

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 maart 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00206

Onderwerp:

Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone - Koppelingsgebieden, fase 1: voorstel van inrichtingsplan Sint-Kruis-Winkel-Zuid - gecoördineerd advies - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het gecoördineerd advies van de stedelijke diensten over het voorstel van inrichtingsplan Sint-Kruis-Winkel-Zuid in het kader van het Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone - Koppelingsgebieden, fase 1, goed te keuren.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE COMMISSIE OPENBARE WERKEN, MOBILITEIT EN STEDENBOUW

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:

- Besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de procedure tot opmaak van landinrichtingsplannen, artikel 11

Bijgevoegde bijlage(n):

- gecoördineerd advies
- ontwerp Inrichtingsplan Sint-Kruis-Winkel-Zuid (informatief)
- bezwaarschriften (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 5 december 2013 heeft de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) in het kader van het landinrichtingsproject 'Gentse Kanaalzone - Koppelingsgebieden - fase 1' het voorstel van inrichtingsplan 'Sint-Kruis-Winkel-Zuid' aan de gemeenteraad ter advies voorgelegd.

Dit voorstel van inrichtingsplan is het resultaat van een intensief vooroverlegtraject met alle

betrokken administraties en overheden en dit in de schoot van de planbegeleidingsgroep, waarin ook de Stad Gent is vertegenwoordigd.

Zoals de regelgeving inzake landinrichting voorziet, heeft het college van burgemeester en schepenen over dit ontwerp van inrichtingsplan een openbaar onderzoek georganiseerd van 31 januari 2014 tot en met 16 februari 2014. Er zijn 4 bezwaarschriften ingediend.

Hierna heeft de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning het gecoördineerde advies opgemaakt. Dit gecoördineerd advies, dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd, is tot stand gekomen na een adviesvraag aan de Groendienst, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Dienst Vastgoedbeheer en Sportdienst. Omdat de Stad Gent intensief heeft deelgenomen aan het voortraject van dit inrichtingsplan blijven de opmerkingen beperkt. In dit gecoördineerd advies is tevens de samenvatting van de bezwaarschriften en een voorstel van bespreking opgenomen.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Op basis van het advies van de gemeenteraad, de Deputatie en de Commissie voor Landinrichting kan de VLM het eindvoorstel van inrichtingsplan opmaken. Dit eindvoorstel wordt dan ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde Vlaamse minister.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed het gecoördineerde advies van de stedelijke diensten over het voorstel van inrichtingsplan Sint-Kruis-Winkel-Zuid in het kader van het Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone - Koppelingsgebieden, fase 1, dat bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein — Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- gecoördineerd advies

Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone - koppelingsgebieden, fase 1

Voorstel van inrichtingsplan Sint-Kruis-Winkel-Zuid

Gecoördineerd advies Stad Gent

Het gecoördineerd advies is tot stand gekomen op basis van adviezen van de Groendienst, de Dienst Vastgoedbeheer en de Sportdienst. Hierna heeft de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning het gecoördineerd advies opgemaakt.

Het voorstel van inrichtingsplan is het resultaat van een intensief vooroverlegtraject met alle betrokken overheden en administraties binnen een planbegeleidingsgroep. De opmerkingen blijven dan ook beperkt.

1. INHOUDELIJKE OPMERKINGEN

- **Finse looppiste**

De Stad Gent wenst bijkomend een Finse looppiste te integreren in het ontwerp van inrichtingsplan.

De Finse looppiste kan voorzien worden rond de zone 'akkers laten ontwikkelen tot rietvegetatie' (zie plan in bijlage). Voorgestelde piste heeft een lengte van ongeveer 800 m, verhoogd de belevingswaarde van de rietvegetatie en draagt bij aan een verhoogd recreatief medegebruik.

De integratie van een Finse looppiste moet voldoende aandacht besteden aan de hoogteligging van de piste om wegspoeling te vermijden bij hogere waterstanden in de winter. Rekening houdend met de geplande ruiterverbinding op de oever van de Oude Moervaartarm is het aangewezen om een fysieke scheiding te voorzien tussen ruiterspad en Finse looppiste. Dit kan bv. middels een haagstructuur. Op die manier kan vermeden worden dat paarden de looppiste beschadigen.

