



Vergadering van 9 juni 2020

2020_GRMW_00638 Voorlopige vaststelling van de opheffing van de gemeenteweg Lübeckstraat te Gent - Vaststelling

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 20, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Motivering

De Lübeckstraat is na de tweede wereldoorlog aangelegd om een wijk met noodwoningen en een basisschool te ontsluiten. De straat is gemiddeld ca. 4,50 m breed en sluit aan op de gewestweg Afrikalaan. Twee evenwijdige delen reiken tot diep in de site. Ten noorden van deze parallelle structuur is voorzien in een driehoekige uitbreiding. Er is geen verbinding met de Amerikalaan. De paviljoenwoningen zijn opgetrokken in prefabmateriaal en enkel voorzien van een gelijkvloers, afgewerkt met plat dak. Met de woningen is ook een kleuterschool opgericht en een parkje aangelegd. Initieel bedoeld om de acute woningnood na de tweede wereldoorlog op te vangen, zijn de woningen decennialang verder gebruikt voor sociale doelgroepen (sociale huisvesting).

Het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) 84 'Afrikalaan' bestemt de site als woonzone en de school in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, maar koppelt er tegelijk een uitdoofbeleid aan. De woningen mogen volgens de BPA-voorschriften enkel onderhouden worden, maar niet verbouwd, herbouwd of uitgebreid. De visie achter dit voorschrift is dat de woningen op termijn moeten verdwijnen om plaats te maken voor een verdere uitbreiding van het zuidelijk gelegen bedrijventerrein (KMO-zone). Een nieuw bestemmingsplan om deze uitbreiding mogelijk te maken en de bestemmingsmatige stand still op te heffen, is er nooit gekomen. De wegen zijn in het BPA bestemmingsmatig verankerd door een zone voor wegen, afgebakend met rooilijnen.

Omwille van de zeer slechte woonkwaliteit zijn alle 46 woningen in 2018 gesloopt. De school is verhuisd en het gebouw staat leeg. De bestrating en de nutsleidingen zijn behouden. Door de sloop van de woningen en het verhuizen van de school, heeft de Lübeckstraat zijn betekenis verloren.

Begin jaren 2000 maakt de site voorwerp uit van een ontwerpelijk onderzoek dat het volledige gebied tussen de Dampoort, de Vliegtuiglaan en de Muide omvat. Finaal werd enkel voor de

oude industriële omgeving van de Oude Dokken een gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 135 'Oude Dokken' opgemaakt. In 2008 wordt een eerste studie opgemaakt om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de rest van het gebied rond de Afrikalaan in beeld te brengen. Deze studie (her)bevestigt het voornemen van de stad om de site te herbestemmen voor economische activiteiten. Dit voornemen wordt bevestigd in een tweede studie uit 2017 en in de structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent'. Voor de ontwikkeling van het gebied is volgende passage uit 'Ruimte voor Gent' relevant (p. 95): *“We structureren dit vrij organisch gegroeide en diverse bedrijfengebied door een sterkere groene dooradering van het geheel met leesbare fietsrelaties richting binnenstad en de site Oude Dokken. Door verweving met wonen en optimaal ruimtegebruik maken we er een gemengde economische zone van”*.

In lijn met voorgaande studies en in uitvoering van 'Ruimte voor Gent' beslist de Stad Gent in 2017 om de site op te nemen in een RUP 175 'Afrikalaan'. Voor deze site is het specifiek de bedoeling om de huidige (verouderde) woonbestemming te vervangen door een economische bestemming. Het RUP bevindt zich momenteel in de startfase. Een startnota, inclusief een procesnota, wordt midden 2020 aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd. Een goedkeuring van het RUP wordt ten vroegste eind 2022 verwacht.

In 2019 start de Stad Gent een masterplan voor de site op. De Stad wenst samen met Bpost een samenhangende, logistieke site te realiseren. In de ontwikkelingsvisie voor het gebied, zoals uiteengezet in het lastenboek voor de opmaak van het masterplan, heeft de Lübeckstraat geen rol meer. De ontwikkelingsvisie voorziet in het oprichten van een drietal gebouwen met bijhorende omgevingsaanleg. Er komt een volledig nieuwe, private ontsluitingsinfrastructuur die op welgekozen plekken aansluit op de Afrikalaan, dan wel op de Amerikalaan.

Het logistieke gebouw van Bpost zou al in een eerste fase gebouwd worden ter vervanging van het verdeelcentrum aan het Handelsdok. Het verdeelcentrum verhuist om plaats te maken voor verdere (woon)projectontwikkeling in uitvoering van het RUP 135 'Oude Dokken'. De keuze om Bpost op de Lübecksite te (laten) huisvesten, is het resultaat van een uitgebreide locatiestudie. Diverse locaties op het grondgebied van de stad Gent zijn onderzocht en afgetoetst op de nodige criteria. Finaal is voor deze site gekozen omwille van de optimale bereikbaarheid vanuit het hogere wegennet, de nabijheid van de afzetmarkt (kernstad), de complementariteit met de vooropgestelde visie voor het gebied en de mogelijkheden op de site een dergelijk gebouw met bijhorend functioneren te integreren zonder de ruimtelijke draagkracht te overschrijden. Bedoeling is om de eerste fase van het masterplan (Bpost) al op korte termijn te kunnen realiseren, begin 2021. De hoogdringendheid is gelinkt aan de projectontwikkeling op de huidige vestiging aan het Handelsdok onder coördinatie van sogent.

In een tweede fase zal de Stad Gent het geheel aanvullen met een aantal nieuwe gebouwen voor logistieke activiteiten (stadsdepot) in combinatie met stadslandbouw.

