

**VOORONTWERP VOORKEURSBESLUIT  
VERBETEREN VAN DE LEEFBAARHEID VOOR  
DE BEWONERS VAN DE WOONWIJK KLEIN-  
RUSLAND (ZELZATE)**

---

ONTWERP

## INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave .....	1
1. Situering .....	2
2. Omschrijving van de complexiteit van het project.....	4
3. Bevoegde overheid.....	5
4. Alternatief en project .....	6
5. Onderzoek milieu effecten .....	10
6. Beleidsmatig kader .....	14
7. Beslissingen en vervolgstappen .....	15

ONTWERP

## 1. SITUERING

De Vlaamse overheid zet met de nieuwe procesaanpak voor complexe projecten in op de realisatie van projecten binnen een aanvaardbare termijn en met een zo maximaal mogelijk draagvlak. Met het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, het besluit van 12 december 2014 tot uitvoering van het decreet complexe projecten en het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, is de regelgeving inzake complexe projecten sinds 1 maart 2015 van kracht.

De nieuwe procesaanpak onderscheidt vier fases: de verkenningsfase, de onderzoeksfase, de uitwerkingsfase en de uitvoeringsfase. De fases zijn gescheiden door drie vaste beslismomenten: de startbeslissing, het voorkeursbesluit en het projectbesluit. Ter voorbereiding van het voorkeurs- en het projectbesluit vindt telkens een openbaar onderzoek plaats. In het traject van eerste idee tot en met de uitvoering zijn deze fases, beslismomenten en openbare onderzoeken de vaste ankers in het proces.

Op 26 februari 2016 werd de startbeslissing goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Deze startbeslissing is niet het akkoord van de bevoegde overheid voor de realisatie van een complex project. Het betekent wel het concrete engagement om een proces op te starten om een problematiek of opportuniteit te onderzoeken. De startbeslissing betekende de start van een onderzoeksfase met als doelstelling om het beste alternatief te filteren uit een brede waaier van alternatieven. De voorbije periode vond een breed onderzoek en actorenoverleg plaats om zicht te krijgen op de impact en gevoeligheden van de verschillende alternatieven. Dit heeft ook toegelaten om de projectuitwerking verder vorm te geven. Op die manier wordt net zoals tijdens de verkenningsfase invulling gegeven aan de principes inzake complexe projecten: open communicatie en transparantie, participatie, maatwerk, oplossingsgericht samenwerken, geïntegreerde aanpak en door de actoren gedragen procesregie.

Binnen de onderzoeksfase van dit complex project werden o.a. volgende onderzoeken en overleggen uitgevoerd:

- De verkenning van de mogelijke alternatieven vastgelegd in de **alternatievenonderzoeksnota**. De nota bepaalt welke alternatieven er onderzocht moeten worden en wat de effecten zijn van het complexe project.
- Onderzoek naar de effecten op het milieu in kader van **S-MER**. In de S-MER worden de milieueffecten van de verschillende alternatieven beschreven en vergeleken.
- Opmaak van een kostenberekening voor de onderzochte alternatieven
- De synthese van deze onderzoeken is opgenomen in de **synthesenota**.
- Overleg met een afvaardiging van de bewoners uit de wijk via het bewonersoverleg
- Overleg met stuurgroep en projectbureau, workshops rond infrastructuur en de realisatiestrategie, bilateraal overleg met stakeholders.
- Opmaak van een **nota realisatiestrategie**, waarin de alternatieven verder uitgediept werden, de fasering, de mogelijke instrumenten voor de realisatie alsook de maatregelen van een sociaal begeleidingsplan werden opgenomen.

De verschillende documenten zijn raadpleegbaar via [www.gentsekanaalzone.be/klein-rusland](http://www.gentsekanaalzone.be/klein-rusland).

Rekening houdend met de resultaten van het geïntegreerd onderzoek en verschillende besprekingen met stuurgroep, bewoners en andere stakeholders is een alternatief gekozen en een geïntegreerde projectdefinitie uitgewerkt die de krachtlijnen voor de uitwerkingsfase bepaalt. Het voorliggende **voorontwerp voorkeursbesluit** beschrijft de keuze voor een van de onderzochte alternatieven en de motivaties die aan de grondslag van deze keuze liggen. Het geeft ook richting aan de uitwerking van het project in de uitwerkingsfase.

De uitwerkingsfase van een complex project volgt op de goedkeuring van het voorkeursbesluit, die één mogelijke oplossing naar voor schuift. Het doel van de uitwerkingsfase is om het voorkeursbesluit verder te concretiseren tot een realiseerbaar project en om de uitvoeringswijze te bepalen. Het resultaat is één geïntegreerd projectbesluit over het geheel van vergunningen en machtigingen, het bestemmingsplan en het actieprogramma. Dat leidt tot de uitvoeringsfase van het investeringsproject. In de **procesnota** wordt het verder traject voorgesteld.

