



Vergadering van 11 juni 2019

2019_GRMW_00689 Gedeeltelijke afschaffing van buurtweg nummer 9 (Alkstraat) te Gent - Advies

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

De Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, artikelen 27-29.

Motivering

De stad Gent neemt het initiatief tot de gedeeltelijke afschaffing van buurtweg 9. De buurtwegafschaffing is nodig om de zone tussen de Port Arthurlaan, Meulestedekaai en New-Orleansstraat te herordenen. Dit gebeurt vanuit drie invalshoeken.

1° De Vlaamse Waterweg plant het bouwen van een nieuwe brug "Meulestedebrug". De voet van deze nieuwe brug is ingetekend op de huidige buurtweg nummer 9, Alkstraat. De aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bouw van de brug is lopende.

2° Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Stedelijk Wonen", dat werd goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 27 juni 2017, heeft terreinen aan het Redersplein de bestemming "woonzone" toegekend.

Sogent, het autonoom gemeentebedrijf van de stad Gent, is eigenaar van die terreinen langs het Redersplein. Sogent wil op deze terreinen een woonproject ontwikkelen. Voor het geplande woonproject werd nog geen omgevingsvergunningsaanvraag ingediend.

3° Het stedelijk Mobiliteitsplan Gent (Strategische mobiliteitsvisie) vermeldt onder rubriek 5.3.6.1:

"De Stad Gent wenst op zeer korte termijn een nieuw ontsluitingsconcept voor de volledige zone Muide-Meulestede. Daarbij moet het doorgaande (zwaar) verkeer losgekoppeld worden van het lokale en zacht verkeer. Dit zal de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de wijk gevoelig verhogen.

Dit ontsluitingsconcept moet ook vertaald worden naar de verschillende knooppunten langs deze as. Wanneer er een duidelijk hiërarchisch verschil is tussen de verschillende takken op een kruispunt moet dit ook blijken uit de kruispuntconfiguratie. Dit kan betekenen dat de wegen van lagere orde niet meer zullen aansluiten op een aantal kruispunten. Dit geldt mogelijks voor de rotonde Pauwstraat- Port Arthurlaan en de in het streefbeeld (voorlopige zuidelijke havenring) voorziene rond punt Port Arthurlaan - New Orleansstraat.

Met het oog op een vlotte verkeersafwikkeling op het kruispunt Zeeschipstraat -Wondelgemkaai, is een aanpassing van de verbinding op de Meulestedebrug nodig. In juli 2014 werd beslist dat er twee bruggen naast elkaar komen met twee rijstroken per richting. Met die optimalisaties moet de as Zeeschipstraat - New-Orleansstraat - Vliegtuiglaan als een tijdelijke zuidelijke havenring kunnen functioneren, en in afwachting van de noodzakelijke verbinding tussen de linker- en rechteroever.

Het verkeersmodel Gent onderzocht het doorgaand verkeer in de wijk Muide-Meulestede in 2014. Daaruit is duidelijk gebleken dat de wegen in deze wijk niet de lokale rol vervult zoals toegekend in de wegencategorisering.

Een cruciale stap om die verkeersstromen te verleggen is de bouw van de Verapazbrug over het Handelsdok. De toekomstige brug zal de Muidelaan verbinden met de Afrikalaan en vormt een noodzakelijke schakel voor het verleggen van de R40 en is aldus het sluitstuk van een nieuwe verbinding tussen de R40 en de R4. Na de realisatie van de Verapazbrug in 2017 zijn flankerende circulatiemaatregelen nodig om het woonweefsel ten westen van het Handelsdok te vrijwaren van doorgaand verkeer."

Bestaande toestand

Het oorspronkelijke tracé van buurtweg 9 wordt vermeld op de detailplannen 1 en 2 van de atlas der buurtwegen van Gent. Vanaf de buurtweg 1 (Meeuwstraat) bestaat de buurtweg 9 eerst uit twee takken, die vervolgens samenkomen in één tracé. Het volledige, oorspronkelijke buurtwegtracé eindigde volgens de atlas in die tijd aan de Meulestedekaai.

