



OVERWEGINGSDOCUMENT

BIJ DE ADVIESPROCEDURE VAN DE VOORONTWERP
VOORKEURSBESLUIT VAN HET COMPLEX PROJECT
"VERBETEREN VAN DE LEEFBAARHEID VOOR DE
BEWONERS VAN DE WOONWIJK KLEIN-RUSLAND
(ZELZATE)"
14 november 2018

1 INLEIDING

In uitvoering van het decreet complexe projecten van 25 april 2014 werd door het projectbureau Gentse Kanaalzone voorontwerp van voorkeursbesluit opgemaakt voor het complex project “Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland (Zelzate)”. Dit document werd op 29 juni 2018 ter kennis gegeven aan de Vlaamse Regering. Zoals opgenomen in het decreet moet het voorontwerp van voorkeursbesluit en de daarbij horende documenten een adviesprocedure doorlopen. Dit overwegingsdocument geeft een overzicht van de ontvangen adviezen, de antwoorden hierop en een overzicht van de aanpassingen aan het document die daaruit desgevallend voortvloeien.

2 RAADPLEGING

2.1 VERLOOP

De alternatievenonderzoeksnota werd van 12/7/2018 tot en met 15 september 2018 voor advies voorgelegd aan volgende adviesinstanties:

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO)
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE)
Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)
Departement Kanselarij en Bestuur (KB)
Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (WVG)
Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed (SARO);
Strategische Adviesraad Vlaamse Woonraad (Vlaamse Woonraad);
Strategische Adviesraad Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen (Minaraad);
Strategische Adviesraad Mobiliteitsraad (MORA);
Gemeente Zelzate
Gecoro Zelzate
CVBA Wonen
Havenbedrijf Gent
Infrabel NV
Fluxys NV
Elia
Infrax

2.2 OVERZICHT VAN DE INSPRAAKREACTIES

Van volgende instanties werd een briefadvies ontvangen:

Departement Omgeving
VMM
Infrax
Fluxys
Minaraad Vlaanderen – geen inhoudelijk advies
Mora Vlaanderen – geen inhoudelijk advies

Team Vlaams Bouwmeester
 Elia
 Infrabel nv
 Departement MOW
 Gecoro Zelzate
 Departement RWO
 Vlaamse Woonraad
 SARO
 Departement WVG
 CVBA Wonen
 Havenbedrijf Gent – bekrachtiging voorkeursalternatief

Van volgende instanties werd geen advies ontvangen:
 Departement Kanselarij en Bestuur

Een gedetailleerd overzicht van de adviezen met toekenning van een referentienummer is opgenomen in tabelvorm

Tabel 1: Overzicht van alle ontvangen adviezen en inspraakreacties

NUMMER	NAAM	TYPE	WOONPLAATS	DATUM
1	Atelier Bouwmeester	Overheidsdienst	Brussel	16 augustus 2018
2	Infrabel	Overheidsdienst	Gent	14 augustus 2018
3	Elia	Nutsbedrijf	Merksem	8 augustus 2018
4	Fluxys	Nutsbedrijf	Brussel	22 augustus 2018
5	cvba Wonen		Zelzate	3 september 2018
6	SARO		Brussel	29 augustus 2018
7	Departement Welzijn, Volksgezondheid & Gezin	Overheidsdienst	Brussel	14 september 2018
8	Departement Omgeving	Overheidsdienst	Brussel	12 september 2018
9	Departement Mobiliteit & Openbare Werken	Overheidsdienst	Brussel	7 september 2018
10	Gecoro		Zelzate	10 september 2018
11	MORA	Overheidsdienst	Brussel	4 september 2018
12	Mineraad	Overheidsdienst	Brussel	24 september 2018
13	Havenbedrijf Gent			

14	CVBA Wonen		Zelzate	10 september 2018
----	------------	--	---------	-------------------

2.4 ANTWOORDEN OP ADVIEZEN

In dit deel worden de adviezen besproken en wordt het standpunt van het projectbureau Klein-Rusland hierbij geformuleerd. In de adviezen van MORA, Minaraad, Havenbedrijf Gent kwamen geen inhoudelijke elementen naar voor. Ze zijn hieronder niet verder meegenomen omdat ze niet leiden tot wijzigingen van de tekst.

