

15.05.06

## Advies Ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Ref.: GECORO-MO-A-12-GRS

### 1. Algemene opmerkingen

In de tweede officiële versie van het ontwerp GRS (mei 2006) wordt grotendeels tegemoet gekomen aan de bekommernissen die GECORO verwoordde in haar advies van 07-09-05. Het betreft concreet de punten 3 tot en met 6 en 9 tot en met 12 uit punt 1: Essentiële beslissingen, en uit punt 3: Advies.

Zoals vermeld in dit vroegere advies staat GECORO achter de uitgangspunten, de globale visie en de gewenste ruimtelijke structuur.

Met betrekking tot de punten 1, 2, 8 en 13 blijven er echter belangrijke bedenkingen.

### 2. Specifieke opmerkingen

#### Punten 1, 2, 7 van het vroegere advies: de stadsprojecten Oude God sport en Stadsplein, Fort 4

(1) De onduidelijkheid van het beleid betreffende deze projecten blijft bestaan. Het beleid zoals beschreven in het Voorwoord, het Richtinggevend deel (op twee plaatsen) en in de Bindende Bepalingen zijn niet coherent en deels tegenstrijdig. In het Voorwoord wordt de indruk gewekt dat er slechts in de fase van het opmaken van het RUP definitieve uitspraken zullen gedaan worden. In het Richtinggevend deel (punt 3.12, 4.3 en in de Nederzettingsstructuur punten 4,5,6, ) worden integendeel zeer specifieke uitspraken over het programma en zelfs over de inrichting op weefselniveau gedaan. Ze laten weinig aan de verbeelding over en maken enige ruimte voor overleg weinig geloofwaardig. Enig overleg in het kader van het uitwerken van het RUP zal dan ook weinig betekenis hebben.

Ter zake moeten volgens GECORO duidelijke uitspraken komen:

- ofwel wordt gesteld dat het RUP zal opgemaakt worden op basis van de voorliggende ontwerpen met enige (beperkte) aanpassingen zoals vermeld in de Bindende Bepalingen;
- ofwel wordt gesteld dat op dit ogenblik slechts een ontwerper gekozen is, worden eventueel de principes vermeld die aan de basis moeten liggen van de beide Stadsprojecten en worden eventueel enkele programmatische uitspraken gedaan. Zoals bijvoorbeeld inzake de minimale parkoppervlakte. Daarnaast zou de procedure moeten toegelicht worden van het vervolgproces inclusief de manier waarop bevolking en betrokken partijen in het overleg en de besluitvorming zullen worden betrokken.

(2) Het is niet aan te raden in een Structuurplan uitspraken te doen op weefselniveau: dit is het inrichtingsniveau waarop de dimensies van gebouwen worden bepaald evenals de inplanting, de wegenis,.... Dit is het niveau van het stedenbouwkundig ontwerp en van het RUP. Een structuurplan doet beleidsuitspraken op structuurniveau, dit wel zeggen uitspraken over het belang en de locatie van ruimtelijke componenten (centrum, wijken, parken,...) in relatie tot elkaar, over de functies en de locatie ervan en over programma's. Daarenboven kan het op het conceptuele niveau uitspraken doen over de principes die aan de basis van de inrichting moeten liggen. In voorliggende tekst worden de ontwerpen voor Oude God en het Stadsplein zeer nauwkeurig beschreven zodat een keurslijf ontstaat dat bij de uitwerking van het stadsproject en het RUP voor grote technische moeilijkheden kan zorgen. Daarenboven zal overleg ter zake meestal tot problemen leiden aangezien alle elementen die aan de basis van een stedenbouwkundig ontwerp moeten liggen nog niet gekend zijn.

(3) De percentages die in de tekst op verschillende plaatsen worden vermeld met betrekking tot de publieke groene ruimte in het parkgebied zijn telkens op een andere basis berekend wat voor grote onduidelijkheid zorgt. Als percentages worden gebruikt moeten ze zorgvuldig berekend worden en éénduidig uitgedrukt.

(4) Volgens GECORO zou de tekst in de Bindende Bepalingen met betrekking tot beide projecten op de volgende manier gestructureerd kunnen worden:

- Stand van zaken: de projectdefinitie van de Open Oproep en de keuze en aanduiding van de ontwerper.
- De principes die aan de basis van het stadsontwerp zullen liggen (niet op weefselniveau, dus niet bepalen waar wat komt en in welke vorm) eventueel aangevuld met programmatische elementen. Wat de principes betreft verwijst GECORO naar haar advies van 17-01-2005, waarin ze zich akkoord verklaarde met de basisprincipes van beide ontwerpen maar wel vragen stelde bij het programma en de inrichtingsvoorstellen.
- De vervolgprocedure: welke studies zijn/worden uitgevoerd, hoe zal het ontwerp- en besluitvormingsproces verlopen en hoe wordt de bevolking hierbij betrokken.