### **Statuut voorliggend document**

Het voorliggende voorontwerp voorkeursbesluit, het ontwerp van S-MER en de synthesenota worden voorgelegd aan de adviesinstanties voor advies conform artikel 11, § 2 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Na inpassing van de adviezen zal de Vlaamse Regering conform artikel 14 van het decreet complexe projecten het ontwerp van voorkeursbesluit vaststellen. Conform artikel 15 zal het ontwerp voorkeursbesluit, het ontwerp geïntegreerd onderzoek (incl. S-MER) en de ontwerp synthesenota vervolgens aan een openbaar onderzoek onderworpen worden. Tenslotte zal conform artikel 16 de Vlaamse Regering het voorkeursbesluit definitief vaststellen. Het voorkeursbesluit houdt de vaststelling in van een op strategisch niveau gekozen alternatief. Aan het definitief vastgesteld voorkeursbesluit kunnen dan ook een aantal rechtsgevolgen verbonden worden. De rechtsgevolgen van dit voorkeursbesluit zijn opgenomen in hoofdstuk 7.

Het voorkeursbesluit vervalt van rechtswege als binnen zes jaar na de inwerkingtreding ervan geen eerste projectbesluit definitief is vastgesteld. Bijkomend is het zo dat de overheid die het voorkeursbesluit heeft vastgesteld, het door haar definitief vastgestelde voorkeursbesluit kan opheffen, toch zolang er geen definitief vastgesteld projectbesluit is. De vervaltermijn van 6 jaar wordt geschorst zolang een beroep tot vernietiging van het voorkeursbesluit aanhangig is bij de Raad van State.

## 2. OMSCHRIJVING VAN DE COMPLEXITEIT VAN HET PROJECT

Het decreet van 25 april 2014 definieert een “complex project” als een project van groot maatschappelijk en ruimtelijk-strategisch belang dat om een geïntegreerd vergunningen- en ruimtelijk planproces vraagt.

Het decreet van 25 april 2014 geeft een aantal criteria waaruit dit groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang blijkt. Het project “Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland (Zelzate)” voldoet aan volgende criteria van artikel 7, §1, van het decreet complexe projecten:

Het project voldoet aan de criteria van artikel 7, §1, van het decreet complexe projecten:

1. de probleemstelling is meervoudig en omvat diverse af te wegen belangen: infrastructuur, woonkwaliteit, erfgoedwaarden, enzovoort;
2. het project is onontbeerlijk voor een noodzakelijke verbetering van de woonkwaliteit van de inwoners van klein-Rusland in een leefbare woonomgeving;
3. bij de afweging van de betrokken belangen is de maatschappelijke meerwaarde prominent;
4. het project wordt voorzien in een complexe omgeving (gezien de nabijheid van diverse infrastructuren) en er wordt ingezet op een inrichting die versterkend werkt binnen zijn omgeving;
5. het project heeft een grote rechtstreekse en onrechtstreekse socio-economische, ruimtelijke en leefmilieugerelateerde impact;
6. het project houdt ongebruikelijke investeringen en inspanningen in op het vlak van ontwikkeling en beheer, vandaar de keuze om in de onderzoeksfase de kosten en baten van de verschillende mogelijke alternatieven in beeld te brengen.

### 3. BEVOEGDE OVERHEID

Volgens artikel 6 van het decreet complexe projecten kan de Vlaamse Regering, de provincieraad of de gemeenteraad optreden als bevoegde overheid. Gelet op het feit dat het complex project niet vermeld wordt in de lijsten van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gemeenteraad de bevoegde overheid

Binnen het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, is het uitvoeren van alternatief 5, waarbij minstens 160 nieuwe woningen worden gebouwd in woongebied of woonuitbreidingsgebied noch een gewestelijke noch een provinciale bevoegdheid, waarmee het een gemeentelijke bevoegdheid wordt.

Omwille van volgende redenen:

- Het complex project raakt aan heel wat Vlaamse beleidsmateries: erfgoed, sociaal wonen, gewestelijke infrastructuur, zowel voor wat beleidsaspecten en regelgeving betreft als voor wat betreft financiering. Een voorkeursalternatief zal grotendeels via Vlaamse middelen gefinancierd worden.
- Omvang van het project, die het lokaal niveau van de gemeente Zelzate overstijgt.

is besloten om conform artikel 6 § 6 van het decreet complexe projecten het vaststellen van het voorkeursbesluit en het projectbesluit te delegeren aan een ander bestuursniveau.

*Naar aanleiding van bovenstaande is gemeente Zelzate akkoord om haar bevoegdheid tot het vaststellen van het voorkeursbesluit en het projectbesluit te delegeren aan de Vlaamse Regering (de schriftelijke instemming van de gemeenteraad Zelzate wordt nog gevraagd en wordt opgenomen in het delegatiebesluit, dat onderdeel zal zijn van het ontwerp voorkeursbesluit).*

## 4. ALTERNATIEF EN PROJECT

In een eerste paragraaf wordt de doelstelling en het gekozen alternatief kort omschreven. Voor een uitgebreide beschrijving van de doelstelling en de verschillende alternatieven die onderzocht zijn wordt verwezen naar de alternatievenonderzoeksnota. In de tweede paragraaf wordt de motivering van de keuze voor het alternatief toegelicht. In het kader van de onderzoeksfase zijn verschillende onderzoeken gevoerd en is uitgebreid overlegd. De resultaten hiervan zijn samengebracht in de synthesesnota. Een uitgebreid overzicht van de resultaten van de verschillende onderzoeken kan geraadpleegd worden in de onderzoeksrapporten. Voor het gekozen alternatief is een geïntegreerde projectdefinitie m.b.t. het gekozen alternatief uitgewerkt die de krachtlijnen voor de uitwerkingsfase bepaalt. De projectdefinitie beschreven in paragraaf 3 bevat ook een aantal flankerende maatregelen;

### Omschrijving gekozen alternatief

Het verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van Klein-Rusland is de hoofddoelstelling. Bedoeling is dat de huidige bewoners (zowel huurders als eigenaar-bewoners) zo snel mogelijk in een voor hen betaalbare woning met hedendaags comfort in een leefbare woonomgeving kunnen wonen.

