
OPSCHRIFT

Vergadering van 27 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00631

Onderwerp:

Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van de site Snepkaai: realisatie van yachtvalley - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de intentieovereenkomst met Waterwegen en Zeekanaal nv voor de ontwikkeling van de site Snepkaai: realisatie van yachtvalley.

Kennismeming door het college van burgemeester en schepenen van het eindrapport 'Bouwstenen voor een masterplan Snepkaai'.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2

Bijgevoegde bijlage(n):

- Intentieovereenkomst
 - eindrapport 'Bouwstenen voor een masterplan Snepkaai
 - Nota 'Otwerpvisie water in de stad W&Z' (informatief)
-

MOTIVERING

Voor de jachthaven Snepkaai en haar omgeving is al lange tijd vraag naar een kader om vragen voor ontwikkelingen en stedenbouwkundige aanvragen te beoordelen.

Dit was de aanleiding voor de studie 'Bouwstenen voor een Masterplan Snepkaai te Gent', in overleg met de jachthavenclubs en Waterwegen en Zeekanaal nv (W&Z). De ambitie en principes uit die studie bieden een goed kader aan de Stad Gent, W&Z en de jachthavenclubs, en laat toe het potentieel van de site te vergroten en geeft de site toekomstmogelijkheden. Tenminste, voor zover de nodige natuurcompensatie verzekerd is en de financiële impact voor de Stad Gent duidelijk is en beperkt blijft. Het eindrapport 'Bouwstenen voor een masterplan Snepkaai te Gent (21 februari 2014)', opgemaakt door de tijdelijke vereniging Mop Urban Design Mop-UD bv bvba + Cluster multiprofessionele architectenvennootschap bvba + Marinex nv, Schietbaanstraat 53 te 8400 Oostende, is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Op basis van deze uitgangspunten is in de periode 2014 (oktober) – 2016 (mei) verder onderzocht en overlegd met W&Z en de direct betrokken stadsdiensten (Groendienst, Dienst Toerisme, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en Coördinatie) hoe dit kan verzekerd worden.

In tussentijd hebben de Stad Gent en W&Z zich geëngageerd een stadsbrede visie op water in de stad Gent uit te werken. W&Z geeft in haar voorstel aan dat zij de site Snepkaai ziet als één van de vier belangrijke jachthavens, toegangen 'poorten' naar Gent en tegelijk de Sneppeerse oevers aanmeer- en jachthavenvrij wil maken. Zij bouwt voor de jachthaven site Snepkaai hierbij reeds verder op de ambitie uit de studie (zie bijlage nota 'Ontwerpvisie water in de stad W&Z').

Uit het overleg en onderzoek blijkt dat er belangrijke meerwaarden zijn voor de Stad, zonder dat de Stad hier extra kosten voor moet maken, veel tijd in moet steken of op communicatie moet inzetten:

- een gezamenlijk kader, één ambitie waar alle actoren achter staan dat kan ingezet worden bij vergunningsaanvragen en in de visienota water in de Stad Gent,
- het opwaarderen van deze plek als een poort naar Gent,
- het jachthaven- en infrastructuurvrij maar ook verkeersvrij maken van de oevers van het natuurgebied Sneppeersen zodat een aaneengesloten natuurgebied Sneppeersen ontstaat tot aan de waterkant,
- een site waar iedereen welkom is, ook toeristen, de Gentenaar, de buurt,
- een duurzaam beheerde site.

Ook de impact op de natuur is uitvoerig doorgepraat met de Groendienst zodat in de verdere aanpak de natuurcompensatie gegarandeerd is en de ontwikkeling van de site voor hen aanvaardbaar is.

Samen met de stedelijke werkgroep (Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning, Groendienst, dienst Toerisme, dienst Coördinatie) en W&Z is een voorstel van intentieovereenkomst opgemaakt waarin alle afspraken werden verwerkt.

