

Tom Balthazar, schepen van
stadsontwikkeling, wonen en
openbaar groen in Gent
**“Wij staan open voor
gedurfde hedendaagse
architectuur”**

*Tom Balthazar bij de
Stadshal van Robbrecht
& Daem/Marie-José Van
Hee architecten.*

De stad Gent doet het beter dan haar voetbalclub, die haar nieuwe stadion niet kan vieren met een ticket voor de UEFA Europa League. Eind 2013 verwelkomt Gent voor het congres ‘Smart citizens in smart cities’ immers alle steden met meer dan 250 000 inwoners die lid zijn van Eurocities. DIMENSION klopte aan bij schepen Tom Balthazar voor een gesprek over dat evenement en, in afwachting van zijn nieuwe beleidsnota stadsontwikkeling, over de nieuwe woningtypetoets, de geplande stroomlijning van het bouwreglement, de mogelijke komst van een stadsbouwmeester en de hoogbouwperikelen aan het Sint-Pietersstation.

Zijn kabinet kijkt uit op de Stadshal van Robbrecht & Daem/Marie-José Van Hee architecten, dit jaar finalist voor de Mies van der Rohe-prijs. Als zijn raam openstond, kon hij de comotie over de schaapsstal horen. “Zodra iedereen zag hoe de Stadshal werkt, is het aanvaardingsproces snel op gang gekomen. Af en toe is er een kleine markt, conservatoriumstudenten komen hier oefenen en in het groene parkje beneden organiseren jongeren wel eens een picknick. De weerstand kwam vooral bovendrijven tijdens de bouw, op een ogenblik dat heel wat passanten en omwonenden zich het eindresultaat nog niet konden voorstellen. Nu ja, we hebben op een historische, door iedereen als gemeenschappelijk ervaren plek een gebouw met een bepaalde schaal geplaatst. Bovendien is het gebouw tegelijk historisch en hedendaags en is de functie ervan niet in drie woorden samen te vatten. Dan krijg je onvermijdelijk reacties. ‘Je zit het best in het grand café onder de Stadshal, want daar zie je ze niet’, luidt de gekende grap van de resterende tegenstanders.”

Voor de zomer kondigde de stad een woningtypetoets aan. Wat houdt die in?

Tom Balthazar: “Wij trachten al langer de verappartementisering terug te dringen door in projecten ook eengezinswoningen en appartementen met meerdere slaapkamers te vragen. Bij gebrek aan een duidelijke regelgeving leidt dat geregeld tot discussies tussen architect en vergunner of tussen architect en opdrachtgever. Daarom willen we op een objectieve manier vastleggen wat per wijk en per perceel mogelijk is. We kijken naar het gebied, de buurt, de burens, parkeren, het aantal bouwlagen en de perceelsconfiguratie in samen- »



Aan de kop van de Oude Dokken, waar in fasen circa 1400 woningen, kantoren, openbaar groen en diverse voorzieningen komen, realiseert projectontwikkelaar Alides vlakbij de zwaaihoek van de Dam-poort een vooruitstrevend duurzaam kantoorgebouw. De inspirerende architectuur, een ontwerp van EVR-architecten, is gebaseerd op een brede duurzaamheid wat zich vertaalt in een compact gebouw met zeer laag energieverbruik, optimale daglichttoetreding, duurzaam waterbeheer en materiaalgebruik. Er wordt ook een nieuw Oktrooiplein aangelegd met veel groen en enkele zitsculpturen. Voor duurzaamheid scoort het gebouw BREEAM EXCELLENT. Het in duurzame architectuur en stedenbouw gespecialiseerde EVR architecten werkte mee de duurzaamheidsmeter van de stad Gent uit.



Impact Ontwikkeling en ABCIS Architecten bvba wonnen de ontwerpwedstrijd van AG SOB voor een woonproject aan de Bargiekaai, in het stadscentrum. Het concept van ABCIS Architecten omvat 19 stadsappartementen met inpandig terras en ondergrondse parkeergarage en voldoet aan de duurzaamheidsmeter en aan het charter aanpasbaar bouwen van de stad Gent. 3D-visualisatie: Polygone.



hang met het bouwvolume. In eerste instantie zal de toets niet verordenend zijn, maar door de vergunner meegenomen worden in de toetsing van het brede begrip goede ruimtelijke ordening. Na een jaar gaan we de toets evalueren en mogelijk als een verordening opleggen. Ik besef dat het instrument hier en daar tot hogere prijzen kan leiden, maar de GECORO en de Stedelijke Woonraad hebben hun akkoord gegeven. In september verstrekken wij de architecten meer informatie over de woningtypetoets.”

