



2023_CBS_05849 Voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Lochristi - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 juni 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepenen; mevrouw Evita Willaert, schepenen; mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; mevrouw Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.1.11, § 2.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 tot bepaling van nadere regels voor de opmaak, de vaststelling en de herziening van ruimtelijke beleidsplannen en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering in het kader van de regeling van de ruimtelijke beleidsplanning, artikel 39.

Motivering

De gemeenteraad van Lochristi heeft op 25 maart 2019 beslist om een 'ruimtelijk beleidsplan Lochristi' op te maken dat in de plaats zal treden van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat op 13 oktober 2011 is goedgekeurd.

Begin 2021 werd de conceptnota van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan goedgekeurd. Hierop heeft de Stad Gent een advies uitgebracht.

Vanaf het najaar 2021 werd het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan opgemaakt.

Ook op de kennisgeving van het planMER bij het beleidsplan ruimte voor de gemeente Lochristi heeft de Stad Gent in september 2022 een advies uitgebracht.

De Stad Gent is recent geïnformeerd over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Lochristi en kan hierover, tijdens de adviesronde, lopend van 17 april t.e.m. 15 juni 2023, een schriftelijk advies uitbrengen.

Het voorontwerp bestaat uit de volgende niet te scheiden delen:

- Strategische visie
- Beleidskader 'kernen en economisch netwerk'
- Beleidskader 'open ruimte en groenblauw netwerk'

Het Mobiliteitsbedrijf, de Dienst Economie, de Groendienst, de Dienst Wonen en de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning hebben een aantal opmerkingen en aandachtspunten geformuleerd i.v.m. het voorliggend voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Lochristi.

In uitvoering van artikel 39 van Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 tot bepaling van nadere regels voor de opmaak, de vaststelling en de herziening van ruimtelijke beleidsplannen en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering in het kader van de regeling van de ruimtelijke beleidsplanning kan het college van burgemeester en schepenen, binnen de termijn van de raadpleging, een advies uitbrengen over de conceptnota en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Lochristi.

Op basis van de opmerkingen en aandachtspunten van de stedelijke diensten, kan volgend advies worden uitgebracht over de strategische visie en de onderzoeksnota:

1. Opmerkingen bij de strategische visie

De geformuleerde strategische doelstellingen (streven naar duurzaam ruimtegebruik, antwoord bieden op klimaatuitdagingen, prioriteit geven aan duurzame mobiliteit en het bevorderen van de leefkwaliteit) kunnen ondersteund worden. Algemeen wordt gesteld dat er evenwel weinig concrete initiatieven en acties vanuit de gemeente hiertegenover staan, evenmin als een concrete timing voor realisatie.

Aangezien de stad Gent en Lochristi behoren tot dezelfde woon- en tewerkstellingsregio, met de noodzakelijke mobiliteit, is het wenselijk om mobiliteitsconcepten zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

We geven enkele voorbeelden aan die voor ons relevant zijn in kader van de ambities over fietsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld het wegwerken van de missing links in **het functionele fietsnetwerk** met adequate voorzieningen:

- Het realiseren van een trage verbinding tussen het Wonderwoud en Desteldonk Noord (Veldstraat en Wittewalle).
- fietsverbindingen tussen Lochristi en Gent (bijvoorbeeld de Smalle Heerweg en de Voordestraat - opgenomen in het fietsnetwerk van de Stad Gent): dergelijke parallelle routes aan de N70 worden best maximaal voorbehouden voor fietsverkeer. Autoverkeer wordt idealiter verwezen naar de N70.

Hierbij benadrukken we graag nog eens dat we als Stad blijven streven naar **een tramverbinding tussen Lochristi en Gent**: Momenteel loopt het project voor een rechtstreekse tramverbinding van station Gent Sint-Pieters naar station Gent-Dampoort. Het station Gent-Dampoort mag

echter geen eindstation zijn. Het blijft de wens vanuit Stad Gent om die tram op termijn door te trekken om zo ook bedienbaar te zijn voor Sint-Amandsberg (23.000 inwoners) en idealiter ook voor de inwoners van Lochristi (22.600 inwoners). Hoogwaardig Openbaar Vervoer op eigen bedding als stap vooraf is wenselijk, maar het einddoel blijft de realisatie van een tramverbinding op eigen bedding.