Nr	Opmerking	Advies
1	We zullen bestaand woongebied moeten herdenken, daarbij de densiteit verhogen en tegelijk meer open ruimte en meer waardevolle publieke ruimte maken bij een kleinere footprint voor de gebouwen. Om dat te bereiken denken we niet dat een globaal 'masterplan' voor de gemeente noodzakelijk is, maar wel een globale visie en wil tot verdichten bij de gemeente en bij de sociale huisvestingsmaatschappij. Binnen die visie en wil kan men onder andere kiezen voor een verdichtingsproject op de locatie Kastanjeplein (A1) en zijn directe omgeving. Dit project, dat begint met een densiteitonderzoek als aanloop naar een project, moet laten zien hoeveel woningen door de renconversie op dit terrein kunnen worden gerealiseerd. De haalbaarheid van woningdichtheden kan niet anders dan met architectuur worden uitgewerkt. De vooropgestelde theoretische dichtheid van 40 wo/ha kan hoger mits een goed ontwerp. Het advies van de S-MER om voor laag- en middelhoogbouw te kiezen is begrijpelijk en vanuit kostenoverweging voor de woonmaatschappij ook zinvol. Zeker omdat men met middelhoogbouw al 9 lagen hoog kan, zijn hogere dichtheden makkelijk haalbaar. Indien nodig dient echter hoogbouw niet uitgesloten te worden omdat ook die tot zeer kwalitatieve oplossingen kan leiden. Daarvoor verwijs ik graag naar de hoogbouw in Le Logis Floreal, een andere stedenbouwkundige realisatie van Van Der Swaelmen.	Atelier Bouwmeester
<i>Reactie</i>	<i>In de projectuitwerking kunnen de voorgestelde ideeën verder uitgewerkt worden. Uit het onderzoek in de S-MER wordt als flankerende maatregel voorgesteld om enkel laag- en middelhoogbouw te kiezen.</i>	<i>Geen wijzigingen aan de tekst</i>
2	Ik adviseer niet alleen de locatie Kastanjeplein, maar ook het aanpalende Hoogbouwplein in de ontwerp oefening op te nemen. De huidige hoogbouw is misschien nog recent gerenoveerd en dus niet aan vervanging toe, maar op lange termijnvisie is dit toch noodzakelijk. Door op eigen gronden te verdichten komt het project tegemoet aan de financiële	Atelier Bouwmeester

