

Dhr. Jan Briers
Gouverneur
Woodrow Wilsonplein 2
9000 Gent

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
M01/PGK/LEEF/Klein-Rusland	2017/L1/L4/	-
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
bea.kayaerts@rwo.vlaanderen.be	02-553 64 61	22 maart 2017

Betreft: Advies over het Complex Project 'Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland (Zelzate)'

Mijnheer de gouverneur,

SARO ontving op 13 februari 2017 uw adviesvraag over de alternatievenonderzoeksnota betreffende het complex project 'Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland te Zelzate'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 22 maart 2017, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 45 dagen.

De Vlaamse Regering keurde op 26 februari 2016 de startbeslissing goed. De startbeslissing (pag. 3) formuleert de doelstelling van het complex project: *'Het verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van Klein-Rusland is de hoofddoelstelling. Bedoeling is dat de huidige bewoners (zowel huurders als eigenaars-bewoners) zo snel mogelijk in een voor hen betaalbare woning met hedendaags comfort in een leefbare woonomgeving kunnen wonen.'*

De startbeslissing en de bijgevoegde procesnota schetsen tevens een beeld van het projectgebied en de diverse problematieken.¹ Klein-Rusland is één van de kanaalwijken in het Gentse havengebied en situeert zich in het zuidwestelijk kwadrant van de gemeente Zelzate. De sociale woonwijk omvat 220 woningen, grotendeels gebouwd in het interbellum. De wijk is architecturaal en stedenbouwkundig waardevol, maar de meeste woningen verkeren anno 2017 in een middelmatige tot slechte bouwfysische staat. Een 60-tal panden staat bovendien leeg. Klein-Rusland kampt volgens de procesnota al ruim 20 jaar met ernstige leefbaarheidsproblemen. De procesnota (pag. 4) wijt deze onder meer aan *'de ruimtelijk geïsoleerde ligging te midden infrastructuur en industriële omgeving die de aantrekkelijkheid om in deze wijk te (komen) wonen naar beneden haalt, de erfgoedwaarde en de onduidelijkheid over (de financiering van) de eventuele restauratie van de woningen, de gewestelijke financieringsvoorwaarden inzake sociale huisvesting en de reservatiestrook voor de E34-verbinding en de havenspoorlijn Zeebrugge-Antwerpen.'*

¹ Procesnota 'verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland (Zelzate)' Versie 2 (september 2016). www.gentsekanaalzone.be/klein-rusland

De Vlaamse Regering benadrukt dat de startbeslissing niet het akkoord is van de bevoegde overheid voor de realisatie van een project, maar wel het concreet engagement betekent om een proces op te starten: *‘Uit de startbeslissing vloeien dus geen rechten of plichten voort voor derden. En aan de startbeslissing is geen (voorafname op de) goedkeuring van het project of de oplossingsrichting gekoppeld.’*²

Procesaanpak voor complexe projecten

De raad ondersteunt de doelstelling van dit complex project gericht op het verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van Klein-Rusland. SARO merkt op dat de geïntegreerde besluitvormingsprocedure - die vervat zit in het decreet betreffende complexe projecten - van toepassing is op projecten van groot maatschappelijk en ruimtelijk-strategisch belang, die om een geïntegreerd vergunningen- en ruimtelijk planproces vragen. Het maatschappelijk en ruimtelijk-strategisch belang van voorliggend project wordt slechts summier gemotiveerd in de startbeslissing.³ Bovendien is het voor de raad niet helemaal duidelijk of voor de realisatie van de projectdoelstelling een geïntegreerd vergunningen- én ruimtelijk planproces noodzakelijk zal zijn. De afbakening van het projectgebied wordt beperkt tot de zone die reeds bestemd is als woongebied op het gewestplan. De alternatieve woonlocaties buiten Klein-Rusland situeren zich tevens in woongebied of in woonuitbreidingsgebied. De startbeslissing stelt tevens: *“De realisatie van de doelstelling inzake leefbaarheid kan niet gekoppeld worden aan de realisatie van infrastructuurprojecten in de omgeving”*.⁴ De raad vraagt de keuze voor de procesaanpak voor complexe projecten duidelijker te motiveren.

Te onderzoeken alternatieven

De alternatievenonderzoeksnota draagt vijf alternatieven voor. De eerste vier alternatieven zetten in op een transformatie van de huidige wijk (dus op de site van Klein-Rusland zelf). Alternatief 1 voorziet in de maximale restauratie en/of reconstructie van de oorspronkelijke modernistische tuinwijk op zowel bouwkundig als stedenbouwkundig vlak. Alternatief 2 houdt een beperkte restauratie of reconstructie van de oorspronkelijke tuinwijk in. Alternatief 3 zet maximaal in op nieuwbouw met behoud van het huidige stratenpatroon en de herinrichting van het openbaar domein op basis van de oorspronkelijke plannen. Bij alternatief 4 wordt het architecturaal en stedenbouwkundig concept van de huidige wijk verlaten voor een ambitieus nieuw concept ‘wonen in een park’. Deze 4 alternatieven zijn dus uitsluitend gericht op herinrichting en opwaardering van het huidige woongebied; waarbij volwaardig aandacht gaat naar de erfgoedwaarde van deze tuinwijk. Het is evenwel zeer onduidelijk wat de meerwaarde is om hiervoor een procedure voor een complex project op te starten.