In het bestuursakkoord wordt ook een aanpassing van het bouwreglement aangekondigd?

Tom Balthazar: “De stappen die een aanvrager vandaag moet doorlopen, moeten verminderen of beter op elkaar worden afgestemd. Er is ook een betere afstemming nodig tussen de toetsing van de architecturale en visuele kwaliteit enerzijds en de toestemming van wat stedenbouwkundig vergunbaar is anderzijds. Tevens denken wij aan een aantal nieuwe be-

leidsaccenten betreffende duurzaamheid, waterbeheersing, klimaatbeleid en -adaptatie. Wij streven ook naar een begrijpelijk reglement waarin wordt toegelicht waarom bepaalde regels worden opgelegd. Intussen is er tevens een voorstudie gebeurd naar de mogelijke aanstelling en rol van een stadsbouwmeester. Als die er komt, moet het iemand van niveau zijn die kan terugvallen op een eigen team, wat uiteraard een voldoende groot budget vergt. Als de bouwmeester er komt, zal hij of zij er mee voor moeten zorgen dat de procedures meer gestroomlijnd en kwaliteitsvoller worden.”

Wat staat er op de agenda bij het stadsontwikkelingsbedrijf AG SOB, waarvan u de voorzitter bent?

Tom Balthazar: “Tijdens deze bestuursperiode gaan we onze middelen concentreren op de wijken Dampoort, Oud Sint-Amandsberg en waarschijnlijk Nieuw-Gent. Met AG SOB voeren we zowel kleine ingrepen als grote stadsprojecten uit. Met ons kavelproject kopen we braakliggende percelen of verkrotte panden op, maken we de terreinen bouwrijp en verkopen we ze aan jonge bouwers die geselecteerd worden via een puntensysteem. Zij kunnen dan uit een pool van jonge architecten, die wij samenstellen en verversen via een light wedstrijd, een ontwerper kiezen en op de klassieke manier bouwen. Hetzelfde deden we in het project Ledeberg Leeft, maar dan met hoekwoningen.”

“In de toekomst willen we nog meer inzetten op binnenstedelijke bouwblokken. Geregeld komen er blokken vrij, bijvoorbeeld verlaten winkelcomplexen, vervallen autoboxen of oude kmo-gebouwen. Daar willen we, liefst in dialoog met de burens, nagaan wat stedenbouwkundig optimaal, onderhandelbaar en betaalbaar is. Alleen als we een ingrijpen echt noodzakelijk vinden, kiezen we voor een RUP met ontege-



In opdracht van Vrijdagmarkt Real Estate nv concipieerde Bontinck Architecture and Engineering het project Vrijdagmarkt, een stadsvernieuwingsproject in de historische Gentse binnenstad. De architecten werkten nauw samen met de dienst Monumentenzorg voor de inventarisering van de waardevolle panden en structuren met het oog op de renovatie en restauratie. Woekerbouw wordt weggehaald en bepaalde openingen worden ingevuld met hedendaagse architectuur. Het project omvat 44 woonunits, commerciële ruimten en ondergronds parkeren.

ningsmogelijkheid, een weg die tijd vergt, juridisch zwaar is en voldoende financiële mogelijkheden vergt.”

“In wat grotere projecten streven wij naar een geïntegreerde aanpak. Een mooi voorbeeld is De Porre in Gentbrugge, een oude textiel fabriek die we hebben gekocht, gedeeltelijk gesloopt en vervangen door een park dat meteen als speelplaats fungeert voor een school die we hebben gemoderniseerd tot een brede school. De turnzaal is daar ook de buurtsporthal en de buurt kan 's avonds gebruik maken van de eetzaal. In de toekomst komen rond het park woningen.”

“Voor de grote stadsprojecten hanteren we een PPS-formule waarbij we een aantal instrumenten opleggen. Zo beschikken we over een duurzaamheidsmeter die een vertaling vormt van buitenlandse modellen zoals BREEAM, LEED en HQE. We hebben ook het charter aanpasbaar bouwen ondertekend. Voor de wedstrijden respecteren we het convenant van de Vlaamse beroepsverenigingen van architecten en de Orde van Architecten. De grootste projecten die nu lopen, zijn de Oude Dokken met in totaal 1400 woningen, en de Fabiolaan bij het Sint-Pietersstation waar 450 woningen komen, inclusief drie woontorens. Een mogelijk gevaar is dat, als de projecten te groot zijn, het potentiële aantal inschrijvers beperkt is. Je hebt dan immers een kapitaalkrachtige ontwikkelaar nodig en die stapt al snel naar een gerenommeerd architectenbureau als partner. Anderzijds zie ik dat die grote architectenbureaus tegenwoordig dikwijls samenwerken met kleinere bureaus, waarschijnlijk omwille van een bepaalde expertise.”