Volgens de atlas lag de buurtwegbedding op een ongenummerd kadastraal perceel (dwz openbaar domein).

De Alkstraat is vanaf de Meeuwstraat de westelijke tak van buurtweg 9. De Albatrosstraat vormt vanaf de Meeuwstraat de oostelijke tak van buurtweg 9.

De Alkstraat ligt op een ongenummerd kadastraal perceel tussen de huidige percelen 1e afdeling, sectie A, nrs. 3576 V en 3581 E.

De Albatrosstraat ligt eveneens op een ongenummerd kadastraal perceel en tussen de percelen nrs. 3684B, 3597 G, 3602 D2, 3602R, 3602T2, 3602S, 3602S2, 3602T, 3602 V, 3602 W en 3602 C3.

Bij Koninklijk Besluit van 19 juni 1882 (gemeenteraadsbesluit van 25 maart 1882) werd een rooilijnplan voor buurtweg 9 goedgekeurd. De Alkstraat kreeg hierdoor een wettige breedte van 8 m. De Albatrosstraat werd hierdoor eveneens verbreed naar 8 m.

Het oorspronkelijke tracé is reeds zichtbaar op een Ferrariskaart (1771-1778), die van voor de atlas der buurtwegen dateert.

Gewenste toestand

Het af te schaffen buurtwegtracé (in rode kleur aangeduid op het afschaffingsplan) reikt van de Meeuwstraat tot het kanaal Gent- Terneuzen. Het ligt thans voor een deel op een ongenummerd kadastraal perceel en op de huidige percelen 1e afdeling, sectie A nrs. 3571S, 3576 S, 3581D en 12 e afdeling, sectie N nr. 1 C2.

De oostelijke tak van buurtweg 9 (Albatrosstraat) wordt grotendeels behouden.

De gevolgde procedure

In gemeenteraadszitting van 28 januari 2019 werd principieel met de gedeeltelijke buurtwegafschaffing ingestemd.

Gedurende de periode van 28 februari 2019 tot en met 29 maart 2019 werd een openbaar onderzoek gehouden, waarbij 170 bezwaarschriften en 1 positief advies van Fluxys werden ingediend.

Overzicht van de bezwaarschriften

In het bezwaarschrift van 28 maart 2019 van het Gents Milieufrent, Koningin Maria Hendrikaplein 5/201, 9000 Gent wordt gesteld dat

- de buurtweg 9 als trage weg een alternatieve verbinding voor fietsers en voetgangers is
- de Alkstraat een veilige doorsteek is in de wijk Muide-Meulestede, die een hoge verkeersdruk kent
- de stad Gent bij een woonproject met 50 wooneenheden prioritair het mobiliteitsvraagstuk moet aanpakken
- het openbaar vervoer in de wijk ondermaats is wegens de gebrekkige bus- en tramverbindingen en er veel fileleed voorkomt
- er veel draagvlak voor het behouden van de buurtweg is.

De overige 169 bezwaarschriften melden:

Er wordt gewezen op een onverenigbaarheid met het **Ruimtelijk Structuurplan** waarbij de algemene draagkracht van de buurt opnieuw op de proef zou gesteld worden, met onderstaande argumentatie:

- de afschaffing van deze trage weg heeft als doel het bouwen van 50 wooneenheden waardoor de densiteit van het gebied verhoogd wordt.
- dit is in strijd met het nieuwe Ruimtelijk Structuurplan 2030 dat stelt dat er geen verdichting meer komt in de 19^e eeuwse wijken
- dit is in strijd met het behoud van veilige trage wegen in deze wijk
 - Meulestedebrug en omgeving is al onveilig genoeg
- de wijk heeft extra maatregelen nodig tegen de sterke milieuhinder

- kankerverwekkende treinbils en vetsmelterij
- dat de grote (Vlaamse) infrastructuurwerken die de wijk ontlasten op zich laten wachten, dat deze zouden moeten worden afgewacht vooraleer de wijk opnieuw te belasten,
- dat de stad niet verplicht is in woongebied hier wooneenheden te zetten,
- dat de wijk Muide Meulestede geen groenbuffer heeft noch een groenpool binnen redelijke afstand
 - bebossing is veel waardevoller voor de hele buurt
 - de wijk heeft een initiatief genomen om er een bos te planten
 - twee grote majestueuze bomen omzomen de Alkstraat en zullen bijgevolg weggedaan worden