Concreet is afgesproken:

1. W&Z neemt de ontwikkeling van de site op zich en organiseert het verdere studiewerk (al dan niet met derden, clubs, private eigenaar, toekomstige actoren).
 - De ontwikkeling gebeurt cf. de ambitie en principes uit de studie.
 - De ontwikkelaar staat in voor de effectieve compensatie van het verlies aan natuur. Dit wordt ten laste gelegd aan de bouwheer bij stedenbouwkundige aanvraag.
2. W&Z zorgt ervoor dat de Snepmeersenoeveren in een zo vroeg mogelijk stadium aanmeer- en jachthaveninfrastructuurvrij gemaakt worden.
3. De Stad Gent adviseert en faciliteert via volgende engagementen:
 - a. instaan voor de nodige herbestemmingen: het herbestemmen van de site als één zone voor watergebonden recreatie en jachthaveninfrastructuur (in huidige situatie deels recreatie, deels buffergebied)
 - > de herbestemming is voorzien als onderdeel van het nog op te maken gemeentelijk RUP nr. 171 'Sport en recreatie',
 - > de site krijgt één bestemming, zijnde: 'zone voor watergebonden recreatie en jachthaveninfrastructuur'.Hierdoor verkrijgen het huidige buffergebied (gelegen tussen eiland met huidige jachthaven) en recreatiegebied (eiland met huidige jachthaven) één en dezelfde bestemming en zijn ze onderhevig aan dezelfde voorschriften. Dit heeft als voordeel dat bij iedere stedenbouwkundige aanvraag kan gevraagd worden om een inrichtingsvoorstel in te dienen voor het geheel van de site, dat de aanvraag aan deze inrichtingsstudie kan getoetst worden en dat iedere stedenbouwkundige aanvraag aan één en dezelfde bestemming/voorschriften onderhevig is.
 - b. voor het herbestemmen van het buffergebied is met de Groendienst afgesproken dat er een planologische compensatie gebeurt van 1 ha. grond wanneer deze grond geen biologische waarde heeft en 2 ha. grond indien deze reeds een biologische waarde heeft
 - > het terrein van sogent met de camping komt hiervoor in aanmerking (= 1 ha. zonder biologische waarde) en is door de ligging naast Snepmeerseren interessant omwille van het versterken van de natuurlijke structuur;
 - > het recreatiegebied aan de Snepmeerseren (incl. camping van sogent en private camping) is opgenomen als onderdeel in het nog op te maken thematisch RUP Groen (lijst A – fiche deelgebied Snepmeerseren).
 - c. aanreiken van een grond aan de ontwikkelaar i.f.v. de effectieve natuurcompensatie (engagement tot 2018): de grond van sogent aan de Snepmeerseren wordt hiervoor gereserveerd tot het voorjaar van 2018. De periode is op vraag van de Groendienst kort gehouden omdat spontane natuurontwikkeling niet uitgesloten is.
 - d. optreden als beheerder van het openbaar groen, als de wijze van inrichting en toegankelijkheid een meerwaarde creëren voor zowel de buurt, als de Gentenaar en het openbaar domein;
 - e. in geval van herinrichting van de omgeving, deze ambitie op te nemen (bv. heraanleg van het kruispunt).

Deze afspraken zijn opgenomen in de “Intentieovereenkomst betreffende de ontwikkeling van de site Snepkaai: Realisatie van Yachtvalley site Snepkaai”, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd. Deze intentieovereenkomst zal door W&Z voorgelegd worden aan haar Raad van Bestuur in juni 2016 en wordt nu ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het college neemt kennis van het eindrapport 'Bouwstenen voor een masterplan Snepkaai'.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de intentieovereenkomst met Waterwegen en Zeekanaal nv voor de ontwikkeling van de site Snepkaai: realisatie van yachtvalley, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34298 Uitwerken en opvolgen ruimtelijke beleidsopties

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Intentieovereenkomst

INTENTIEOVEREENKOMST

BETREFFENDE DE ONTWIKKELING VAN DE SITE SNEPKAAI: REALISATIE VAN YACHTVALLEY SITE SNEPKAAI

Tussen de partijen:

- Stad Gent, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden de heer Tom Balthazar – Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, en de heer Paul Teerlinck – stadssecretaris,
Hierna Stad Gent
- Waterwegen en Zeekanaal NV, vertegenwoordigd door
Hierna W&Z

Wordt overeengekomen:

de ambitie en principes uit de studie “Bouwstenen voor een masterplan Snepkaai te Gent 21 februari 2014” te realiseren en te laten doorwerken in alle initiatieven die hieraan gerelateerd zijn.