“Intussen verkennen we ook nieuwe eigendomformules zoals Community Land Trust. Bij de Vlaams Bouwmeester hebben we een project ingediend in de hoop dat we het ontwerp proces voor een eerste CLT-project mee kunnen laten financieren.”

»



© Koen Van Damme





Met *The Loop*, een grootschalig ontwikkelingsproject ten zuidwesten van Gent, komt in dat gebied een mix van kantoren, retail, leisure en residentiële gebouwen. Nabij Flanders Expo concipieerde Bontinck Architecture and Engineering in opdracht van ECPD het stadsuitbreidingsproject *'Take Off'*, met 33 250 m² kantoren, 5 000 m² meergezinswoningen en 7 500 m² voor kortverblijf wonen.



De woontorens zorgen voor discussie. De stad gaf een vergunning voor twee slanke torens, maar het buurtcomité heeft daartegen beroep aangetekend.

Tom Balthazar: "In de ontwikkeling, waarvan wij slechts een deel invullen, zijn in totaal vier torens opgenomen. De Loveling nabij het station, een kantoortoren die zal fungeren als het Vlaams Administratief Centrum, is nagenoeg klaar. Voor de wat verder gelegen Queen Towers is er nu een beroepsprocedure ingezet. Tegen de Leie en de fiets- en voetgangersbrug naar de groene recreatiezone Blaarmeersen komt er een vierde toren. Oorspronkelijk waren een grotere hoogte en een sterkere verdichting gepland, maar na verzet tegen het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan hebben we in een synthesenota zowel de hoogtes als de ontwikkelbare oppervlaktes gemilderd. Maar het blijft een moeilijke uitdaging om de buurt te overtuigen, de harmonie met de omgeving te bewaren en hoogbouw gezinsvriendelijk te maken. In een stad als Gent is hoogbouw alleen verantwoord op enkele goed gekozen plaatsen. Uit vele gesprekken over het thema en uit voorbeelden in het buitenland heb ik geleerd dat de kwaliteit van de omgeving mee determinerend is. Om onaangename, koude, dode blokken te vermijden, is er nood aan aangenaam en spelvriendelijk groen, ontspanningsmogelijkheden en een doordachte plint met onder andere lokale economie."

In datzelfde project weigerde de stad een vergunning voor het zogenaamde Diamantgebouw. Daarop floot de provincie u terug. Zij kende de vergunning wel toe.

Tom Balthazar: "Intussen hebben wij een beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Jammer genoeg, want daarmee strijken we de NMBS-groep tegen de haren in, terwijl we voor andere delen van de ontwikkeling partners zijn. Omwille van ons verzet krijgen wij het verwijt dat we tegen gedurfde hedendaagse architectuur zijn. Samen met onze kwaliteitskamer erken ik ruiterlijk dat het om een attractief, hedendaags ontwerp gaat. Alleen stemt het niet overeen met de maximale mogelijkheden inzake volume in onze synthesenota. De architectuur is dus niet aangepast aan de locatie."

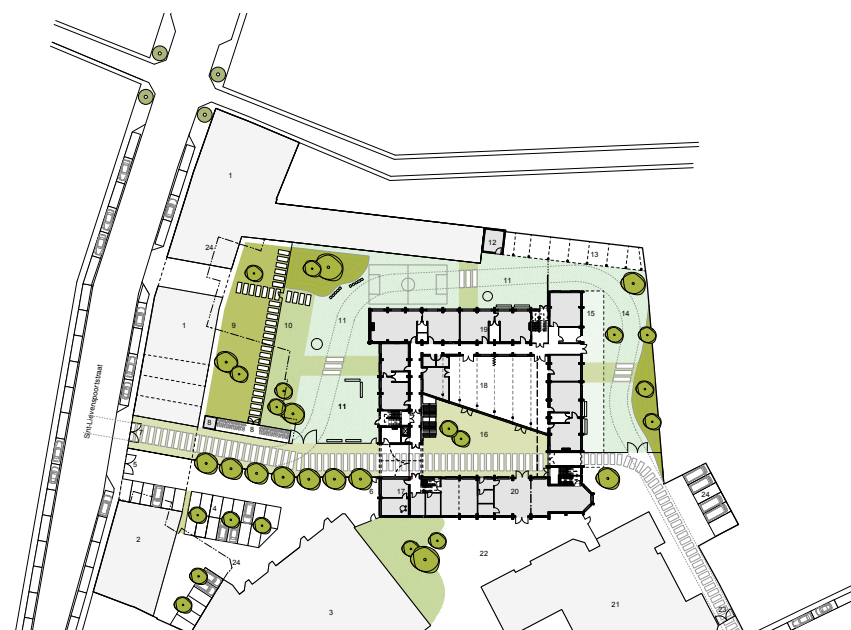
Ondanks de vele projecten blijft betaalbaar wonen een groot probleem in Gent.