Er wordt gewezen op het **historisch karakter** van de Alkstraat, met onderstaande argumentatie:

- deze weg staat op de Ferrariskaarten sinds 1745
- dit gebied staat ingekleurd als woongebied en een openbare buurtweg dus onontbeerlijk is
 - de Alkstraat heeft als verlengde van de Meulesteedse steenweg een grote historische waarde in de tijd van de Schipsgracht (14^{de}-15^{de} eeuw en de Sassevaart (16^{de}-18^{de} eeuw) voor de verbinding met de Braakman en latere nederzetting Sas Van Gent. Het zou dus historisch heel jammer zijn dat deze straat die veel betekend heeft voor de ontwikkeling van Gent zou verdwijnen
 - uit respect voor de wijkgeschiedenis met kleine wegjes moet deze weg blijven
 - unieke atmosfeer wordt verpest door dichtbouwen.

Er wordt gewezen op de **mobilititeit** binnen de wijk, met onderstaande argumentatie:

- de Alkstraat is momenteel de enige veilige weg voor fietsers en voetgangers om het kanaal ter hoogte van Meulestedebrug over te steken
- de Alkstraat wordt wel degelijk vaak gebruikt door voetgangers en fietsers ondanks de tegengestelde bewering van Stad Gent;
 - deze weg wordt gebruikt om New Orleansstraat te vermijden
 - de Meeuwstraat (en verder) wordt nu als een sluipteg gebruikt en is levensgevaarlijk omdat er geen afdoend verkeersremmers, snelheidsremmers zijn
 - want de New Orleansstraat moet in een blinde bocht worden overgestoken en je komt in blinde hoek van vrachtwagens (op de brug)
 - gebruik meermaals per dag , dagelijks door 150-tal fietsers en 50-tal voetgangers
- de onteigening gebeurt omwille van een nieuw woonproject in een wijk waar dagelijks fileleed is
- er is onvoldoende aansluiting op regulier openbaar vervoer
 - in alle richtingen
 - bus 6 is gras... het is een lussenbus
- uit de studie en werf Mobiliteit van MuideMeulestedeMorgen duiden de resultaten op zware verzadiging van autoverkeer.

- aantrekken van nieuwe auto's is niet wenselijk

Er wordt verwezen naar de **ruimtelijke inplanting**; waarbij zorgvuldig ruimtegebruik inhoudt dat er met verschillende factoren wordt rekening gehouden, met onderstaande argumentatie:

- de woondichtheid van het toekomstige woonproject (50 wooneenheden)
 - het unieke zicht op de kerk zou verdwijnen bij extra bouw
 - de terreinen op de kop van Meulestede kunnen perfect ontwikkeld worden zonder dat de Alkstraat moet wijken.
 - de rust van deze kleine wijk komt op het spel te staan door het creëren van 50 wooneenheden.
 - ook Vlaams Bouwmeester zegt dat steden hun gronden in bezit moeten houden om zo reële betaalbare woningen te kunnen voorzien.
 - kleinschalige tiny-huisjes zijn hier beter van toepassing ipv megaproject
- het nieuwe structuurplan geeft aan dat er geen extra verdichting komt in de 19e eeuwse gordel, Muide-Meulestede hoort daarbij
- de Gentse Bouwmeester geeft aan dat er een koppelingsgebied op de wijk nodig is zodat de ongezonde woonleefomgeving wordt geneutraliseerd
- dat er geen rekening wordt gehouden met de toekomstige mogelijkheden van het CCMeulestede en de nieuwe invulling van de Kerk Meulestede aangezien er nauwelijks openbaar vervoer is naar Meulestede zijn bezoekers bijna verplicht om met de auto te komen.
 - parkeerproblemen; auto's staan tot in het park