(5) De Fortengordel en specifiek Fort 4 zijn unieke monumenten die in Europa hun weerga niet hebben. Ze moeten dan ook maximaal gerespecteerd en gevrijwaard worden. De bebouwing van de parking achter het Stadhuis zoals gepland in de ontwerpstudie moet dan ook vermeden worden. Ze is slechts een gevolg van louter financiële overwegingen. Het argument dat het een stationsomgeving betreft is in dit geval niet van tel gezien de waarde van het gebied. Het argument dat de plek uiterst geschikt zou zijn voor de huisvesting van senioren is in grote mate tegenstrijdig met de verantwoording die in het RSV wordt gegeven voor de ontwikkeling van stationsomgevingen, namelijk de huisvesting van pendelaars.

Het gebied moet op een volwaardige manier deel van het Fort worden. Gezien de ligging van Fort 4 in de directe nabijheid van het centrum en gezien zijn functie moet gezorgd worden voor een optimale relatie tussen Fort en centrum. Het Fort moet 'in zicht' komen wat kan gebeuren door een gepaste inrichting van de huidige parking en door het creëren van een poort naar het Fort. Eventuele (zeer) beperkte bebouwing van de parking moet in directe functionele relatie staan met het Fort.

(6) De Centrummanager heeft een zeer belangrijke taak. Voorgesteld wordt om de aanduiding in de Bindende Bepalingen op te nemen en zijn functie, zijn/haar mandaat/taak nauwkeurig te bepalen. GECORO pleit voor een ruim mandaat (leggen van de nodige contacten, voorstellen van acties, uitvoering van acties, ...) en voor voldoende middelen om dit ambt naar behoren te kunnen uitoefenen.

De centrummanager moet het economisch functioneren en de leefkwaliteit van het centrum bevorderen.

Dit doet hij/zij door communicatie, samenwerking en overleg tussen handelaars en stadsdiensten te stimuleren in het kader van activiteiten en projecten. Hij/zij trekt ook nieuwe winkelpersoonlijkheden en investeerders aan, organiseert promotionele activiteiten, pakt leegstand aan en start werkgroepen op rond thema's als mobiliteit, infrastructuur, evenementen, cultuur, feestelijkheden en toerisme.

Het doel van het centrummanagement is: het actief beheer van het centrum, waarbij de uitvoering van herontwikkelingsprojecten, acties van winkeliersorganisaties, evenementen en het beheer van de openbare ruimte optimaal op elkaar afgestemd zijn. Integrale kwaliteitsverbetering en samenwerking tussen de partijen staan centraal om de concurrentiekracht van het kernwinkelgebied te vergroten. Dit doen we door het op een bedrijfsmatige manier verder ontwikkelen en beheren van de binnenstad en door het gecoördineerd aansturen van de diverse betrokken organisaties.

(7) Punt 2: Concepten (p.139)

Voorgesteld wordt om het aantal bouwlagen niet expliciet vast te leggen. Het is wel mogelijk om een referentiemaximum aan te geven en de omstandigheden waarin hiervan kan worden afgeweken: poortfunctie, aangewezen plekken voor verdichting,.... In het GRS worden best geen specifieke plekken aangewezen. Telkens zal hierover in het kader van een RUP geadviseerd worden. Dit type uitspraken komt op verschillende plaatsen terug.

(8) Sociale woningbouw: Koeisteert.

GECORO vraagt zich af of ter zake niet reeds een beslissing door het Vlaams Gewest is genomen in het kader van de inventaris m.b.t. de woonuitbreidingsgebieden? Indien dit het geval is heeft deze paragraaf geen betekenis.

(9) Punt 4 p. 189, derde §

Waarom de uitspraak op weefselniveau over de inplanting van de gebouwen in het sportlandschap 'Gasthuishoeven'? Waarom moeten deze langs de Krijgsbaan? Schrappen.

(10) Bindende bepalingen, Fort 4, p. 210.

De Stad kan zelf geen RUP opmaken voor materies die tot de bevoegdheid van andere overheden behoren. Ze kan wel vragen om gemandateerd te worden om al het voorbereidende werk te doen.

(11) Bindende Bepalingen. Wonen, p. 210

Om discussie te vermijden over de mogelijkheid om in een GRS uitspraak te doen over het voorzien van sociale woningen kan verwezen worden naar het Provinciaal Structuurplan waarin deze doelstelling ook is opgenomen.

