



Opschrift

Vergadering van 18 oktober 2021

Nummer: 2021_MV_00499

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Joris Vandenbroucke: Arsenalsite

Raadslid(-leden):

Joris Vandenbroucke - Vooruit

Bevoegd: Mathias De Clercq

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Op 5 juli verstuurde het stadsbestuur naar minister Gilkinet en de NMBS een brief met de vraag naar mogelijkheden om een gedeelte van de Arsenalsite, bestemd voor de realisatie van betaalbare woningen, te kunnen verwerven. Sindsdien bleef het windstil langs de kant van de NMBS en de minister. Maar ondertussen liep wel de reeds opgestarte verkoopprocedure via marktbevraging door.

Op 5 oktober antwoordde minister Gilkinet op een parlementaire vraag van ondergetekende dat rechtstreekse aankoop geen optie is, enkel de piste om te onteigenen zou een mogelijkheid zijn. De minister suggereerde dat de bal daarvoor in het kamp van het stadsbestuur ligt die een procedure zou kunnen opstarten volgens de voorwaarden van het Vlaams onteigeningsdecreet.

Vraag:

Welk initiatief gaat het stadsbestuur nemen voor de verwerving van het beoogde stuk van de Arsenalsite? Weet u of de verkoopprocedure inmiddels is afgerond en welke implicaties dit heeft met oog op een eventuele onteigeningsprocedure?

Antwoord

De afgelopen maanden zijn er al diverse tussenkomsten geweest rond dit dossier. Het lijkt me goed om nog eens kort de context te schetsen vooraleer dieper in te gaan op de verschillende vragen.

Als stadsbestuur hebben we verschillende malen de vraag gesteld of de NMBS bereid was om de site te verkopen aan de Stad Gent. Hierop is steeds geantwoord dat een rechtstreekse verkoop niet kon en dat men gebonden was aan een marktconsultatie. Dit is nog eens bevestigd door de minister in het actualiteitsdebat begin deze maand. Omdat een rechtstreekse verkoop voor de ganse site geen optie was, is er een gezamenlijk traject opgestart tussen de NMBS en de Stad Gent om de ontwikkelingsvisie voor deze site vast te leggen vooraleer de verkoopprocedure werd opgestart. Dit is ook effectief gelukt.

Bij de lancering van de verkoopprocedure eind maart dit jaar is de visienota geïntegreerd in het verkoopdossier van de NMBS, zodat toekomstige ontwikkelaars van bij het begin weten wat de ontwikkelingsvisie is voor deze site.

Als stadsbestuur hebben we toen aangegeven om niet mee te gaan in een commercieel opbod. Begin juli specifiek aan minister Gilkinet, de Raad van Bestuur en de CEO nog de vraag gesteld in hoeverre een gedeelte van de site, waarop het aandeel sociaal wonen en betaalbaar wonen kan ontwikkeld worden, wel rechtstreeks aan de Stad Gent kan verkocht worden.

Er is toen aangegeven door de CEO dat dit verder juridisch ging onderzocht worden en dat een samenzit hierover zal worden georganiseerd.

Afgelopen vrijdag hebben we dan een schrijven ontvangen van de NMBS met de vraag om eind oktober hierover samen te zitten. Hierbij is aangegeven dat de juridische analyses afgerond zijn en – zoals ook in de pers vandaag is verschenen - dat ook de volledige verkoopprocedure is afgerond. De NMBS geeft in zijn brief aan dat het consortium in kennis is gesteld van onze brief van juli en dat zij ook mee uitgenodigd zijn op het overleg van eind oktober.

Collega Vandenbroucke u vroeg naar eventuele implicaties als de verkoopprocedure zou zijn afgerond. Het feit dat de NMBS aangeeft dat de verkoopprocedure is afgerond, betekent enkel dat de NMBS niet langer onze gesprekspartner is, maar dat vanaf nu de nieuwe koper onze gesprekspartner zal zijn. Belangrijk dat deze al mee uitgenodigd zijn op het overleg eind oktober.

Tot daar de historiek met het recente nieuws dat de verkoopprocedure is afgerond. Het is aan de NMBS om over de diverse aspecten van deze verkoop te communiceren.

Zelf wil ik evenwel nog eens tot de kern van deze zaak komen, met name welke ambitie hebben we als stadsbestuur met deze site?