Er wordt verwezen naar de **levenskwiteit van de wijk** Muide Meulestede waarbij wordt verwezen naar diverse onderzoeken (waaronder AIRbezen) die aantonen dat de luchtkwaliteit bijzonder slecht is op Meulestede, Muide en dat het getuigt van weinig kwalitatieve planning daar woningen te voorzien zonder aanpak van negatieve milieu impact, met onderstaande argumentatie:

- dat de onteigening omwille van nieuw woonproject zonder de aanpak van slechte luchtkwaliteit getuigt van onverantwoordelijke planning
 - omdat de luchtkwaliteit op Meulestedekop de euronormen overschrijdt
- dat de onteigening zonder aanpak van de grote verkeersstromen door de nabijheid van de haven getuigt van onverantwoordelijke planning
- dat onteigening omwille van nieuwe woningen geen antwoord is op de wekelijkse reukhinder, in de zomer belet dit het openzetten van de ramen. Geurhinder door ondermeer Rouselot en carbolinefabriek.
 - Is er een gezondheidseffectenrapport?

Er wordt verwezen naar **huidige waardevolle elementen**, met onderstaande argumentatie:

- om de (fruit)bomen en andere bomen daar te kunnen behouden
- voor de start van het woonproject wordt een staat van bevinding gevraagd van de aanwezige huizen (ikv schade)
- omdat de Alkstraat een historische weg is geworden tot een trage weg voor de wijk
- uniek zicht op de kerk vanaf Alkweg, alsook vanaf overkant water op kerk en de huisjes

- geen blokkendozen die de bijzondere open sfeer van de haven teniet doen

Volgende **wensen** worden meegegeven:

- dat de Alkstraat behouden en geoptimaliseerd wordt als trage weg en als buurtweg
- de parkeerdruk van de buurt bij events van CC Meulestede wordt aangepakt
- er op deze plek acties ondernomen worden om de luchtkwaliteit te verhogen. Het fijn stof te doen dalen (cfr. Europese Norm/airbezen)
- de kerk het landmark blijft als punt waar de haven eindigt en de stad begint
 - er wordt gevraagd maximum met twee bouwlagen te bouwen
- bewoners een betere aansluiting krijgen op duurzame mobiliteit: bus/tram/watertaxi
- er nu reeds iets gedaan wordt aan de gevaarlijke aansluiting van de Meeuwstraat op de New Orleansstraat; door bijvoorbeeld verkeerslichten te plaatsen en strategische oversteekplaatsen te voorzien
- er eerst degelijke infrastructuur komt voor de wijk (school, crèche, ..) vooraleer gedacht wordt aan nieuwe woningen/extra bewoners/extra verkeersdruk/meer hinder allerhande
- dat er een logische volgorde wordt gehanteerd: eerst de nieuwe brug en daarna bekijken welke impact dit zal hebben op de wijk
- dat het bouwproject wordt bekeken in het geheel van de stadsontwikkeling voor de wijk MMA. Wat betekent dat er een gedragen visie is op de wijk zoals beschreven in / die conform is met de boekjes van de Conceptstudie en het ruimtelijk Structuurplan
- wanneer de verdichting toeneemt moeten ook de gemeenschapsvoorzieningen meegroeien. Deze zijn nu al onvoldoende (bv. kinderopvang, gezondheidszorg)
- dat openbaar vervoer sterk wordt verbeterd in de wijk en vooral in het noorden van de wijk
- dat de trage wegen (fiets/voetgangerspad) worden doorgetrokken tot aan het Redersplein
- dat leegstand eerst wordt aangepakt, ook in groot Gent en het patrimonium van Adelaar Properties
- dat het Redersplein wordt gebruikt als groene buffer in het noorden voor de hele wijk en als groene long tegen vervuiling van havenindustrie. Er is nood aan natuurlijke buffers en luchtfilters (bomen en groen)
- zien het niet zitten om in maandenlange werf te zitten.
- een tunnel
- een ontmoetings- en speelplaats; andere speelruimten zijn vervuild en gevaarlijk

Behandeling van de bezwaarschriften:

1. Bezwaren die betrekking hebben op het woonproject

De ingediende bezwaren handelen voor een groot deel over een eventueel toekomstig woonproject en de gevolgen hiervan op de leefkwaliteit (oa mobiliteitsaspect) van de wijk.