Hiermee verband houdend volgende opmerking:

- TOD: In de strategische visie (p20) wordt verwezen naar Transit Oriented Development (TOD) waarbij aangegeven wordt dat de treinhalte van Beervelde hier schijnbaar potenties zou kunnen bieden. De omgeving van de N70 als onderdeel van het kernnet wordt niet vermeld, terwijl deze als ook best wel wat potenties heeft voor TOD. Dergelijke ontwikkeling zou de slaagkansen op de vertramming van de lijnenbundel op deze N70 vergroten.

Ook over de gewenste groenstructuren wordt het beleid best zo veel mogelijk afgestemd. Zo wordt in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling onder hoofdstuk 4.6 op p. 25 terecht verwezen naar **de 2 grote groenpolen** in de gemeente, met name de Moervaartvallei met het provinciaal domein Puyenbroeck en het Oud Vliegveld Lochristi-Oostakker, dat intussen herdoopt werd tot Wonderwoud. Deze worden echter slechts vermeld onder het thema 'versterken van beekvalleien en het groenblauwe netwerk'. We vragen om hier meer belang aan te hechten.

Algemeen lijkt de visiekaart gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de open ruimte eerder een behoud van de bestaande toestand na te streven, en maakt bij voorbeeld ook geen melding van de nabestemming bos die in het GRUP voor het Oud Vliegveld is voorzien in de omgeving van het centrale deel. We vragen dan ook om met de nabestemming bos rekening te houden.

Ook wat betreft het concretiseren van de doelstelling inzake het versterken van de beekvalleien en het groenblauwe netwerk blijft het beleidsplan vaag. Hier wordt gesteld dat, "gezien de specifieke overstromingsproblematiek langs sommige beken, de gemeente vragende partij is om het groenblauwe netwerk vooral te versterken in deze beekvalleien. Er wordt gestreefd naar een gepast evenwicht tussen duurzaam waterbeheer, ecologische, landschappelijke en agrarische functies." Uit de nota blijkt niet om welke valleien het gaat en op welke manier deze actie in de praktijk zal worden omgezet. Deze actie kan echter, op het gebied van ecologie, landschap en waterbeheer, een grote meerwaarde betekenen bij de realisatie van natuur- en bosverbindingen tussen de eerder vermelde groenpolen, en aldus de migratie van allerhande soorten (fauna én flora) van de open ruimte richting de stad bevorderen. We vragen om dit concreter uit te werken.

2. Opmerkingen bij het beleidskader "kernen en economisch netwerk"

In het algemeen wordt vastgesteld dat kwalitatief en betaalbaar wonen is opgenomen in het beleidsplan. Er is voldoende aandacht voor het behalen van het BSO, het afstemmen van het woonaanbod op de veranderende demografische trends zoals vergrijzing van de bevolking, de gezinsverdunding...

- (p. 5) In de tabel op p5 wordt voor de multifunctionele zone langs Antwerpse Steenweg N70 een gemiddelde verdichting vooropgesteld met een streefdichtheid van 15 à 25 woningen per ha. Qua woningtypes en aantal bouwlagen stelt men om alle woningtypes (inclusief appartementen) voorop, maar beperkt men het aantal bouwlagen wél tot maximum 2 + 1 dakverdieping. In functie van TOD langsheen de N70 zou men eigenlijk nét naar hogere

dichtheden en functiemenging moeten streven (kritische massa genereren). De beperkte ambities inzake verdichting kan zo een rem zetten op de haalbaarheid van de vertramming.

- (p.9) 3.3 Verdichten van goed gelegen woonwijken met kwalitatieve en innovatieve woonprojecten:

Algemeen kan aangegeven worden dat dit een directe impact heeft op de grondwaarde. We adviseren om een directe koppeling tussen verdichting en betaalbaar wonen te maken, om te verhinderen dat de grondprijs stijgt.