Op basis van de verschillende onderzoeken en de resultaten van het gevoerde overleg wordt gekozen voor alternatief 5: Nieuw woonontwikkeling in Zelzate. Daarbij wordt de woonfunctie op de huidige site in Klein-Rusland gefaseerd verlaten en worden minstens 160 nieuwbouw sociale huurwoningen (aangevuld met private en/of sociale koopwoningen) op verschillende locaties in de kern van Zelzate gerealiseerd.

### Motivering keuze

Om de leefbaarheid van de huidige bewoners van Klein-Rusland (160 gezinnen) te verbeteren werden in het geïntegreerd onderzoek 5 alternatieven onderzocht waar woningen gerealiseerd konden worden, waarvan 4 alternatieven met een bis-variant (de alternatieven die zich situeren op de huidige site in Klein-Rusland). Voor het 5<sup>de</sup> alternatief (herlokalisering van de site in Klein-Rusland) werden verschillende locaties onderzocht. In het alternatievenonderzoek werd ook de mogelijkheid meegenomen om alternatieven 1-4 te combineren met alternatief 5.

Het geïntegreerd onderzoek heeft via ontwerp onderzoek de alternatieven in beeld gebracht, de milieu-, ruimtelijke-, en sociale aspecten onderzocht in het strategisch MER en een kostenraming per alternatief berekend.

Tijdens de onderzoeksfase zijn 4 belangrijke groepen van stakeholders benaderd:

- de leden van de stuurgroep van het project
- de bewoners uit het bewonersoverleg
- de burgers uit Zelzate
- experts via workshops en reflectie-vergaderingen

De keuze voor het voorkeursalternatief kan gemotiveerd worden op basis van de resultaten van het geïntegreerd onderzoek en de consultatieronde bij partners van het project (Vlaamse partners, gemeente Zelzate (meerderheid en oppositie) en de sociale woonmaatschappij cvba Wonen), de

bewoners uit het bewonersoverleg, het bestuurlijk overleg van de Gentse Kanaalzone alsook de betrokken Vlaamse kabinetten. Er werd daarbij gezocht naar maximaal draagvlak voor de keuze van het voorkeursalternatief.

Er is een sterke vraag naar een **snelle oplossing**, zowel bij de partners uit de stuurgroep als bij de bewoners van de wijk. Er is ook een duidelijke vraag bij de verschillende stakeholders om een oplossing voor het verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van Klein-Rusland te gebruiken als hefboom voor een versterking van Zelzate.

Daarbij wordt **maximaal ingezet op kernversterking van Zelzate**. De meeste voorgestelde locaties van alternatief 5 liggen in de kern van Zelzate, dicht bij diensten, openbaar vervoer, ingebed in de reeds bestaande kwalitatieve woon- en leefomgeving.

Zelzate kan zeker **een hefboom** gebruiken. Diensten beginnen zich steeds meer te concentreren in Zelzate Oost. Het kanaal Gent-Terneuzen werkt als een barrière tussen twee delen van de gemeente en toekomstige lijninfrastructuur in de reservatiestrook kan enerzijds kansen bieden maar houdt anderzijds ook onzekerheden in. Er is nog geen beslissing in het vooruitzicht over de concrete invulling van de reservatiestrook, maar vanuit de twee workshops met de bevoegde diensten (AWV, Infrabel,...) is duidelijk gebleken dat de ganse reservatiestrook nodig is voor noodzakelijke infrastructuurwerken in de toekomst (mogelijke gedeeltelijke verplaatsing E34 omwille van verdieping kanaal Gent-Terneuzen, spoorlijn Antwerpen-Zeebrugge met aftakking naar lijn 55). De reservatiestrook wordt daarom gevrijwaard van bebouwing. Daarnaast biedt ook de komst van een mogelijke nieuwe stationsomgeving voor de spoorlijn Gent-Terneuzen kansen voor versterking van de kern. Ook de ombouw van de R4 en de aanpassingen aan de doorgang van de R4 door Zelzate zijn **ruimtelijke ontwikkelingen die Zelzate kunnen versterken**.

De **geïsoleerde ligging van de huidige wijk** en het vrijwaren van de reservatiestrook voor toekomstige lijninfrastructuur zijn als zeer relevante criteria naar boven gekomen in het onderzoek (S-MER) en het overleg met de verschillende betrokken partijen. De onzekerheid over de invulling van deze reservatiestrook en het risico daarbij de wijk meer te isoleren, zijn belangrijke argumenten om de alternatieven 1-4 niet te weerhouden.