De stad Gent noteert met aandacht deze aangebrachte punten en bezorgdheden van de buurtbewoners met betrekking tot een eventueel toekomstig woonproject en zal dit meenemen in het verdere traject van het woonproject.

Naar aanleiding van de voorliggende procedure tot de gedeeltelijke afschaffing van de buurtweg nummer 9 hoeft op vandaag over het woonproject geen uitspraak gedaan te worden, waardoor onderstaande punten op dit moment en binnen deze procedure niet ten gronde kunnen worden behandeld:

- levenskwaliteit wijk Muide Meulestede (problematiek openbaar vervoer, fileproblematiek, grote verkeersstromen van zwaar vervoer, luchtkwaliteit, milieuhinder, geurhinder, uitbouw sociale voorzieningen wijk ...)
- relatie ruimtelijk structuurplan, ruimtelijke inplanting (huidige waardevolle elementen,...)
- vraag naar een groene buffer

Voor het eventueel woonproject werd op vandaag nog geen omgevingsvergunningsaanvraag ingediend. Eventuele bezwaren tegen het woonproject en het effect hiervan op de leefkwaliteit van de omgeving kunnen indien nodig later i.h.k.v. de geijkte stedenbouwkundige procedure (procedure omgevingsvergunning) desgevallend worden behandeld.

De bezorgdheid voor een onteigening is onterecht, aangezien er geen onteigeningsplan is gekoppeld aan het RUP Stedelijk Wonen.

2. Bezwaren die betrekking hebben op de afschaffing van de buurtweg

De bezwaren die betrekking hebben op volgende punten:

1. de Alkstraat een historische weg betreft
2. de Alkstraat de enige veilige fiets- en voetgangersverbinding is op vandaag
3. en het punt dat men eerst de Meulestedebrug dient te vernieuwen en vervolgens de gevolgen voor de buurt moet beoordelen, kunnen binnen voorliggende afschaffingsprocedure wel behandeld worden.

Hierna worden deze drie bezwaren één voor één behandeld:

1/

Naar aanleiding van de talrijk ingediende bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek moet worden vastgesteld dat de Alkstraat op vandaag wel degelijk gebruikt wordt door fiets- en voetgangersverkeer waarbij de gebruikers een alternatieve route hebben gecreëerd over private eigendom via de Alkstraat en dit tot aan de brug.

Dat de Alkstraat een historische weg betreft wordt niet weerlegd. Dit gegeven, samen met het feit dat een weg op vandaag in gebruik is, belet echter niet dat de stad – rekening houdend met hoger vermelde motieven van algemeen belang- in de toekomst een ander wegennet zou kunnen voorzien met dezelfde finaliteit.

2/

Het stadsregionaal fietsnetwerk van de stad Gent voorziet in een verbinding voor fietsers tussen de Meulesteedsesteenweg en de Meulestedebrug via een primaire stedelijke fietsroute. Tot op heden is deze fietsroute niet optimaal uitgebouwd.

Vandaar dat er een fietsonderdoorgang wordt voorzien bij de bouw van de nieuwe Meulestedebrug door de Vlaamse Waterweg. De Vlaamse Waterweg diende daartoe eind 2018 een aanvraag tot omgevingsvergunning in.

We stellen vast dat de gebruikers ook een alternatieve route hebben gecreëerd via de Alkstraat en het onverharde pad tot op de brug. Deze route is moeilijker berijdbaar in natte omstandigheden en aan de top van de kleine helling zorgt een grote opstand voor een moeilijke passage. Indien deze verbinding wegvalt, door het afschaffen van de Alkstraat, blijven er nog steeds twee mogelijkheden over:

- Via de Meulestedekaai en de trap met fietsgoot tot op de brug
- Via de Meeuwstraat

Voetgangers kunnen via dezelfde wegen deze verbindingen maken.