Blijvend aandacht voor het behalen van het BSO – “ Daarnaast is het ook belangrijk om te blijven inzetten op sociale huurwoningen, want Lochristi heeft een vrij laag percentage (slechts 3,9% in 2018) en er blijft een grote wachtlijst, ondanks het behalen van de minima van het bindend sociaal objectief. Deze sociale woningen moeten met de nodige zorg worden gepland: naar locatie, aantallen, type en kwaliteit. Maar betaalbaar wonen is niet alleen sociaal wonen. De kostprijs van nieuwe woonprojecten kan ook gedrukt worden door een actieve rol in het ontwikkelen van bescheiden en betaalbare woonprojecten door de overheid of openbare besturen.” Wij adviseren om het bestaande groeipad beter te benoemen in de beleidsnota en steeds een goede en efficiënte bereikbaarheid met het OV mee te nemen in de keuzes van nieuw te ontwikkelen sociale huisvesting.

3. Opmerkingen bij het beleidskader open ruimte en groenblauw netwerk

Concreet heeft de Stad Gent nog volgende opmerkingen per onderdeel:

- (p. 12) 3.2.1. In dit onderdeel worden de Zuidlede, Westledebeek en Ledebek aangeduid als **3 beekvalleien** waarlangs er prioritair groenblauwe corridors zullen worden ontwikkeld. De Zuidlede maakt daarbij deel uit van de groenpool rond de Moervaart. Het is de Stad Gent niet duidelijk op welke manier de Westledebeek en de Ledebek verder ontwikkeld zullen worden. Gezien de potentieel belangrijke meerwaarde van een verdere natuurlijke ontwikkeling van de Westledebeek als verbinding tussen de Moervaartvallei en het Wonderwoud, is de Stad Gent vragende partij om hieromtrent een concreet actieplan op te stellen.
- Ook wensen we op te merken dat de gemeente, al dan niet in samenwerking met het Regionaal Landschap waar ze deel van uitmaakt, ook een belangrijke rol kan spelen in de realisatie van de zones landbouwgebied met nabestemming bosgebied, door verder in te zetten op de ontwikkeling van dit landschap en het begeleiden van de landbouwers in kwestie, in functie van het aanplanten van kleine landschapselementen en/of agroforestry.
- (p. 16) Voor de **Moervaartvallei** verwijst de gemeente naar het gewestelijk RUP dat hiervoor werd goedgekeurd en naar de afspraken die hierin werden vastgelegd. Daaraan worden echter geen concrete acties of initiatieven vanuit de gemeente gekoppeld. De in het RUP voorzien (gemeentegrensoverschrijdende) trage wegen en mobiliteitsmaatregelen worden niet vermeld. De Stad Gent is vragende partij om deze explicieter te vermelden.
- (p. 18) De gemeente wenst haar **fiets- en tragewegennetwerk** verder uit te bouwen zowel voor functioneel als recreatief gebruik. Dit thema zal verder worden opgenomen in het regionaal en gemeentelijk mobiliteitsplan. In het actieplan verwijst de gemeente hiervoor naar het actieplan trage wegen dat werd opgemaakt en dat verder zal worden uitgevoerd. Hierboven maakten we al melding van de tragewegennetwerken die in het kader van de Moervaartvallei en het Wonderwoud zullen gerealiseerd worden. De Stad Gent is daarnaast vragende partij om een overleg te hebben met de gemeente in functie van het uitwerken van een

gemeentegrensoverschrijdend tragewegennetwerk dat zich uitstrekt tussen de stad en de gemeente, en daarbij de groengebieden met elkaar verbindt.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230315-grb-lochristi-beleidskader-openruimte-vo.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed het advies van de Stad Gent op het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Lochristi, zoals opgenomen in de motivering van dit besluit.

2023_CBS_05849 - Voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan Lochristi