Uit de S-MER blijkt de huidige wijk in Klein-Rusland (alternatief 1-4) slechter te scoren voor hinder en omgeving. Dit komt door de ligging naast de N49/E34, die een negatief effect heeft op het geluidsklimaat en de omliggende industrie van de haven. Ook de locaties van alternatief 5 die dicht bij de N49/E34 liggen scoren slechter voor omgevingskwaliteit. In S-MER zijn de verschillende deellocaties van dit alternatief ook onderzocht op omgevingskwaliteit. Voor een aantal locaties worden er milderende maatregelen voorgesteld.

Het voorgestelde alternatief 5 scoort slecht op erfgoedwaarde, het bestaande erfgoed zal immers grotendeels verdwijnen. Dit is ook het geval in alternatief 3 en 4. In de realisatie van de nabestemming van de site Klein-Rusland kan een gedeelte van het erfgoed geïntegreerd worden, maar die maakt dan geen deel meer uit van een bescherming. De site wordt in dit geval geschrapt van de inventaris bouwkundig erfgoed en de 4 beschermde woningen worden gedeclasseerd.

De kwaliteit van de woningen moet sterk verbeteren, ze vormt een belangrijke oorzaak van de huidige onleefbaarheid. Een studie van Onroerend Erfgoed geeft aan dat de woningen technisch



restaureerbaar zijn met respect voor de erfgoedwaarden en daarbij voldoen aan de normen van de VSMW voor sociaal wonen. Zowel bij experts als bij bewoners zijn er sterke twijfels bij de haalbaarheid en de kwaliteit van een restauratie. Bewoners geven aan in een degelijke kwaliteitsvolle woning te willen wonen, die gebruik maakt van alle hedendaagse technieken rond isolatie, ventilatie, .... Het is onzeker of de woningen in de reservatiestrook op lange termijn behouden kunnen blijven. De alternatieven 1 en 2 zijn zeer dure alternatieven, de hogere realisatiekost wordt gedeeltelijk gecompenseerd door subsidies vanuit Onroerend Erfgoed. Alternatieven 1 en 2 worden niet weerhouden omwille van bovenstaande redenen.

### **Projectdefinitie voor uitwerkingsfase**

Kernelementen van dit alternatief zijn:

- Nieuwe woningen voor de bewoners van Klein-Rusland realiseren op kernversterkende locaties in de gemeente Zelzate. Hierbij worden 160 sociale huurwoningen gerealiseerd, al dan niet aangevuld met private woningen of sociale koopwoningen.
- Onderzoek naar de versterking van de kern van Zelzate door opmaak van een masterplan kernversterking Zelzate.
- De woonfunctie op de huidige site in Klein-Rusland wordt verlaten. Er wordt een andere functie/nabestemming voor de site uitgewerkt. In het masterplan kernversterking Zelzate zal een visie en plan opgemaakt worden via ontwerpend onderzoek.
- Er worden woonvormen voorgesteld in morfologie van de sites die enerzijds aansluiten op de omliggende typologie maar ook zullen streven naar een verdichting. Dit kan door andere typologieën toe te laten zoals gestapeld wonen en meerdere bouwlagen (cfr milderende maatregel S-MER).
- In de verschillende locaties wordt gestreefd een sociale mix te realiseren van zodra het aantal sociale huurwoningen boven de 50 gaat. Daarbij wordt minstens een derde andere type woningen ingebracht op die locatie (sociale koopwoningen of private woningen) (cfr milderende maatregel S-MER).
- Volgende locaties werden onderzocht , waarvan een 5-tal locaties als zeer potentievol worden beschouwd (A1, A2, A3, B1,B3)
  - o A1: Kastanjeplein: huidige site met bejaardenwoningen wordt omgevormd naar woonproject inclusief bejaardenwoningen, sociale huurwoningen en private of sociale koopwoningen. Het bestaande dienstencentrum De Kastanje wordt geïntegreerd in het project.
  - o A2: Charles Andriesstraat: hier wordt een gemengd woonproject met sociale huurwoningen en private / sociale koopwoningen gerealiseerd. Een fietsverbinding van Suikerkaai naar Charles Andriesstraat wordt voorzien en aangelegd door de bevoegde overheid. De Rene Vermandelstraat wordt aangetakt aan de Suikerkaai. Voor het voetbalterrein met kantine wordt een oplossing (in of buiten de site) gezocht. De bosbuffer ter hoogte van de Suikerkaai blijft gedeeltelijk behouden.
  - o A3: Slachthuisstraat/Rene Vermandelstraat: hier kunnen sociale koopwoningen gerealiseerd worden met uitzicht op water.
  - o A4: realisatie van kleine wooneenheden binnen het woongebied van Zelzate op kleinere percelen met verkrotte of verloederde panden of onbebouwde percelen. Hierdoor kunnen kleinschaligere projecten gerealiseerd worden die een bijdrage kunnen leveren aan de opwaardering van hun omgeving. De schaal van deze projecten hangt af van hun specifieke ligging.
  - o B1: Denderdreve: in dit woonuitbreidingsgebied kan een groter gemengd sociaal/privaat project ontwikkeld worden. De bestaande hoeve en stal wordt bij voorkeur geïntegreerd in het nieuwe project.