Zij kiezen hiervoor op basis van volgende overwegingen:

W&Z en stad Gent ambiëren om de jachthaven Snepkaai te ontwikkelen tot een Yachtvalley site Snepkaai (hierna genoemd site Snepkaai). De ambitie voor deze ontwikkeling werkten zij in 2013-2014 uit samen met de clubs van de jachthaven Snepkaai in de studie “Bouwstenen voor een masterplan Snepkaai te Gent 21 februari 2014”.

Belangrijke doelstellingen zijn:

- het creëren van een maatschappelijk en multifunctioneel project met aandacht voor beleving, recreatie, natuur en kleinschalige lokale nautische economie;
- het ontwikkelen van de site Snepkaai als een belangrijke poort;
- het realiseren van een duurzame jachthaven. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op zowel ruimtelijke, organisatorische, economische, klimaat en milieu gerelateerde als sociale aspecten;
- het inzetten op een jachthaven met regionale uitstraling;
- het creëren van een publiek toegankelijke site waar iedereen welkom is;
- het realiseren van een groene site door duurzaam en gericht ruimtegebruik;
- het jachthaven- en infrastructuurvrij en verkeersvrij maken van de oevers van het natuurgebied Snepmeersen en zo versterken van de natuur rond de site.

De ambitie voor de site Snepkaai wordt ingepast in een stadsbreed kader. W&Z en Stad Gent werken aan een visienota ‘Water in de stad’ voor het grondgebied van de stad Gent waarin zij de ambitie voor de site Snepkaai opnemen.

Om deze ambitie waar te maken zijn er tal van initiatieven nodig waaronder een herschikking van functies en voorzieningen, het vrij maken van de oevers aan de Sneppemeersen, afspraken maken met stakeholders, het aanpassen van de bestemming.

Reden:

- de site Snekkaai bevindt zich tussen Ringvaart en Snekpebrug
- de site is voor het merendeel in eigendom van W&Z maar in het gebied bevindt zich aan de Beukenlaan een private eigendom (25^e afdeling St. Denijs Westrem, sectie A, nrs. 0152T 2, 0152^F 3 en 0152Z 2);
- W&Z en de stad Gent wensen de site als één geheel te ontwikkelen op de rechteroever van de Leie en langs gelegen terreinen. Dit betekent een herschikking van functies en vrijmaken van de oevers aan de linkerzijde van de Leie.

Dit kan enkel door het herbestemmen het gebied tussen eiland en Beukenlaan dat bestemd is als buffergebied. Ook het herbestemmen van het recreatiegebied is noodzakelijk. Het herbestemmen naar één bestemming “zone voor watergebonden recreatie en jachthaveninfrastructuur” zorgt er voor dat de site als één geheel kan worden beoordeeld bij stedenbouwkundige aanvragen.

Het herbestemmen van het buffergebied impliceert dat er ruimte voor groen en natuurontwikkeling verloren gaat. Om die reden is een planologische compensatie op Gents grondgebied vereist. W&Z beschikt echter niet over eigendommen die in aanmerking komen voor deze planologische compensatie of informatie over de mogelijkheden van toekomstige partners;

- het compenseren van het effectieve verlies aan biologisch waardevolle natuur is een opdracht voor de ontwikkelaar(s). Voor zover natuurcompensatie op de site niet kan, zullen andere terreinen (bij voorkeur uit de directe omgeving) ingezet moeten worden. Die effectieve compensatie zal onderdeel zijn van de stedenbouwkundige last horende bij de stedenbouwkundige aanvraag en moet, wanneer het een realisatie op terreinen buiten de site is, binnen hetzelfde jaar dat de natuurwaarden worden vernietigd, gerealiseerd worden.

