat we hier in een unieke gedeelde eigendomspositie zitten met de ontwikkelaar: we ontwikkelen dit stadsdeel samen met de private partner, en dat betekent dat we elkaar nodig hebben om het project tot een goed einde te brengen. Dit vereist duidelijke afspraken en een constructieve samenwerking van bij de start. In die samenwerking zal het realiseren van een maximaal aanbod voor betaalbaar wonen aan stadszijde prioriteit kennen.

Wat betreft de bouwhoogte: het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Oude Dokken, goedgekeurd in 2011, laat op bepaalde weloverwogen plekken langs het water hoogbouw toe. Dat is hier aan het Houtdok ook het geval, met name een hoogteaccent van minimaal 60 tot maximaal 80 meter op de zuidoostelijke hoek van het

projectgebied. Overal elders binnen dit RUP zijn de bouwhoogtes beperkt tot maximaal 18 of 28 meter, afhankelijk van de locatie.

De keuze voor hoogbouw op deze plaats past binnen een samenhangende visie op hoog- en middelhoogbouw langs de dokken. We voorzien alternerend aan weerszijden van het water telkens hogere accenten in de bebouwing, met dan aan het uiteinde een hoog gebouw als 'poort' tot het nieuwe stadsdeel.

De keuze om op die specifieke plek hoogbouw toe te laten is weloverwogen geweest. Hoogbouw laat toe om op een relatief compacte oppervlakte meer woningen te realiseren, wat cruciaal is in een stad waar de ruimte schaars is. Het is op dit soort strategische plekken dat we woningen moeten kunnen en durven bijbouwen! Hier werk je in een nieuwe context, waarbij je het hoogteaccent zodanig kan vormgeven dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt blijft.

Door hoogbouw net daar toe te laten — in een nieuwe stadsontwikkeling, langs het water en goed ontsloten door openbaar vervoer en fietsinfrastructuur — kunnen we een stedelijke densiteit realiseren die duurzaam is én de nodige ademruimte laat voor publieke ruimte, groen en betaalbaar wonen.

Tot slot collega De Meester: de exacte locatie van het hoogteaccent is nog onderwerp van studie. Zowel Sogent als Jan De Nul zullen dit in overleg met de Stad verder verfijnen in het inrichtingsplan.

Maar wat vooropstaat, is onze ambitie: hier een inclusieve, leefbare én betaalbare stadswijk realiseren die klaar is voor de toekomst.