Na realisatie van de nieuwe Meulestedebrug, zullen fietsers en voetgangers via 3 mogelijkheden deze verbinding op een veilige manier kunnen maken:

- Via de Meulestedekaai en de onderdoorgang van de brug om zo op de noordzijde van de brug aan te sluiten. Oversteken naar de zuidkant kan dan terug via een oversteekplaats met verkeerslichten aan de Wondelgemkaai.
- Via een verbinding tussen helling van de brug en de Albatrosstraat
- Via het nieuwe aan te leggen kruispunt van de Meeuwstraat met de New Orleansstraat binnen de omgevingsvergunning Meulestedebrug.

Op basis van het stadsregionaal fietsnetwerk, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 15 november 2018 wordt geconcludeerd dat er op vandaag twee mogelijke fiets- en voetgangersverbindingen zijn wanneer de doorgang via de Alkstraat zou worden afgeschaft. Het bezwaar dat de Alkstraat op vandaag de enige voet- en fietsersverbinding is, kan niet worden gevolgd.

Naar aanleiding van de melding van een eventuele onveiligheidssituatie ter hoogte van het kruispunt Meeuwstraat - New-Orleansstraat zal de stad een overleg beleggen met de gewestelijke overheid (AWV) die bevoegd is.

3/

Het bezwaar om eerst de nieuwe Meulestedebrug te vergunnen en te bouwen voor het opstarten van de procedure tot gedeeltelijk afschaffen van de buurtweg nummer 9 (Alkstraat) kan niet worden gevolgd gelet op het feit dat de voet van de brug is ingetekend op de huidige buurtweg nummer 9 (Alkstraat). Artikel 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt immers dat een vergunning dient te worden geweigerd omwille van de aanwezigheid van een buurtweg. De buurtwegenwet wordt namelijk door de Raad voor Vergunningenbetwisting aanzien als een 'direct werkende norm'.

Samengevat:

De bezwaren m.b.t. de afschaffing van de buurtweg, worden niet weerhouden.
De bezwaren die betrekking hebben op het woonproject hoeven in het kader van de

gedeeltelijke afschaffing van de buurtweg niet beantwoord te worden omdat zij geen betrekking hebben op de afschaffingsprocedure, maar zullen wel aan bod komen op het moment dat een aanvraag tot omgevingsvergunning voor een project zal ingediend worden.

De gedeeltelijke afschaffing van buurtweg nummer 9 waarvoor de afschaffingsprocedure wordt opgestart, is met rode kleur aangeduid op bijgevoegd plan "Afschaffen buurtweg nummer 9" van 23 november 2018.

Buurtwegen kunnen afgeschaft worden of verdwijnen wanneer de officiële afschaffingsprocedure zoals voorzien in de Wet van de buurtwegen van 10 april 1841 wordt gevolgd, meer bepaald:

1. principiële afschaffing van de buurtweg door de gemeenteraad;
2. organisatie van een openbaar onderzoek gedurende dertig dagen;
3. advies aan de heer gouverneur tot afschaffing van de buurtweg door de gemeenteraad;
4. beslissing over het dossier door de deputatie;
5. bekendmaking van de beslissing van de deputatie via affiche gedurende acht dagen, vanaf de zondag na ontvangst.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Afschaffing buurtweg nummer 9(Alkstraat)
- Rooilijnplan
- Plan Meulestedebrug
- Affiche openbaar onderzoek
- Publicatie Staatsblad
- Publicatie website
- Brief aangelande
- Brief Albatrosstraat
- Brief New-Orleansstraat
- Brief Meeuwstraat
- Brief aan deputatie
- PV Openbaar Onderzoek
- Advies Fluxys
- Bezwaarschrift Gents Milieu Front
- Stadsregionaal fietsnetwerk
- Fietsnetwerk Oost-Vlaanderen
- Collegebesluit vastlegging stadsregionaal fietsroutenetwerk
- Plan met kadastrale nummers

Niet-digitale bijlage(n):

De 169 bezwaarschriften kunnen geconsulteerd worden bij de Dienst Bestuursondersteuning.

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Verleent gunstig advies aan de deputatie van de provinciale raad van Oost-Vlaanderen over de gedeeltelijke afschaffing van buurtweg 9 (Alkstraat), zoals vermeld op het plan "Afschaffen buurtweg nummer 9" van 23 november 2018.