Tom Balthazar: “Tussen 2002 en 2010 zijn er 8 800 bijkomende woningen vergund, maar nam het aantal gezinnen met 9 600 toe. De gezinsverdunding is aanzienlijk: 42% van de Gentenaars leefde in 2011 alleen en het gemiddeld aantal personen per gezin is 2,16. Dat zijn enorme uitdagingen voor een woonbeleid. Daar komen nog de studenten bovenop. Van de 69 000 studenten zit naar schatting de helft op kot. Volgens de laatste studie nemen zij 2 800 woningen of grote appartementen in, die eigenlijk bedoeld zijn voor gezinnen. Dat jaagt ook de woning- en huurprijzen de hoogte in. In feite mogen ze daar niet verblijven, maar voorlopig treden we alleen op na klachten, meestal wegens overlast. Intussen proberen wij te voorzien in alternatieven, onder andere door ontwikkelaars via samenwerkingsovereenkomsten met onderwijsinstellingen toe te laten grote studentenverblijven te realiseren. Zodra er voldoende alternatieven zijn, willen we gradueel meer controle uitvoeren op studenten die gezinswoningen in beslag nemen. Als er nieuwe projecten van studentenhuisvesting worden gerealiseerd, streven we er ook naar dat die beter worden gespreid en waar mogelijk dichter bij de onderwijsinstellingen worden ondergebracht. Dat streven werd vertaald alsof we de studenten de stad willen uitjagen, wat natuurlijk allerminst onze bedoeling is.”

“In Kopenhagen plannen ze eerst openbaar vervoer en ontwikkelen ze daar pas later een stadsproject. In België bouwen we eerst, creëren we zo files en gaan we achteraf lobbyen voor een tramlijn.”

U wilt het viaduct aan het Zuidpark weghalen en daar een Gentse versie van Central Park realiseren, lazen wij enigszins verrast in het bestuursakkoord.

Tom Balthazar: “Dat is inderdaad een vrij ambitieus streven, maar volgens mij niet onhaalbaar. Wij vinden het een historische vergissing dat een deel van een park werd opgeofferd aan een autoweg die diep in de stad uitkomt. Een afbraak is haalbaar als je maar voorziet in alternatieven. De idee is de autoweg vroeger te laten afslaan naar de ringweg en een grote park&ride te maken, met een hoogfrequente tramverbinding vanaf het treinstation via de Heuvelpoort naar het centrum. Die tramlijn is opgenomen in de planning van De Lijn, en kan worden aangevuld met een fietsgarage of fietsverhuur. De architectuuropleiding van Sint-Lucas heeft voor de zomer trouwens de idee opgepikt en haar studenten mogelijke nieuwe functies voor een toekomstig, uit gebruik genomen viaduct laten bedenken. Uiteraard zullen we voor een dergelijk initiatief moeten samenwerken met andere overheden of organisaties.



In het kader van het DBFM-project Scholen van Morgen wordt een voormalig neogotisch kloostergebouw van de Zusters van Liefde verbouwd, gerestaureerd en heringericht als nieuwe school voor het BuBaO, bestemd voor kinderen met auditieve en/of spraak- of autisme-spectrumstoornissen. Voor het ontwerp tekent evr-architecten die vanuit hun ecologische visie pleiten voor een maximaal hergebruik van bestaande gebouwen en structuren. Als ontwerptool gebruikten zij het Instrument voor Duurzame Scholenbouw dat zij ontwikkelden voor AGION en GO!. Voor dit project werken zij samen met Callebaut Architecten (restauratie) en de studie bureaus Mouton (stabiliteit) en Istema (technieken).



Dat is ook een vereiste als we ons openbaar vervoer willen verbeteren. Onlangs waren we in Kopenhagen, wat mobiliteit betreft voor ons toch een goed voorbeeld. Daar blijkt de aanwezigheid van openbaar vervoer richting luchthaven en centrum een verkoopsargument in een nieuw ontwikkelingsproject in de havenzone, op een vijftal kilometer van het stadscentrum. Bij ons daarentegen bouwen we eerst, creëren we zo files en gaan we achteraf lobbyen voor een tramlijn.”