	<p>haalbaarheid en aan de vrees van de huisvestingsmaatschappij voor extra kosten voor aankoop van bouwgrond. De bestaande hoogbouw (telt deze 64 woningen op de 8 verdiepingen?) illustreert dat een groter aantal woningen op beperkt terrein mogelijk is. In de studie wordt voor het terrein A1 uitgegaan van 72 nieuwe woningen, waarvan 24 vervangende bejaardenwoningen, waardoor op dit terrein dus slechts 48 woningen voor de bewoners van Klein-Rusland gerealiseerd worden. Indien uitgegaan zou worden van de typologie van de bestaande hoogbouw (en deze idd 64 woningen telt), zouden drie bijkomende hoogbouvvolumes de volledige behoefte aan vervangwoningen voor Klein-Rusland dekken.</p>	
<i>Reactie</i>	<p><i>Heel de kern van Zelzate is aangeduid als zoekgebied voor verdichting. Ook de aanpalende site Hoogbouwplein kan verder meegenomen worden in de projectuitwerking. De voorgestelde verdichting van de voorgestelde site Kastanjeplein kan in de projectuitwerking onderzocht en uitgewerkt worden. Het huidige voorstel is enkel richtinggevend</i></p>	<p><i>Geen wijzigingen aan de tekst</i></p>
3	<p>Het bestaande dienstencentrum wordt in de studie als te behouden opgegeven, maar dit legt een te grote hypothese op de schikking van bouwvolumes op het terrein en zou dus op termijn beter worden ondergebracht in de stedelijke plint van één van de nieuwe gebouwen. Een weinig levendig gelijkvloers is net één van de gebreken van veel modernistische hoogbouw. We pleiten dan ook om maximaal in te zetten op de locatie A1.</p>	<p>Atelier Bouwmeester</p>
<i>Reactie</i>	<p><i>De uitgewerkte concepten zijn enkel richtinggevend. In de projectuitwerking zal hier opnieuw ontwerpend onderzoek op gerealiseerd worden om de site zo optimaal mogelijk conform de doelstellingen van het project in te richten.</i></p>	<p><i>Geen wijzigingen aan de tekst</i></p>
4	<p>Verder lijkt het ons van cruciaal belang verder in te zetten op participatie, niet alleen van de bewoners van Klein-Rusland maar ook deze van de bestaande woonwijk (rond terrein A1) omdat dit project een ingrijpende – maar tegelijk ook hoopvolle – verandering teweeg zal brengen. Er moet voldoende meerwaarde van de omwonenden mee gerealiseerd worden. Daarbij denken we ook aan een energiewijk, waardoor buurtbewoners niet alleen lasten, maar ook lusten delen.</p>	<p>Atelier Bouwmeester</p>
<i>Reactie</i>	<p><i>In de projectuitwerkingsfase zal er ook ingezet worden op participatie met de omwonenden van de nieuwe plekken en met alle bewoners van Zelzate.</i></p>	<p><i>Geen wijzigingen aan de tekst</i></p>
5	<p>Om de doelstellingen van het BRV te helpen halen, en om het gigantisch tekort aan natuur en open ruimte in Vlaanderen te compenseren, lijkt het kwalitatief verwilderen, bebossen en/of omzetten van de site Klein Rusland in open ruimte de juiste oplossing. De omzetting in een bedrijventerrein lijkt ons een grote vergissing. Vooral ook – en dit is wat mij betreft het</p>	<p>Atelier Bouwmeester</p>

	<p>belangrijkste onderdeel van dit advies – omdat dit een unieke mogelijkheid biedt om de geschiedenis en het verhaal van Klein Rusland levend te houden. Via een project van ‘Land Art’ kunnen een paar van de 4 geklasseerde huizen bewaard blijven als bezoekers- of onthaalcentrum (in combinatie met horeca of zelfs een B&B) en zou de afdruk van de wijk op één of andere manier in het land art project kunnen zichtbaar gemaakt worden (door reliëf, beplanting, enz.). Door het samenkomen van kunst en landschap kan Klein Rusland verder leven in de socio-culturele en maatschappelijke herinnering, kan het verhaal verteld worden van de huisvesting van Oost-Europese havenarbeiders in de Gentse Haven, en kan de plek verder leven in een nieuwe toekomst die op vele manieren als ‘duurzaam’ kan beschouwd worden.</p>	
<i>Reactie</i>	<i>Het alternatievenonderzoek doet nog geen uitspraak over de nabestemming van Klein-Rusland. Dit wordt verder onderzocht in het Masterplan dat begeleidend aan de projectuitwerkingsfase opgestart wordt. Het voorgestelde idee zal mee onderzocht worden hierin.</i>	<i>Geen wijzigingen aan de tekst.</i>
6	Het is voor Infrabel belangrijk dat de reservatiestrook evenals de connectie naar de lijn 55 (die deels buiten de reservatiestrook valt) dient behouden te blijven en meegenomen wordt binnen verder planprocessen.	Infrabel
<i>Reactie</i>	<i>De reservatiestrook wordt meegenomen als te behouden. De reservatiestrook wordt niet uitgebreid nav dit project. De optie om de connectie naar lijn 55 te maken is mee opgenomen in het S-MER</i>	<i>Geen wijzigingen aan de tekst</i>
7	Er bevinden zich geen leidingen die onder het beheer van Elia Asset vallen in de hogervermelde zone.	Elia
<i>Reactie</i>		<i>Geen wijzigingen aan de tekst</i>
8	Onze onderneming heeft een aardgasleiding langsheen de Expressweg E34, aan de zuidzijde. Wij vragen rekening te houden met de ligging van de aardgasleiding en de daaraan verbonden geldende erfdienstbaarheidregels en de specifieke veiligheidsvoorschriften.	Fluxys
<i>Reactie</i>	<i>Hier zal rekening mee gehouden worden bij de verdere projectuitwerking.</i>	<i>Geen wijzigingen aan de tekst</i>
9	De bepalingen opgenomen in volgende documenten dienen gerespecteerd te worden en maken integraal deel uit van deze brief: de lijst van de aardgasvoerinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de lijst van de bijgevoegde plannen, de wettelijke erfdienstbaarheden, de voorschriften en veiligheidsmaatregelen na te leven bij werken uitgevoerd in de nabijheid van de vervoersinstallaties van Fluxys Belgium, de specifieke voorschriften en veiligheidsmaatregelen na te leven in het kader van uw aanvraag, de lijst van toegelaten bomen en struiken en ter indicatie, de liggingsgegevens van de aardgasvervoerinstallaties in	Fluxys