- B2: Endeke: in dit woonuitbreidingsgebied kan een groter gemengd sociaal/privaat project ontwikkeld worden.
  - B3: Krekelmuyter: hier is plaats voor ongeveer 20 sociale huurwoningen.
  - B4: afwerken woonlint Denderdreve: ter hoogte van de op te heffen KMO-zone kan een kleine woonontwikkeling gerealiseerd worden.
- Er zijn meerdere locaties nodig om minstens 160 sociale huurwoningen te realiseren. Bij voorkeur wordt eerst gekeken naar locaties die dicht bij de kern van Zelzate liggen en in eigendom van Vlaamse of lokale overheden zijn.
  - Het parkeren en ontsluiten van de verschillende sites dient meer in detail per locatie afzonderlijk bekeken te worden. De algemene parkeernorm van Zelzate zal gehanteerd worden en qua ontsluiting zal maximaal aangetakt worden op het huidige wegennet.
  - Een sociaal begeleidingsplan met flankerende maatregelen voor sociale huurders en eigenaars wordt al uitgerold in de uitwerkingsfase.

In de uitwerkingsfase wordt het voorkeursbesluit verder geconcretiseerd tot een realiseerbaar project waarbij ook de uitvoeringswijze bepaald wordt. Het resultaat van die fase is één geïntegreerd projectbesluit over het geheel van vergunningen en machtigingen, het bestemmingsplan en het actieprogramma.

Rekening houdend met resultaten van het gevoerde strategisch onderzoek en het gevoerde overleg is het gekozen alternatief verder uitgewerkt met milderende en flankerende maatregelen. Een aantal aandachtspunten zijn bepaald waarmee rekening moet worden gehouden bij de uitwerkingsfase. Ook wordt een eerste inschatting meegegeven van het noodzakelijke budget in de uitwerkingsfase (zie deel 7). Het resultaat is als het ware een projectdefinitie die als input kan gebruikt worden voor de projectonderzoeksnota bij de start van de uitwerkingsfase.

## 5. ONDERZOEK MILIEU EFFECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop de milieuoverwegingen in het voorkeursbesluit worden geïntegreerd en op welke wijze rekening is gehouden met de gevoerde onderzoeken, waaronder het ontwerp van MER, en met de opmerkingen, adviezen en overwegingen die in het kader van die onderzoeken zijn uitgebracht met inbegrip van een samenvatting van deze opmerkingen, adviezen en overwegingen. Per discipline wordt een overzicht gegeven van de inzichten/input uit elke stap. Daarnaast wordt ook aangegeven hoe met deze input is omgegaan.

### Acties vanuit de S-MER

Discipline	Milderende maatregelen	Acties binnen project
Bodem en grondwater	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen milderende maatregelen, wel aandacht voor:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Afvoer bemalingswater</li> <li>o hemelwaterhuishouding</li> </ul> </li> </ul>	Maatregel mee te nemen in de onderzoeken tijdens de uitwerkingsfase.
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alternatief 5-B1</li> </ul> <p>Maximaal behoud van de hoeve (inventaris bouwkundig erfgoed). Indien behoud niet mogelijk is, maximale inventarisatie van waardevolle erfgoedelementen.</p>	In de uitwerkingsfase wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor behoud van deze hoeve en integratie in het ontwerp.
Mens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In totaliteit maximaal het huidig aantal sociale huurwooneenheden voorzien;</li> <li>- Goede sociale mix voorzien tussen sociaal/private woningen. Indien dit niet mogelijk is binnen eenzelfde locatie, dient gezocht te worden naar een locatie voor een (deelse) herlocalisatie van sociale bewoners</li> <li>- Maximaal inzetten op zuinig ruimtegebruik en hergebruik van ruimte</li> <li>- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein</li> <li>- Voldoende differentiatie inzake woningtypes zodoende een goede sociale mix te bewerkstelligen;</li> <li>- Goed evenwicht tussen aantal wooneenheden enerzijds, en voldoende ruimte voor een mix aan woningtypes;</li> <li>- Laag- en middenbouw ipv hoogbouw (ifv leefbaarheid en sociale cohesie);</li> <li>- Ontmoetingslokaal, doordachte inrichting gemeenschappelijke delen ifv het samenbrengen van bewoners en creëren van voldoende ontmoetingsplekken; Daarnaast kunnen aanbevelingen worden geformuleerd die niet vertaalbaar zijn in het ontwerp en/of ruimtelijk vast te leggen zijn.</li> </ul>	Doelstelling 160 sociale huurwoningen behouden, maar aandacht voor behoud erkenning sociale woonmaatschappij. Alle maatregelen mee te nemen in het ontwerp dat in detail onderzocht wordt in de uitwerkingsfase.

Het betreffen aanbevelingen die het gedrag van de bewoners en de perceptie van de buurt kunnen beïnvloeden:

- Voorzien van (preventieve) woonbegeleiding;
  - Inzet van buurt- en of opbouwwerkers om betrokkenheid te creëren
- Verder geldt nog als algemene aanbeveling ten aanzien van de nabijheid van het Seveso-bedrijf Rütgers Belgium: Adviesvraag dienst VR.