W&Z heeft hierin een belangrijke rol als eigenaar, waterbeheerder en concessieverlenende overheid voor mogelijke recreatieve functies, bedrijven en het aanmeren en exploiteren van activiteiten op en langsheen de waterweg. Conform het beleid van W&Z worden alle precaire vergunningen voor langdurige ingebruikname, omgezet naar concessies.

De Stad Gent is bevoegd voor het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen en vergunningverlenende overheid wat betreft stedenbouwkundige aanvragen.

Hiertoe staan zij in voor volgende engagementen:

Algemeen

De Stad Gent en W&Z onderhouden de nodige contacten en bespreken de initiatieven die genomen worden. Ze adviseren elkaars initiatieven in functie van kwaliteitsbewaking van de ambitie maar ook in relatie tot de rol van de stad Gent als mogelijk toekomstig beheerder openbaar groen.

De Stad Gent en W&Z stemmen de communicatie met betrekking tot de ontwikkeling van de site op elkaar af.

Engagementen Stad Gent

Adviseren, ondersteunen en faciliteren van W&Z om de site te ontwikkelen conform deze ambitie, via volgende initiatieven:

- opmaak herbestemmingsplannen en faciliteren inzake de vereiste compensatie:
 - opmaak van een RUP om de volledige site te bestemmen als één zone voor watergebonden recreatie en jachthaveninfrastructuur;
 - aanbieden van een grond die in aanmerking komt voor planologische natuurcompensatie en, navolgend, de opmaak van een RUP om deze planologische compensatie te verzekeren. Er is een herbestemming nodig van 1 ha grond wanneer deze grond geen biologische waarde heeft of 2 ha grond indien deze reeds een biologische waarde heeft;
 - de stad Gent engageert zich tot het voorjaar van 2018 om een grond ter beschikking te stellen voor de effectieve natuurcompensatie. Na die periode kan niet gegarandeerd worden dat de voorziene grond aan de Snepmeersen nog kan ingezet worden.
Afspraken over de effectieve natuurcompensatie (inrichting, beheer, eventuele vergoeding) worden opgenomen in de stedenbouwkundige last horende bij de stedenbouwkundige aanvraag en vallen ten laste van de bouwheer.
- de wijze van inrichting en toegankelijkheid van de site Snepkaai moet een meerwaarde creëren voor zowel de buurt als de Gentenaar en het openbaar domein. In dat geval engageert de Stad Gent zich ertoe op te treden als beheerder van het openbaar groen op de site. Dit zal het voorwerp vormen van navolgende overeenkomsten inzake beheer.
- in geval van herinrichting van de omgeving Snepkaai, zal de Stad Gent de ambitie van de site Snepkaai hierin meenemen (bv. Bij heraanleg kruispunt Beukenlaan/Snepkaai - doelstelling om de toegankelijkheid van de site te optimaliseren en site in te richten als een poort naar Gent).

Engagementen W&Z

Het projectmatig ontwikkelen van de site, conform deze ambitie, via volgende engagementen:

De site wordt ontwikkeld als één geheel, in overleg met de stakeholders (clubs, eventuele beheerder(s), ontwikkelaar(s), concessiehouder(s), private eigenaar(s), ...). De omzetting naar en opmaak van langdurige concessies en samenwerkingsovereenkomsten bieden garanties aan de jachthavenclubs, concessiehouders, beheerder(s) en eventuele ontwikkelaars om een toekomst uit te bouwen op de site.

De oevers aan de Snepmeersen (linkeroever) worden in een zo vroeg mogelijke fase vrijgemaakt van jachthaveninfrastructuur, aanmeren en verkeer, door aanmeerplaatsen te creëren op de rechteroever en rondom het eiland. Dit gebeurt zonder verlies van ligplaatsen en met het oog op het

multifunctioneel opladen van de site en bijkomend creëren van ligplaatsen in de toekomst. Een eventuele gefaseerde aanpak – in overleg tussen partijen – mag niet leiden tot behoud van de jachthaven aan de zijde Snepmeersen.