	de nabijheid van de aangekondigde werken.	
<i>Reactie</i>	<i>Hier zal rekening mee gehouden worden bij de verdere projectuitwerking.</i>	<i>Geen wijzigingen aan de tekst</i>
10	<p>Naast de wettelijke erfdiensbaarheidsregels en de algemene voorschriften en veiligheidsmaatregelen dienen onderstaande veiligheidsvoorschriften gerespecteerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elke aannemer moet ons minstens 15 werkdagen voor de start van de werken contacteren zodat wij hem tijdig recentste plannen van onze installaties en onze veiligheidsvoorschriften kunnen bezorgen. Voor werken op het Vlaams grondgebied moet de aannemer deze melding uitvoeren via http://klip.agov.be. Voor werken die zich situeren op het Waams grondgebied of dat van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet deze melding worden uitgevoerd via www.klim-cicc.be. De werken mogen starten voordat de aannemer ons antwoord op de melding heeft ontvangen en op de werf de nodige afspraken heeft gemaakt met onze lokale vertegenwoordigers. • Alle constructies/gebouwen zijn verboden binnen de zone van 5m aan weerszijden van de Fluxysleidingen. • Alle bomen en struiken zijn verboden indien hun centrale as zich minder dan 3 meter, gemeten aan weerskanten van de as van de Fluxusleiding, bevindt, met uitzondering van deze vermeld op de lijst van toegelaten planten. • De aanleg van een nieuwe weg is toegelaten <ul style="list-style-type: none"> - indien de afstand tussen de onderkant van de nieuw aan te leggen wegeniskoffer en de bovenkant van de Fluxysleiding minimum 30 cm bedraagt; - indien na de werken de diepteligging van de Fluxysleiding overeenstemt met onderstaande tussenafstanden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ kruisen van een weg: 1,20 m onder de bovenkant van de weg; ▪ kruisen van een N-, R-, B-, of A-weg: 1,50 m onder de bovenkant van de weg. <p>Het gebruik van zware verdichtingsmachines is</p>	Fluxys