Algemeen per locatie alternatief 5

- Maximaal inzetten op inbreiding en kernversterking van de woonconcentratie te Zelzate

Alternatieven 5-A

- Om een structurele oplossing voor alle inwoners te bieden is bij realisatie van wooneenheden bij deze 4 alternatieven een combinatie met realisatie van wooneenheden op een andere locatie noodzakelijk, gezien onvoldoende ruimte beschikbaar is binnen 1 alternatief om alle bewoners op te vangen. Hetzelfde geldt voor de alternatieven 5-B3 Krekelmuyter en 5-B4 woonlint Denderdreve.

Alternatief 5-A2 Charles Andriesstraat

- Milderende maatregelen voor beperken visuele en auditieve hinder van nabijgelegen (nieuwe) infrastructuur van de N49. Dimensionering en detaillering van de maatregelen dient in de uitwerkingsfase bepaald te worden door gedetailleerde modellering;

Alternatief 5-A3 Slachthuisstraat

- Milderende maatregelen voor beperken auditieve hinder van nabijgelegen infrastructuur van de R4 zijn wenselijk. Dit kan bijvoorbeeld door middel van buffering of voorzien van voldoende geluidsisolatie in de woningen. Dimensionering en detaillering van de maatregelen dient in de uitwerkingsfase bepaald te worden door gedetailleerde modellering;

Alternatief 5-A4 verdichting Zelzate

- Bij voorkeur wordt gezocht naar locaties op voldoende afstand van de aanwezige infrastructuur van de N49 en R4 om auditieve hinder maximaal te beperken;

Alternatief 5-B1 Denderdreve-Oost

- Gespreide ontsluiting om belasting op

	<p>Koning Albertlaan te beperken en het effect van verkeersleefbaarheid en –veiligheid te beperken.</p> <p>Alternatief 5-B2 Endeke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garanderen van vlotte ontsluiting van de nieuwe woonwijk naar het hogere wegennet (in combinatie met herinrichting R4 oost – en West)</li> </ul> <p>Alternatief 5-B3 Krekelmuyter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Milderende maatregelen voor beperken visuele en auditieve hinder van nabijgelegen infrastructuur van de R4. Dimensionering en detaillering van de maatregelen dient in de uitwerkingsfase bepaald te worden door gedetailleerde modellering. Voldoende ruimte vrijwaren ter realisatie van de geplande fietssnelweg.</li> </ul>	
--	--	--

#### Acties vanuit het geïntegreerd onderzoek en de consultaties

<b>Problematiek</b>	<b>Actie binnen project CPKR</b>
De nood aan een duidelijke toekomstvisie/masterplan voor de gemeente Zelzate	Opmaak ruimtelijk masterplan voor gemeente Zelzate: opstart tijdens uitwerkingsfase.
Een nieuwe functie voor de site van de huidige wijk Klein-Rusland	Visievorming wordt opgestart tijdens de uitwerkingsfase. Dit kan vertaald worden in een apart projectbesluit.
Voorkeur bij keuze sociale huurwoning voor bewoners van Klein-Rusland	Voorkeursregeling VMSW is van toepassing in het kader van dit complex project.
Behoud erkenning cvba Wonen dmv behoud minstens 1000 huurwoningen.	<b>Buiten het kader</b> van het complex project Klein-Rusland zoeken naar mogelijkheden voor de sociale woonmaatschappij om aantal sociale huurwoningen boven 1000 te houden.
Doortrekken Rene Vermandelstraat tot aan Suikerkaai	Integreren in ontwerp locatie Charles Andriesstraat in de uitwerkingsfase.
Aanleg fietspad Zelzate Zuid door locatie Charles Andriesstraat ifv Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk.	Integreren in ontwerp locatie Charles Andriesstraat in de uitwerkingsfase.
Vrees voor hogere huurprijzen sociale huurwoningen.	In de uitwerkingsfase nagaan of het mogelijk is om overgangsmaatregelen te voorzien ikv sociaal begeleidingsplan (bv. gefaseerde overgang naar hogere huurprijs).
Vraag eigenaars om reeds in uitwerkingsfase huidige woning in Klein-Rusland te verkopen.	Opkoopregeling uitwerken als flankerende maatregel.
Rekening houden met oudere bevolking in de wijk. Aanbod van (sociale) assistentiewoningen of plaatsen in woonzorgcentra.	Overleg opstarten met lokale WZC, sociale woonmaatschappij en OCMW's uit de omgeving met het oog op het 'reserveren' of voorzien van voldoende plaatsen voor bewoners van Klein-Rusland.

Oplossing voor voetbalveld met kantine in locatie Charles Andriesstraat	In de uitwerkingsfase zal nagegaan worden of de terreinen geïntegreerd kunnen worden in het ontwerp of een alternatieve locatie gezocht dient te worden.
Oplossing voor buurtcentrum BOC Klein-Rusland	In de uitwerkingsfase zal nagegaan worden of een buurtcentrum kan geïntegreerd worden in een van de alternatieve locaties of het behoud van het huidige BOC in Klein-Rusland geïntegreerd kan worden in de nabestemming in nauw overleg en samenwerking met de gemeente Zelzate.
Nood aan flankerend beleid voor eigenaars en sociale huurders	Flankerende maatregelen en sociaal begeleidingsplan voorzien.
Inventarisatie en opvolging verkrotte of leegstaande panden Zelzate	Samen met de gemeente uitwerking van register en opvolging van verkrotte en leegstaande panden.
Vrees voor hoge kostprijs aankoop gronden door sociale woonmaatschappij.	Tijdens de uitwerkingsfase zal een gedetailleerde analyse van de vastgoedacties die nodig zijn voor de realisatie van het voorkeursalternatief uitgewerkt worden.
Communicatie en inspraak	Communicatie en inspraak is een onderdeel van de procesaanpak voor complexe projecten. In het verder traject van de uitwerkings- en uitvoeringsfase wordt hier verder op ingezet.