Omwille van de duidelijke samenhang met het project van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) is het aangewezen om de aanleg van de Finse looppiste mee op te nemen en aan te leggen binnen de context van het inrichtingsplan. Financiering van de Finse looppiste kan gebeuren op basis van subsidiabele uitgaven van de stad Gent.

- **Plan**

Deze opmerking heeft betrekking op het grafisch plan van het ontwerp van inrichtingsplan.

De zone 'akkers laten ontwikkelen tot rietvegetatie' wordt doorsneden door de onbevaarbare waterloop Hoofdgeleed waarvoor het ontwerp van inrichtingsplan een natuurvriendelijke inrichting voorstelt. De zone 'akkers laten ontwikkelen tot rietvegetatie' wordt gerealiseerd in uitvoering door de VLM. De natuurvriendelijke oeverinrichting zal, volgens het grafisch plan, gerealiseerd worden door een partner. Omwille van de duidelijke verbondenheid tussen beide inrichtingsmaatregelen is het aangewezen om beiden te laten uitvoeren door de VLM.

- **Uitvoeringseenheid 3: inrichten park en landschappelijke en functionele inkleding** (p. 30)

Ter info kan meegedeeld worden dat de Stad Gent opdracht zal geven aan het studie bureau om, op basis van een opmetingsplan, te bepalen welke terreindelen noodzakelijk zijn voor de herlokalisatie van FC Sint-Kruis-Winkel.

Zoals besproken op de planbegeleidingsgroep van 18 oktober 2013 en beschreven in het ontwerp van inrichtingsplan zullen de overige terreindelen ingericht worden als ecologische infrastructuur. De verwerving van deze terreindelen gebeurt middels financiering door de afdeling Maritieme Toegang van de Vlaamse overheid. De inrichting van deze terreindelen gebeurt middels financiering door het Havenbedrijf Gent.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent - fase 2' duidt de Stad Gent aan als onteigenende rechtspersoon. De Stad Gent zal dan ook initiatief nemen om het onteigeningsplan integraal te realiseren. Het op te maken plan en een partijenovereenkomst moeten duidelijkheid brengen in de overdracht naar en financiering door de afdeling Maritieme Toegang.

- **Kostenraming** (p. 33)

Bij maatregel 'inrichten natuurzone' wordt ook de Stad Gent als financierende partner aangeduid. Is het niet zo dat wanneer deze natuurzone deel uitmaakt van de ecologisch infrastructuur de lokale overheid geen financierende partner is?

Enkele kleinere opmerkingen:

- **2.2.5 Archeologie** (pagina 11)

Er wordt verschillende malen verwezen naar de 'Kale'. Vermoedelijk dient 'Kale' vervangen te worden 'Oude Moervaartarm'.

- **3.2. Visie, verkeersafwikkeling** (pagina 26)

Het ontwerp van inrichtingsplan stelt dat 'de ontsluiting van Sint-Kruis-Winkeldorp en Mendonk momenteel wordt voorzien langs de Schuitstraat'. Dit is niet correct.

Thans wordt de ontsluiting van Mendonk en Sint-Kruis-Winkel richting de R4 georganiseerd via de Smishoekstraat. Pas in de toekomst en na de aanleg van een Hollands complex zal de Schuitstraat voorzien in de ontsluiting van Sint-Kruis-Winkel en de Mendonk richting de R4.

2.OPENBAAR ONDERZOEK

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de procedure tot opmaak van inrichtingsplannen werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Het openbaar onderzoek startte op 31 januari 2014. Het openbaar onderzoek werd afgesloten op 16 februari 2014.

Tijdens dit openbaar onderzoek werd 4 bezwaarschriften ingediend. Ook was er de mondelinge vraag om een aantal percelen met bestemming agrarisch gebied op te nemen in de grondenbank.

Hoewel de Stad Gent deze bezwaarschriften niet zelf moet verwerken en beantwoorden, heeft zij toch kennis genomen van de inhoud ervan en acht zij het opportuun om deze te bespreken.