Enkel in het vijfde alternatief wordt gezocht naar woonlocaties buiten Klein-Rusland om de huidige woonbehoefte van 160 sociale woningen op te vangen. Daarbij worden twee varianten voorgesteld: woonlocaties binnen de huidige woonzones van Zelzate of in de woonuitbreidingsgebieden ten noorden van Zelzate. Op de site van Klein-Rusland worden alle bestaande infrastructuren opgebroken. Op deze locatie kan een andere functie worden ondergebracht (ook wonen).

Alternatievenonderzoek

De raad stelt vast dat het alternatievenonderzoek sterk inspeelt op de slechte bouwfysische toestand van het woonpatrimonium en op de erfgoedwaarden van de wijk. SARO vindt het een gemiste kans dat de alternatieven nauwelijks ingaan op het aspect ‘leefbare (woon)omgeving’. SARO erkent dat dit deels geregeld zal worden via de verdere invulling van de koppelingsgebieden, maar vraagt niettemin hier meer aandacht voor binnen voorliggend complex project. Het aspect van een ‘leefbare (woon)omgeving’ is immers cruciaal voor dit plangebied. In de alternatievenonderzoeksnota wordt dit slechts geformuleerd als bijkomende onderzoeksvraag. Het is tevens wenselijk om in de alternatievenonderzoeksnota randvoorwaarden inzake woonkwaliteit op te nemen.

De raad benadrukt dat de leefbaarheidsproblematiek in al haar facetten moet worden onderzocht om tot een duurzame oplossing te komen. Dit vereist een geïntegreerde aanpak waarbij de aspecten

² Startbeslissing, pag. 1-2.

³ Startbeslissing, hoofdstuk 2.5. Omschrijving van de complexiteit van het project, pag. 4-5.

⁴ Startbeslissing, pag. 4.

infrastructuur, mobiliteit (ontsluiting), woonkwaliteit, milieukwaliteit en erfgoed op volwaardige wijze worden meegenomen. De raad vraagt de diverse randvoorwaarden inzake leefbaarheid scherper te stellen en evenwichtig door te vertalen in de te onderzoeken alternatieven.

Ten slotte wenst de raad te benadrukken dat bij het onderzoeken van de alternatieven de principes van het witboek BRV maximaal moeten worden nagestreefd: ruimtelijk rendement, verdichting, niet aansnijden van slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden (op het vlak van vervoersknoopwaarde en voorzieningenniveau).

Strategische milieubeoordeling

SARO merkt op dat een beperkte strategische milieubeoordeling wordt voorzien waarin de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, de discipline mens en de discipline bodem en grondwater onderzocht zullen worden. De alternatievenonderzoeksnota (pag. 89) verduidelijkt dat de overige disciplines (geluid, lucht, fauna en flora en mobiliteit) als nevendisciplines kunnen worden beschouwd en (waar relevant) kwalitatief aan bod zullen komen binnen de discipline mens.

Naast de strategische milieubeoordeling zal ook een strategisch ontwerpend onderzoek worden uitgevoerd. De raad stelt vast dat de methodologie van het ontwerpend onderzoek niet is uitgewerkt in de alternatievenonderzoeksnota; het hoofdstuk 6 'Methodologie strategisch ontwerpend onderzoek' is blanco.

Tevens zal een kostenberekening op strategisch niveau worden uitgevoerd. De raad vindt dit positief maar vraagt om de methodologie van deze strategische kostenberekening verder toe te lichten. De alternatievenonderzoeksnota verduidelijkt dat de kostenberekening '*de verschillen op het vlak van (geraamde) kostprijs van de alternatieven*' in beeld zal brengen. Er worden een aantal relevante kostenposten opgesomd zoals grondverwerving, opbraak en aanleg weginfrastructuur en openbaar domein, collectieve voorzieningen. De raad vraagt tevens aandacht voor de maatschappelijke kosten en benadrukt dat ook de (maatschappelijke) baten in rekening moeten worden genomen. Hieromtrent wenst de raad nog te benadrukken dat onroerend erfgoed een belangrijke partner is in dit project. De mate van behoud van het erfgoed is een belangrijke afwegingsfactor. De raad vindt het belangrijk dat het agentschap onroerend erfgoed optreedt als een facilitator, waarbij niet louter wordt gefocust op een behoudsgezinde reflex maar ook aandacht gaat naar de veranderende maatschappelijke noden en verwachtingen en naar een haalbaar financieel plan.

Actorenoverleg

Tot slot stelt de raad vast dat de procesaanpak voor complexe projecten voorziet in een breed actorenoverleg. Bij voorliggend complex project worden verscheidene overheidsinstanties op lokaal, bovenlokaal en Vlaams niveau betrokken, alsook belangengroeperingen en de bewoners van de wijk.

Wat betreft de betrokkenheid van SARO merkt de raad op dat voorliggend complex project zich aan het begin van de onderzoeksfase bevindt. Het geïntegreerd effectenonderzoek moet nog worden uitgevoerd. Zoals voorzien in het decreet complexe projecten zal SARO tevens op het einde van deze strategische fase, in functie van het te nemen voorkeursbesluit, betrokken worden.

Met hoogachting,

Filiep Loosveldt
voorzitter SARO