De site wordt publiek toegankelijk gemaakt en ingericht als publieke ruimte, wat een meerwaarde oplevert voor 3 type doelgroepen: de clubleden, Gentenaars (waaronder ook de buurt) en (water)toeristen.

Voor het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen wordt een inrichtingsplan opgemaakt dat beantwoordt aan de ambitie.

Het beheer van de site wordt op elkaar afgestemd. Een beheerplan voor de site wordt opgemaakt.

- Stap 1 - Opmaak vervolgstudie 'Masterplan Snepkaai' in functie van concrete acties, organisatie, fasering en haalbaarheid, met daaraan gekoppeld een inrichtingsplan, een plan van aanpak en een kosten-batenanalyse.
Deze studie is op te maken in samenwerking met de stakeholders en in overleg met de stad Gent.

Onder meer zal onderzocht worden:

- hoe in een zo vroeg mogelijk stadium de oevers van de Snepmeersen (linkeroever) vrij gemaakt kunnen worden;
- hoe de nautische zone met nieuwe ontwikkelingen zoals het verhuur van boten, recreatieve bedrijven, onderhoud en herstellingen,... op een kwaliteitsvolle wijze geïntegreerd kan worden. Hoe een servicepunt kan ingebouwd worden? Wat houdt een servicepunt in? Hoeveel ruimte is daarvoor nodig? Edm.
- het belang van samenhang, behoud en/of versterken van natuurwaarden (waar mogelijk), zoals behoud en versterken van de groene ring, door zo veel mogelijk te voorzien in structuurrijk struweel/bos zodat ze haar rol als belangrijke verbinding in het kader van het soortenbeleid (kleine zoogdieren en insecten) kan vervullen;
- hoe de effectieve natuurcompensatie kan gerealiseerd worden? Hoe dit kan binnen hetzelfde jaar van het verlies van de natuurwaarden wanneer het terreinen betreft buiten de site;
- het stimuleren en realiseren van een hoog kwaliteitsniveau (al dan niet via labels, opname in de concessie, ...)
- Het ontwikkelen of laten ontwikkelen van de site mits het opleggen van de nodige voorwaarden aan en het maken van afdoende afspraken met de private eigenaar(s) en ontwikkelaars voor deze site;
- het verlenen van langdurige concessies aan de jachthavenclubs en exploitanten met het oog op integratie van verschillende spelers, het publiek karakter, de financiële haalbaarheid voor de clubs en behoud van een cafetaria;
- het beheer van de site op elkaar afstemmen en opzetten van een beheerstructuur;
- het opmaken of laten opmaken van een beheerplan voor de volledige site waaronder een groenbeheerplan;

Stap 2- Uitvoering waarbij:

- afspraken worden gemaakt in een overeenkomst m.b.t. de financiering van het project, en eventuele samenwerkingsvormen;
- met de concessiehouders (waaronder de jachthavenclubs) afspraken worden gemaakt en verankerd in de concessie(s);
- een gefaseerde reorganisatie van de site mogelijk is met als basisdoelstelling het vrijmaken van de oevers aan de Sneppemeersen door een herorganisatie op de rechteroever, zonder verlies van ligplaatsen.

Voorliggende intentieovereenkomst is een inspanningsverbintenis (geen resultaatverbintenis). Ze kan worden gevolgd door een of meerdere samenwerkingsovereenkomsten tussen ondergetekende partijen en/of derden ((bv. in functie van beheerafspraken of noodzaak van nieuwe afspraken), teneinde de onderlinge verhoudingen, rechten en plichten vast te leggen, indien beide partijen zich akkoord verklaren.

Bijlagen:

- De studie Bouwstenen voor een Masterplan Snepkaai te Gent, 21 februari 2014

Opgemaakt te Gent, op in twee exemplaren, waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen.

Voor Stad Gent,

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Paul Teerlinck
Stadssecretaris

Tom Balthazar
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en
Openbaar groen

Voor Waterwegen en Zeekanaal nv,

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 29 juni 2016:

- Met unanimitéit
-