Een hot topic is de herbestemming van leegstaande kerken.

Tom Balthazar: “Daar ligt inderdaad een fameuze uitdaging. Gent telt vele kerken die altijd een centrale plek in een wijk »



In het stadsvernieuwingsproject De Krook is onder andere de renovatie opgenomen van het Wintercircus, ook gekend als de garage Mahy, tot een hedendaags multifunctioneel gebouw. De renovatie wordt geleid door het Rotterdamse architecten- en plannersbureau Atelier Kempe Thill dat hiervoor samenwerkt met aNNo Architecten en Maat. In 2015 zal het gerenoveerde Wintercircus ruimte bieden aan diverse multimediabedrijven, gegroepeerd rondom een centraal en overdekt binnenplein.

bekleden en dikwijls beschermd zijn als monument. Het is dus zoeken naar een subtiel evenwicht tussen de zorg voor onroerend erfgoed, het respect voor het verleden, een nieuwe sociale functie en betaalbaarheid. De meest voor de hand liggende bestemmingen zijn van culturele aard. Sint-Macharius wordt bijvoorbeeld gebruikt voor tentoonstellingen en gespreksavonden, maar de Parnassuskerk is dan weer een sociaal restaurant geworden. Zopas hebben wij ons ingeschreven voor een studie over de toekomst van kerken die mee wordt gefinancierd door de Vlaamse gemeenschap. Ik hoop voor de rest dat de lokale kerkgemeenschappen bereid zijn om daar mee over na te denken. Sommige doen dat. De voormalige pastoor van Sint-Macharius zei bijvoorbeeld: ‘Als een kerk niet meer dient, dient ze voor niets meer’. Maar andere klampen zich krampachtig vast aan hun oude missie en komen alleen maar centen vragen.”

Doet Gent aan stadsregionale werking met de buurgemeenten?

Tom Balthazar: “Die relatie is belangrijk, maar het ontbreekt ons aan structuren die daarop zijn afgestemd. Momenteel is er alleen bilateraal overleg, en met de ene gemeente loopt dat wat vlotter dan met de andere. Er zijn te weinig projecten, maar er bestaan ook niet echt financiële modellen voor een dergelijke samenwerking.”

Hoe belangrijk vindt u het Eurocities-event eind 2013?

Tom Balthazar: “Internationale contacten en netwerken zijn belangrijk, bijvoorbeeld voor kennisuitwisseling. Onze burgemeester is trouwens schatbewaarder van de vereniging. (Met een lachje:) Voor hem wellicht een inspirerende functie,

want ze werd in het verleden al eens waargenomen door de vroegere burgemeester van Nantes en huidig Franse premier Jean-Marc Ayrault. Ikzelf maak sinds een jaar deel uit van de executive board van de Climate Alliance, een groepering van Duitse, Scandinavische en enkele Franse en Nederlandse steden die een voorloper willen zijn op klimaatgebied. Het congres eind dit jaar heeft als titel ‘Smart citizens in smart cities’. Smart cities zijn niet alleen een kwestie van technologie, maar vergen ook een sterke betrokkenheid van de burgers, verenigingen, bedrijven en andere stakeholders. Moderne vormen van participatie en cocreatie zijn erg belangrijk. Op het congres kunnen lokale besturen ook rechtstreeks contacten leggen met de Europese autoriteiten, want onder andere Commissievoorzitter José Manuel Barroso zal naar Gent afzakken. En uiteraard is iedereen welkom op de randevenementen en thematische congressen.” ■

Redactie: Colette Demil & Staf Bellens

Expo stadsontwikkeling

Vanaf 6 september is in de voormalige lokettenzaal van de Bank van de Arbeid een tentoonstelling over stadsontwikkeling in Gent van start gegaan, naar een ontwerp van NU Architectuuratelier. De tentoonstelling loopt gedurende zes maanden en is gratis te bezoeken op werkdagen tijdens de kantooruren (8u30 tot 12u30 en 13u30 tot 16u30). De ruimte is ook open op de Open Monumentendag Vlaanderen (14 tot 18 uur) en tijdens de Dag van de Architectuur (10 tot 18 uur). In de Bank van de Arbeid, gelegen op de hoek van de Voldersstraat en de Kalandestraat, zijn vanaf dan ook alle medewerkers van het stadsontwikkelingsbedrijf AG SOB ondergebracht. Het gebouw van architect Oscar Van de Voorde dateert uit 1920 en werd grondig gerestaureerd. Het interieur is grotendeels bewaard en de gevel is ingevuld met reliëfs van Geo Verbanck. Adres: Voldersstraat 1, 9000 Gent.