De bezwaarschriften worden als volgt samengevat:

- 1. Voetbalinfrastructuur – overlast:

De geplande voetbalinfrastructuur zal aanleiding geven tot te veel verkeer in de smalle Barkstraat. De voetbalinfrastructuur zal aanleiding geven tot vandalisme, sluikestorten en parkeerdruk in de woonstraten.

- 2. Voetbalinfrastructuur – waardevermindering woning:

De geplande voetbalinfrastructuur zal zorgen voor een waardedaling van mijn woning.

- 3. Perceel 0198A – wandelpad vs. ontsluiting boomkwekerij:

Het inrichtingsplan voorziet in een wandelpad op het kadastrale perceel 0198A. Dit perceel functioneert tevens als toegang tot een boomkwekerij. Blijft een ontsluiting in functie van de boomkwekerij en de paardenweide mogelijk in de toekomst?

- 4. Perceel 0198A – wandelpad – overlast:

Het inrichten van perceel 0198A als wandelpad zal aanleiding geven tot zwerfvuil. Er wordt benadrukt dat zwerfvuil, lipjes van bierblikjes in het bijzonder, aanleiding kan geven tot ernstige gezondheidsproblemen bij paarden.

- 5. Schuitstraat – verkeersveiligheid:

In de toekomst zal de Schuitstraat ingericht worden als een verbindingsweg tussen het geplande Hollands complex op de John Kennedylaan (R4-Oost) en de Barkstraat. Zal de boomkwekerij in de toekomst blijvend op een verkeersveilige manier kunnen ontsluiten via de Barkstraat? In essentie is een dergelijke ontsluiting onaanvaardbaar.

- 6. Schuitstraat – onteigening

De Schuitstraat heeft thans een beperkt profiel. Kan heraanleg en herprofilering tot een tweerichtingsstraat aanleiding geven tot onteigeningen?

- 7. Zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein Moervaart Noord reserve

De bijkomende industriezone langs de oostelijke zijde van de John Kennedylaan (R4-Oost) zal aanleiding geven tot herrie en stank en is daarom onaanvaardbaar.

- 8. Investing voetbalinfrastructuur

Het is volstrekt onbegrijpelijk om in deze economisch slechte tijden 2,40 miljoen euro uit te trekken voor de hobby van een paar mensen

De bezwaarschriften worden als volgt besproken:

- 1. Voetbalinfrastructuur – overlast:

Het grafisch plan als onderdeel van het inrichtingsplan van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) is een weergave van alle geplande ingrepen in uitvoering van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied – inrichting R4-oost en R4-west', goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 15 juli 2005, en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied – fase 2', goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 20 juli 2012.

Het inrichtingsplan van de VLM heeft niet tot doel om te voorzien in de aanleg van voetbalinfrastructuur. Het inrichtingsplan wenst louter te voorzien in landschapontwikkeling. Hierbij wordt het landschap opgeladen met onder meer groenaanleg om op die manier een betere bufferende functie te vormen tussen de industriezone en de kanaaldorpen.

Het is wel zo dat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied – fase 2', goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 20 juli 2012, het bestemmingsmatig mogelijk maakt om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor de realisatie van een voetbalinfrastructuur. Het betreft hier een voetbalinfrastructuur voor de provinciale ploeg FC Sint-Kruis-Winkel. Een dergelijke voetbalploeg is een wezenlijk onderdeel van een kanaaldorp en dient dan ook binnen de context van het dorp geïntegreerd te worden. Het nog langer laten voetballen in industriegebied, naast een hoogoven en met inbegrip van het kruisen van de John Kennedylaan is niet langer te verantwoorden. De impact van een dergelijke provinciale ploeg is te nuanceren. Het is onredelijk om te denken dat een dergelijke provinciale ploeg aanleiding zal geven tot vandalisme, hooliganisme en sluikestorten. Met betrekking tot de parkeerdruk wordt momenteel onderzocht hoe groot de eigen parking moet zijn om te vermijden dat er op straat wordt geparkeerd.

De realisatie van een herlokalisatie van FC Sint-Kruis-Winkel is een initiatief van de Stad Gent. Huidig ontwerp van inrichtingsplan is een initiatief van de VLM. Het bezwaarschrift is in de context van de opdracht van de VLM, het realiseren van groene buffers, tussen de industriezone en de kanaaldorpen, dan ook zonder voorwerp.