Omdat de gewenste invulling vóór de goedkeuring van het nieuwe RUP 175 'Afrikalaan' van start zou kunnen gaan, met toepassing van de afwijkingsmodaliteiten voor plannen van aanleg ouder dan 15 jaar, kiezen we ervoor de Lübeckstraat - een gemeenteweg met rooilijn in een BPA - op te heffen via de reguliere procedure van het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

De Landmeetcel heeft een grafisch plan opgemaakt waarop de op te heffen Lübeckstraat is ingetekend.

De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning heeft samen met de Juridische Dienst een nota opgemaakt waarin de opheffing wordt gemotiveerd zoals voorgeschreven door het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen (verder: 'het Decreet').

De bedding van de Lübeckstraat behoort tot het openbaar domein van de Stad Gent en alle percelen en onroerende goederen die palen aan de op te heffen weg zijn eigendom van de Stad Gent.

De Stad Gent beschikt vandaag niet over een gemeentelijk beleidskader voor de gewenste ruimtelijke structuur van het gemeentelijk wegennet, in de zin zoals beoogd door en opgemaakt in toepassing van het Decreet.

Zoals bepaald in het Decreet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:

- 1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;*
- 2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;*
- 3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;*
- 4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;*
- 5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.*

1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang

In eerste instantie wijzen we erop dat de bestaande weg *louter en alleen* diende voor de ontsluiting van de betrokken woningen en de school. Nu beide functies niet meer aanwezig zijn op de site, heeft ook de weg zijn (transport)functie verloren.

Ook in de toekomstige ontwikkeling van de site vervult de weg géén rol meer. Stad Gent en Bpost voorzien een volledig private ontwikkeling. De site zal rechtstreeks ontsluiten op Afrikalaan (en/of Amerikalaan) via één of meerdere opritten. De weg kan evenmin een rol van betekenis opnemen in de verdere uitbouw van het trage wegennetwerk, gezien de site volledig ingesloten zit tussen bestaande huis- en bedrijfskavels enerzijds en een omvangrijke spoorweginfrastructuur anderzijds.

De weg heeft dus géén transportfunctie meer te vervullen, en dit zowel in zijn bestaande toestand als in de toekomstige ontwikkeling van de site. Het opheffen van de weg is dus niet in strijd met het 'algemeen belang'.

2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd

De motivatie voor het opheffen van de gemeenteweg is het opzet van deze nota. We willen hierbij enkel nog wijzen op de uitzonderlijke situatie. Het is uitzonderlijk dat een dergelijke gemeenteweg in zijn geheel kan worden opgeheven omdat alle gebouwen die van de weg gebruik maakten, verdwenen of verlaten zijn én de site zodanig ingesloten zit dat de weg ook in de toekomst géén rol meer te vervullen heeft binnen het verkeersnetwerk.

3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen

Omdat er géén openbare weg in de plaats komt, is het aspect 'verkeersveiligheid' niet relevant.

De omgevende huis- en bedrijfskavels ontsluiten via Afrikalaan of Amerikalaan. Er is géén enkel belendend perceel voor zijn ontsluiting afhankelijk van de op te heffen 'Lübeckstraat'. Het opheffen van de 'Lübeckstraat' heeft dan ook géén impact op de ontsluiting van de aangelanden.

4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief

De op te heffen rooilijn grenst niet aan een andere gemeente. De site grenst aan een gewestweg (Afrikalaan). Deze weg vervult als primaire weg type II (categorisering Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) een belangrijke rol in de ontsluiting van het grootstedelijk gebied naar het hoofdwegennet.

5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen

Zoals hiervoor al duidelijk gesteld, heeft de weg op vandaag zijn functie verloren. Omdat de weg géén rol van betekenis meer heeft in de toekomstige ontwikkeling van de site, komen de behoeften van de toekomstige generaties door het opheffen van de weg ook niet verder in het gedrang. De vooropgestelde ontwikkeling van de site kadert in een ruimer verhaal, waarbij de ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten tegen elkaar zijn afgewogen. De keuze om het verdeelcentrum van Bpost naar deze plek te brengen, is het resultaat van een grondig locatieonderzoek. Dit onderzoek bevat op zich al de nodige afweging. Zo wordt (onder meer) voor deze locatie gekozen omdat men hier géén open ruimte moet aansnijden, de site goed bereikbaar is én men de mogelijkheid heeft om de gebouwen en hun ontsluiting zodanig te organiseren dat de hinder voor de omgeving tot een minimum beperkt blijft. Om zijn logistieke taken op te nemen, wenst de stad op de site nog een aantal eigen gebouwen op te richten. De gebouwen bieden onder meer onderdak aan carnavalswagens en een fietsenherstelplaats. Stad Gent speelt hiermee specifiek in op de ruimtebehoefte van bepaalde, maatschappelijk relevante activiteiten.

Het voorstel tot opheffen van de gemeenteweg voldoet aan de principes, zoals vooropgesteld in artikel 4 van het Decreet.

Conform artikel 21 van het Decreet wordt na de voorlopige vaststelling van de opheffing van de Lübeckstraat door de gemeenteraad een openbaar onderzoek gehouden.

Bijgevoegde bijlage(n):

- opheffing Lübeckstraat plan (deel van de beslissing)
- opheffing Lübeckstraat motiveringsnota

Voorstel

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

Artikel 1:

Stelt de opheffing van de Lübeckstraat te Gent, zoals aangeduid op het bijgevoegd plan, voorlopig vast.