## 6. BELEIDSMATIG KADER

In het S-MER (paragraaf 2.2 Juridisch- en beleidsmatige situering) wordt ingegaan op de relatie met relevante beleidsplannen zoals de verschillende ruimtelijke structuurplannen, het Strategisch Plan voor de Gentse Kanaalzone en thematische beleidskaders rond erfgoed en mobiliteit.

ONTWERP

## 7. BESLISSINGEN EN VERVOLGSTAPPEN

Dit hoofdstuk beschrijft de rechtsgevolgen van het voorkeursbesluit. Daarnaast beschrijft het ook de beslissingen en vervolgstappen die het gevolg zijn van het voorkeursbesluit.

### Rechtsgevolgen

Een voorkeursbesluit kan verschillende rechtsgevolgen met zich mee brengen zoals vermeld in de het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten. Onderstaand wordt getoetst van welke van deze mogelijkheden wel of niet wordt gebruikt gemaakt in het kader van voorliggend voorkeursbesluit.

Mogelijk rechtsgevolg	Aanduiding of mogelijk rechtsgevolg toegepast of niet toegepast wordt
de mogelijkheid om een bouwverbod of bouwbeperkingen op te leggen, dit verbod of deze beperkingen worden aangeduid op het grafisch plan (art 28)	Van toepassing op de huidige site Klein-Rusland, het grafisch plan is toegevoegd in bijlage aan het voorkeursbesluit (toe te voegen bij ontwerp voorkeursbesluit)
de mogelijkheid een vergunning, machtiging of toestemming te weigeren als de aanvraag onverenigbaar is met het voorkeursbesluit (art 29)	Van toepassing volgens het art 29 van het decreet
de mogelijkheid instanties of personen aan te duiden die gemachtigd zijn om het gebied te betreden om alle nodige vaststellingen te verrichten en alle nodige onderzoeken uit te voeren (art 30)	Niet van toepassing
gronden te onteigenen die bestreken worden door het voorkeursbesluit (art 31)	Niet van toepassing
een recht van voorkoop te vestigen en uit te oefenen bij de verkoop van een onroerend goed dat ligt in de gebieden die afgebakend zijn (art 34)	Van toepassing, de nodige afspraken zijn opgenomen in bijlage (toe te voegen bij ontwerp voorkeursbesluit)
de onmogelijkheid om na de inwerkingtreding van het voorkeursbesluit bepaalde besluiten tot bescherming te nemen als deze bescherming de realisatie van het voorkeursbesluit kennelijk in het gedrang brengt (art 35)	Van toepassing volgens het art 35 van het decreet

### Beslissingen en vervolgstappen

De keuze voor het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen (gecombineerd met private of sociale koopwoningen) in de kern van Zelzate, impliceert het gefaseerd verlaten van de huidige site in Klein-Rusland voor de functie wonen.

In het geïntegreerd onderzoek zijn locaties aangewezen elders in Zelzate waar nieuwe woningen kunnen komen. Het betreft voornamelijk locaties in woongebied of woonuitbreidingsgebied. In de



uitwerkingsfase zal pas duidelijk worden welke locaties effectief weerhouden worden. Dit wil zeggen dat de bewoners van de wijk Klein-Rusland nu nog niet weten naar welke locatie men zal verhuizen. De eigenaars van een woning in Klein-Rusland zullen ook pas in de uitwerkingsfase zicht krijgen of er mogelijkheid is om mee in te stappen in een gemengd project privaat/sociaal.

De uitvoering zal gefaseerd worden in een 4-tal delen van ongeveer 40 woningen. Die fasering wordt in de uitwerkingsfase uitgewerkt. Met de bewoners zal een gesprek aangegaan worden omtrent die fasering. Hierbij wordt via een sociaal begeleidingsplan maatwerk aangeboden aan sociale huurders en eigenaars uit de wijk.

In de uitwerkingsfase kan eventueel een PPS-constructie uitgewerkt worden waarbij ook de private ontwikkelaars meestappen in een gezamenlijk project.

### **Flankerend beleid en sociaal begeleidingsplan**

Voor het geheel van het complex project wordt een **sociaal begeleidingsplan** opgemaakt en goedgekeurd, te financieren door de partners van het project.

Hierna worden de mogelijke principes hiervan weergegeven. Parallel met het openbaar onderzoek over het ontwerp voorkeursbesluit zullen deze, in functie van het voorkeursbesluit zelf, op basis van een ruime individuele bevraging van de bewoners verfijnd worden.