- 2. Voetbalinfrastructuur – waardevermindering woning:

Waardevermindering naar aanleiding van een inplanting van een voetbalinfrastructuur of de realisatie van een plan vormen geen onderdeel van het beoordelingskader van een dergelijk plan. Er kan ook opgemerkt worden dat de realisatie van het inrichtingsplan, het installeren van bufferzones tussen de industriezone en de kanaaldorpen, zal leiden tot een vermeerdering van de patrimoniumwaarde. Met een dergelijke waardevermeerdering wordt ook geen rekening gehouden.

Het inrichtingsplan van de VLM heeft niet tot doel om te voorzien in de aanleg van voetbalinfrastructuur. De realisatie van een herlokalisatie van FC Sint-Kruis-Winkel is een initiatief van de Stad Gent. Huidig ontwerp van inrichtingsplan is een initiatief van de VLM. Het bezwaarschrift is in de context van de opdracht van de VLM, het realiseren van groene buffers, tussen de industriezone en de kanaaldorpen, dan ook zonder voorwerp.

- 3. Perceel 0198A – wandelpad vs. ontsluiting boomkwekerij:

Het ontwerp van inrichtingsplan heeft niet tot doel om het kadastrale perceel 0198A exclusief te reserveren voor wandelaars. Bestaande erfontsluitingen voor de boomkwekerij en de paardenweide

moeten ten allen tijde behouden blijven. Het ontwerp van inrichtingsplan doet enkel de suggestie om het kadastrale perceel 0198A ook open te stellen voor voetgangers.

Uiteraard dient het effectief openstellen te gebeuren in overleg en na akkoord met de grondeigenaars. Hierbij wordt wel al opgemerkt dat het betreffende perceel is opgenomen in de Atlas der Buurtwegen. Een dergelijke optekening heeft bestuurlijke en burgerrechterlijke gevolgen.

Met betrekking tot de boomkwekerij wordt nog het volgende opgemerkt:

Het louter gebruik van de percelen in functie van het opkweken van bomen vormt geen probleem. In toepassing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied – inrichting R4-oost en R4-west', goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 15 juli 2005 is het echter niet toegelaten om in dit gebied nieuwe land- en tuinbouwbedrijven op te richten. Het oprichten van een bedrijfszetel komt dan ook niet in aanmerking voor stedenbouwkundige vergunning.

- 4. Perceel 0198A – wandelpad – overlast:

De installatie van een wandelpad hoeft niet noodzakelijkerwijs aanleiding te geven tot zwerfvuil. Het kan geenszins de bedoeling zijn om als overheid niet langer te voorzien in de aanleg van wandelpaden omdat deze potentieel aanleiding zou kunnen geven tot zwerfvuil. Dit zou een verkeerd signaal zijn.

Het is wel zo dat zwerfvuil niet getolereerd kan worden en dat er desnoods sensibiliserend en sanctionerend moet opgetreden worden. Om elk risico voor de paarden uit te sluiten wordt er opgemerkt dat een wandelpad niet noodzakelijk direct aanpalend aan de paardenweide moet voorzien worden. Eventuele grachten, struiken of bomenrijen kunnen zorgen voor een voldoende fysieke afscheiding.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

- 5. Schuitstraat – verkeersveiligheid:

De John Kennedylaan (R4-Oost) wordt omgevormd tot een primaire weg cat. II. Dit wil zeggen dat gelijkvloerse kruispunten moeten vervangen worden door ongelijkvloerse kruispunten. Deze ingreep heeft tot doel om de verkeersveiligheid op de John Kennedylaan (R4-Oost) drastisch te verhogen. In functie van de ontsluiting van het geplande zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein Moervaart Noord reserve, Sint-Kruis-Winkel en Mendonk heeft de Vlaamse overheid gekozen om ter hoogte van de Schuitstraat te voorzien in de bouw van een nieuwe op- en afrittencomplex. Ook zullen bewoners op een meer verantwoorde en verkeersveilige manier kunnen ontsluiten richting het hoger wegennet.