### **Punt 8 van het vroeger advies: locatie van de werf/recyclagepark**

In de tekst worden weliswaar enkel criteria vermeld met betrekking tot de keuze van een mogelijke locatie van de werf/recyclagepark. Ze blijven echter zeer algemeen. Niettegenstaande GECORO begrijpt dat een keuze vandaag niet mogelijk is zou toch een concept kunnen worden geformuleerd en mogelijke locaties, zij het voorbeeldmatig, vermeld.

Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen werf en recyclagepark die niet noodzakelijk op dezelfde plek moeten liggen.

Een concept met betrekking tot het recyclagepark zou bijvoorbeeld zijn: gespreide lokalisering van enkele (bv. een drietal) sterk geautomatiseerde parkjes voor kleiner afval en een goed voor auto's bereikbaar recyclagepark.

Mogelijke locaties: AGFA 4, Gasthuishoeven.

### **Punt 13 van het vroegere advies: koppeling met de begroting.**

GECORO blijft er op aandringen om in de Bindende Bepalingen een duidelijke relatie te leggen tussen het GRS en de jaarlijkse en de meerjaren begroting. De doorwerking van het GRS is ervan afhankelijk.

## **3. Precieze opmerkingen**

### (1) Voorwoord

Het Voorwoord wordt bij voorkeur niet in het GRS zelf opgenomen. Het kan best als een begeleidend schrijven bij het GRS gevoegd worden. In de vierde paragraaf ontstaat de verwarring met betrekking tot de beide stadsprojecten. In deze paragraaf wordt gesuggereerd dat in het GRS geen definitieve uitspraken zijn opgenomen terwijl in de verdere tekst en in de Bindende Bepalingen de invulling reeds nauwkeurig wordt beschreven.

De vijfde paragraaf zegt weinig of niets.

### (2) Punt 3.2

In dit punt wordt (terecht) gesteld dat de Open Oproep tot doel had om een ontwerper te kiezen en niet het ontwerp. Nadien wordt nochtans het ontwerp zeer duidelijk beschreven en opgenomen in de Bindende Bepalingen.

### (3) Punt 3: Elementen uit de Groenstructuur, Stedelijke Parken

Gaat het enkel over de 'begraafplaats' of zijn de voetbalvelden inbegrepen?

### (4) Punt 4: Mogelijke beleidsmaatregelen en acties

Derde paragraaf: waarom niet duidelijk zeggen wie bevoegd is? Volgens GECORO is dit de Provincie omdat deze de groene vinger geselecteerd heeft. Deze opmerking geldt voor verschillende plaatsen.

### (5) Zonevreemde gebouwen.

De indruk bestaat dat de lijst met betrekking tot de zonevreemde bebouwing niet volledig is. Daarenboven worden niet overal de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor deze gebouwen.

(6) Het GRS legt terecht zeer veel nadruk op de kwaliteit van het Centrum (o.m. p.126). Zoals reeds vroeger geadviseerd is het zeer belangrijk dat het hele centrumgebied, inclusief Gemeenteplein en Stadsplein) als een coherent geheel wordt ontworpen. Het voorliggende ontwerp voor de Statielei moet in dit verband nauwkeurig ontleed worden en zonodig aangepast. Het zou nuttig zijn om een eigen ontwerper aan te duiden die de band legt tussen Stadsplein, Statielei en Gemeenteplein.

(7) Het verschil tussen industriegebied en bedrijventerrein is niet gedefinieerd.

(8) P.124. Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met 'afwerking van het bouwvolume van het zwembad'. GECORO is van mening dat op het buitenglacis geen verdere bebouwing, ook geen 'afwerking' kan worden toegelaten.

(9) P.134/161. In het ontwikkelingsperspectief voor het centrum is er geen sprake van de Pieter Reyenslei, Eggestraat en Edegemsestraat. Horen ze niet bij het Centrum?

## **4. Tenslotte**

(1) Wegens tijdsgebrek kon GECORO niet nagaan of aan alle specifieke opmerkingen uit het vorige advies gevolg werd gegeven. GECORO verzoekt de Stad om aan deze opmerkingen aandacht te besteden.

(2) Het verdient aanbeveling om na de goedkeuring van het GRS in RUP's en verordeningen voorschriften op te nemen en maatregelen te nemen met betrekking tot het voorzien van windenergie, het stimuleren van het actieve en passieve gebruik van zonne-energie. Tevens kan in dit verband nagegaan worden of mogelijkheden bestaan voor het inplanten van (micro)- WKK installaties. GECORO sluit zich in dit verband aan bij het advies van de Milieuraad.

Opgemaakt op 15 mei 2006 en goedgekeurd door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Jef Van den Broeck  
voorzitter

Veerle De Munck  
secretaris