Zoals gezegd hebben we deze ambitie vastgelegd in een ambitieuze visienota. We willen dat deze industriële site wordt getransformeerd tot een verweven stadsdeel waar de klemtoon op economie ligt, maar waar ook ruimte is voor wonen en stedelijke functies. We kiezen heel bewust voor een mix van functies, we gaan niet mee in het discours, collega Welvaert, van de PVDA om deze site louter als woonsite te ontwikkelen. Door te kiezen voor verschillende functies spelen we in op de nood aan ruimte voor economie, voor ondernemingen die extra werkgelegenheid en jobs genereren, maar ook voor bijkomende woningen, sport, cultuur en onderwijsfuncties. Verwevenheid is de toekomst.

Als stadsbestuur zullen we binnenkort starten met de procedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan om deze visie maximaal juridisch planologisch te verankeren. Dit is een belangrijk instrument dat we als stad in handen hebben. Een aantal functies

zoals wonen zijn immers vandaag de dag zelfs niet mogelijk volgens de huidige bestemming.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan is dus een belangrijk instrument om onze uitgewerkte visie om te zetten in de praktijk. Dit is onze betrachting. Maken dat deze ambitieuze toekomstvisie ook maximaal wordt gerealiseerd.

We zullen hier, zoals in het verleden al gezegd, bij de vertaalslag naar een ruimtelijk uitvoeringsplan niet afwijken van onze visie en krachtlijnen.

Wat de verdere stappen betreft rond mogelijke onteigeningsprocedure. We zullen enkel overgaan tot onteigenen als in de toekomst zou blijken dat hiertoe een onteigeningsnoodzaak bestaat.

Minister Gilkinet heeft in zijn antwoord tijdens het actualiteitsdebat aangegeven dat het lokale overheid is om hiertoe het initiatief te nemen binnen de bepalingen van het Vlaams onteigeningsdecreet. Onze diensten hebben dit ondertussen verder nagegaan.

In eerste fase zullen we in overleg gaan met de nieuwe koper. Met de nieuwe eigenaar willen we praten over onze globale, integrale visie, waarvan betaalbaar wonen uiteraard een belangrijk onderdeel uitmaakt. Maar andere belangrijke thema's in onze visie zijn bijvoorbeeld ook erfgoed en publieke ruimte. Mee op basis daarvan zal de nieuwe eigenaar een masterplan moeten opmaken. Ook rond participatie zijn we ambitieus in onze visietekst. Ook hierover moeten afspraken komen. Eind oktober is al een eerste verkennend gesprek voorzien. De toekomstige realisatie van sociaal wonen en betaalbaar wonen zal hierbij een belangrijk eerste besprekingspunt zijn.

Hoe dit wordt gerealiseerd, zal onderwerp uitmaken van verdere onderhandelingen de komende maanden. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door het vestigen van een zakelijk recht of een verkoop aan een sociale huisvestingsmaatschappij, of aan de Stad Gent conform de eerdere vraag die we hadden gericht aan de NMBS.

Indien zou blijken dat om één of andere reden dit onderdeel niet zou worden gerealiseerd, dan zullen we als stadsbestuur hiervoor een onteigeningsplan opmaken die gekoppeld zal worden aan het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan.

Dit laat de Stad Gent dan nog steeds toe om een gerechtelijke procedure tot verwerving van de specifieke gronden op te starten. Het Vlaams onteigeningsdecreet bepaalt wel dat er eerst minnelijke gesprekken moeten plaatsvinden met de eigenaar vooraleer een gerechtelijke procedure kan worden opgestart. Bovendien kan de eigenaar ook een verzoek tot zelfrealisatie indienen. Maar met dit onteigeningsplan blijven we een stok achter de deur hebben om de vooropgestelde toekomstvisie maximaal te realiseren.

En zoals al gezegd dit is onze betrachting, niet hoe of door wie ze wordt gerealiseerd, maar wel dat ze wordt gerealiseerd. Dat is de finaliteit. En niet zoals de PVDA maar steeds blijft beweren, mevrouw Welvaert, dat enkel en alleen met onteigening je de visie kunt realiseren.

Om te besluiten. Binnenkort zullen we met de nieuwe eigenaar aan tafel zitten om te luisteren op welke manier zij de vooropgestelde toekomstvisie willen realiseren. Op basis van deze eerste gesprekken zal moeten blijken wat de mogelijke vervolgstappen zijn. Onze vraag om een deel van de gronden te verwerven, zullen we ook hier op tafel leggen.

Parallel starten we met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Indien nodig zullen we hier een onteigeningsplan aan koppelen. Op die manier willen we komen tot

een nieuw ambitieus stadsdeel in onze stad. Ik denk hiermee op alle specifieke vragen te hebben geantwoord.