Voor alle duidelijkheid: de Schuitstraat zal enkel voorzien in de ontsluiting van Sint-Kruis-Winkel en Mendonk. Vrachtverkeer wordt niet ontsloten via de Schuitstraat.

Er zullen uiteraard meer verkeersbewegingen zijn in de Schuitstraat in vergelijking met het huidige doodlopende karakter. Deze aantallen zullen er niet toe leiden dat erfontsluitingen niet langer mogelijk zijn op een verantwoorde en verkeersveilige manier.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

- 6.Schuitstraat – onteigening

Een herprofilering van de Schuitstraat kan aanleiding geven tot grondverwervingen in der minne of onteigeningen.

- 7.Zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein Moervaart Noord reserve

Het grafisch plan als onderdeel van het inrichtingsplan van de VLM is een weergave van alle geplande ingrepen in uitvoering van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied – inrichting R4-oost en R4-west', goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 15 juli 2005, en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied – fase 2', goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 20 juli 2012.

Het inrichtingsplan van de VLM heeft niet tot doel om te voorzien in de aanleg van bedrijventerrein. Het inrichtingsplan wenst louter te voorzien in landschapontwikkeling. Hierbij wordt het landschap opgeladen met onder meer groenaanleg om op die manier een betere bufferende functie te vormen tussen de industriezone en de kanaaldorpen.

Het is wel zo dat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied – fase 2', goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 20 juli 2012, het bestemmingsmatig mogelijk maakt om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor de realisatie van een bedrijventerrein. Het betreft hier een bedrijventerrein waar bestemmingsmatig enkel niet-milieubelastende industriële activiteiten, distributie-activiteiten, logistieke activiteiten en opslag- en overslagactiviteiten in zoverre deze een band hebben met de Gentse zeehaven zijn toegelaten. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- de verbeterde buffering naar het omliggende woongebied;
- zorgvuldig ruimtegebruik met toepassing van de best beschikbare technieken;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen weliswaar afgestemd op de functionele invulling;
- de aandacht voor de permanente en de tijdelijke ecologische infrastructuur

Aan de noordelijke terreingrens wordt een bijkomende bufferstrook van maximaal 25 meter voorzien afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.

De impact van een dergelijke bedrijventerrein is te nuanceren en wordt, rekening houdend met realisatie van het inrichtingsplan van de VLM en de bijkomende verplichte buffers, aanvaardbaar geacht.

De realisatie van een bedrijventerrein is een initiatief van het Havenbedrijf Gent AGH. Voorlopig zijn er geen plannen om dit bedrijventerrein op korte termijn te realiseren. Huidig ontwerp van inrichtingsplan is een initiatief van de VLM. Het bezwaarschrift is in de context van de opdracht van de VLM, het realiseren van groene buffers, tussen de industriezone en de kanaaldorpen, dan ook zonder voorwerp.

- 8.Investering voetbalinfrastructuur

De Stad Gent vindt het waardevol en noodzakelijk om te investeren in lokale sportclubs. De Stad Gent heeft dan ook een traditie in dergelijke investeringen. Het kunnen aanbieden van een gevarieerd en rijk sportaanbod aan de Gentenaars is belangrijk.

De realisatie van een herlokalisatie van FC Sint-Kruis-Winkel is een initiatief van de Stad Gent. Huidig ontwerp van inrichtingsplan is een initiatief van de VLM. Het bezwaarschrift is in de context van de opdracht van de VLM, het realiseren van groene buffers, tussen de industriezone en de kanaaldorpen, dan ook zonder voorwerp.

- GRONDENBANK

Er wordt ook nog meegegeven dat de grondeigenaar van de kadastrale percelen 13^{de} afdeling, sectie E, nummers 0265A, 0289, 0290 en 0291 heeft gevraagd om zijn percelen op te nemen in de Grondenbank.

3.CONCLUSIE

De Stad Gent gaat, rekening houdend met bovenstaande opmerkingen, akkoord met het ontwerp van inrichtingsplan voor het koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-Zuid.

4.BIJLAGEN



Fig.: de rode stippellijn is de suggestie van parcours voor een Finse looppiste. Deze looppiste wordt georganiseerd rond de zone 'akkers laten ontwikkelen tot rietvegetatie' (blauwe zone).