#### Sociaal begeleidingsplan

De **opmaak van een sociaal begeleidingsplan dient te gebeuren in een overlegstructuur met alle betrokken partners rond de tafel** (verschillende entiteiten binnen de Vlaamse overheid, maar ook gemeente Zelzate, sociale huisvestingsmaatschappij, ...).

Binnen deze groep van sleutelactoren dienen onder andere volgende elementen **verder onderzocht en uitgewerkt te worden**:

- **Haalbaarheid en wenselijkheid** van elke maatregel (de noodzaak van elke maatregel dient te blijken uit een bevraging van de bewoners, ...)
- **Financiering** (het globale kostenplaatje + de verdeelsleutel van de kosten tussen partners)
- **Opvolging van de uitvoering** van de maatregelen (afspraken wie welke administratieve processen op zich neemt, concrete realisatie en toekenning van de maatregelen opvolgen, ...)
- ...

Daarnaast is voorafgaand sowieso ook een grondige **individuele bevraging nodig van alle betrokken bewoners**, om de persoonlijke woonsituaties in kaart te brengen maar ook om een eerste zicht te krijgen welke de concrete behoeften zijn en welke maatregelen dus het meest aangewezen zouden zijn.

#### Communicatie

In de context van begeleiding van bewoners die geconfronteerd worden met een drastische wijziging van hun woonsituatie is een adequate communicatie een essentiële voorwaarde. Dit dient te kaderen binnen een globaal communicatieplan. Deze communicatie dient op maat van de doelgroep te zijn, en dit zowel collectief als individueel, via verschillende kanalen. Bv. een nieuwsbrief, infovergaderingen, zitdagen, huisbezoeken, ... .

## Individuele begeleiding van de bewoners

De getroffen en zijn zowel sociale huurders als eigenaars.

De sociale huisvestingsmaatschappij voorziet in eerste instantie een begeleiding van de sociale huurders, en biedt een luisterend oor, beantwoordt de vragen over het verloop van de herhuisvesting en treedt op als vertrouwenspersoon en ondersteunt bewoners in de verhuis naar een nieuwe woonst. Deze begeleiding gebeurt in samenwerking met de sociaal bemiddelaar, die ook een rol heeft als onafhankelijk vertrouwenspersoon. Er worden afspraken gemaakt tussen de sociale woonmaatschappij en de sociaal bemiddelaar over de sociale begeleiding.

Wat de eigenaars betreft, kunnen zij eveneens terecht bij de sociaal bemiddelaar met vragen over de mogelijke verkoop van hun woning.

Het sociale begeleidingsplan voorziet zowel maatregelen voor sociale huurders en eigenaars. Mogelijke flankerende maatregelen zijn opgenomen in de nota realisatiestrategie. Zo wordt er een opkoopregeling voorzien als flankerend maatregel voor de eigenaars in de uitwerkingsfase en uitvoeringsfase. Dit wil zeggen dat eigenaars die dit willen reeds in de uitwerkingsfase hun woning kunnen verkopen aan een van de partners van het complex project.

### **Masterplan kernversterking Zelzate**

Er wordt een ruimtelijk masterplan voor Zelzate opgemaakt in samenwerking met de gemeente Zelzate. Via ontwerp onderzoek wordt een visie en plan uitgewerkt voor de realisatie van een nieuwe functie voor de site van de huidige wijk Klein-Rusland.

### **Financiering**

De kostenraming steunt op de uitgebreide kostentabellen van het geïntegreerd onderzoek, aangevuld met een raming van de kosten voor grondverwevingen. In de kostenraming zijn gedetailleerdere ramingen gemaakt voor de ontwikkeling van de verschillende locaties van Klein-Rusland. De totale raming is afhankelijk van de keuze van de locaties in de uitwerkingsfase. Hieronder wordt een globale raming aangegeven voor de bouw van 160 sociale huurwoningen (op basis van de gemiddelde raming per sociale huurwoning).

De kosten van de inrichting van de twee koppelingsgebieden Klein-Rusland-west en -oost zoals voorzien in het landinrichtingsprogramma van VLM (ruw geraamd 4 miljoen €) zijn bij dit alternatief niet meer als dusdanig te investeren, maar wellicht wel een deel ervan als koppelingsgebied van de bedrijventerreinen en infrastructuur naar de wijk Debbautshoek. Dit valt buiten het kader van dit complex project.

De opbrengsten voor dit alternatief zijn te vinden in subsidies en leningen, en in de opbrengst / vermarkting van de site Klein-Rusland (na aftrek van de sloopkosten en de planbaten). In de uitwerkingsfase zal nagegaan worden of een PPS-constructie opgezet kan worden. Ook ruil van gronden wordt onderzocht (bv. tussen de gronden van overheden en de sociale woonmaatschappij).

### **Vastgoedkost:**

Aankoop gronden site Klein-Rusland: 12 miljoen €

Verwerving gronden alternatieve locaties: 20,7 miljoen€

**Bouwkost:**

160 sociale huurwoningen: 22,5 miljoen €

**Kosten flankerende maatregelen en sociaal begeleidingsplan:** niet geraamd

In de uitwerkingsfase worden deze kosten verder verfijnd naarmate de ontwerpen verder verfijnen. Ook worden in deze fase de verschillende financieringsmogelijkheden onderzocht.

ONTWERP