	<p>verboden wanneer de dekking van de Fluxysleiding kleiner is dan 50 cm. In dit geval dient er overgeschakeld te worden op kleinere machines.</p> <p>Het frezen van asfalt binnen de 5 meter aan weerszijden van de Fluxysleiding is enkel toegestaan in aanwezigheid van onze regionale medewerker in functie van de freesdiepte. De freesdiepte dient immers afgestemd te worden op de aanwezigheid van de Fluxysleidingen en kabels.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanleggen van rioleringen in de onmiddellijke omgeving van de Fluxysleiding kan enkel indien volgende tussenafstanden worden gerespecteerd: <ul style="list-style-type: none"> - minimum 0.30 m bij kruisende aanleg - minimum 1.00 m (horizontaal gemeten) bij evenwijdige aanleg. <p>Bovendien dienen de inspectieputten op minstens 1 m van de Fluxysleiding voorzien te worden.</p> <p>Alle putten groter dan een reguliere inspectieput (bijvoorbeeld: septische putten en regenwaterputten en overstortconstructies...) dienen op minstens 5 m van de Fluxysleiding voorzien te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wij vragen u om voor iedere nieuwe installatie die parallel en/of kruisend met de Fluxysleiding aangelegd wordt, een tussenafstand te respecteren die minstens gelijk is aan de aanbevolen afstand van het document "Algemene voorschriften na te leven bij werken uitgevoerd in de nabijheid van de vervoersinstallaties van Fluxys, PIST-EXTR-DO-06.01.00.01-N". Iedere afwijking op deze regel dient voor de start van de werken schriftelijk bij onze onderneming aangevraagd te worden. • Bij de plaatsing van palen en/of profielen met een maximum diepte van 80 cm (zoals omheiningspalen, verlichtingspalen, vangrails, verkeersborden...) mag de afstand tussen het ondergrondse deel van de paal, inclusief fundering, en de Fluxysleiding niet kleiner zijn dan de lengte van het ondergrondse deel van de paal, inclusief fundering, met een minimum 	
--	--	--

	<p>van 1 meter.</p> <p>Voor palen en/of profielen die dieper dan 80 cm worden geplaatst, zijn, afhankelijk van de uitvoeringsmethoden, specifieke veiligheidsmaatregelen te respecteren.</p> <p>Alle werken op minder dan 1 meter aan weerszijden van de Fluxysleiding dienen manueel uitgevoerd te worden.</p> <p>De toegang tot de Fluxysleiding dient ten allen tijde gewaarborgd te blijven zodat onze afgevaardigden toezicht kunnen uitoefenen op deze leiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag van materialen is niet toegestaan binnen de zone van 5 m van de Fluxysleiding, tenzij na het bekomen van een schriftelijke toestemming van onze onderneming. 	
<i>Reactie</i>	<i>Hier zal rekening mee gehouden worden bij de verdere projectuitwerking.</i>	<i>Geen wijzigingen aan de tekst</i>
11	<p>Cvba WONEN is eigenaar van 228 woningen en een braakliggend perceel na brand in de wijk KLEIN RUSLAND, waarvan 143 woningen binnen de erfgoedzone met bouwjaar 1921 tot 1928 en 85 woningen of appartementen buiten de erfgoedzone grotendeels met bouwjaar 1950 tot 1965 en 12 appartementen volgens het concept van urban villas met bouwjaar 2013. De laatste groep met bouwjaar 2013 sluit aan op de visie van een grondige stedenbouwkundige studie opgemaakt door MSDN Architecten in de periode 2005-2007 onder begeleiding van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen; betreffende stedenbouwkundige studie met een globale visie voor de volledige wijk en met aanbevelingen voor de aansluiting van deze wijk als deel van de gemeente . Dit werd goedgekeurd door de gemeente Zelzate. De wijk KLEIN RUSLAND wordt in deze studie opgedeeld in 9 zones, waarbij telkenmale de optie renovatie of nieuwbouw voorgesteld wordt volgens een geëigend concept aangepast aan de ligging binnen de wijk. Het eindresultaat van deze studie waakt over de originele kwaliteiten van de tuinvijk en levert een diversiteit van woonvormen bestaande uit grondgebonden woningen met zorgvuldig geïntegreerde autostelplaatsen, appartementen met half ondergrondse parkeergarage en urban villas aan de uiterste buitenrand.</p> <p>De intentie van cvba WONEN was om in afzonderlijke bouwfases naargelang de leegstand aaneengesloten bouwblokken aan te pakken. Het eerste project, voornoemde urban villas met voltooiing in 2013, werd gerealiseerd in de Vrijwilligerslaan aan de straatzijde met de oneven huisnummers. Wanneer zich in 2012</p>	cvba Wonen

het bouwblok Opgeëistenstraat 2 t/m 4 en Vrijwilligerslaan 14 t/m 36 aanbod werd door cvba WONEN gezien de zeer slechte staat van deze woningen en in de context van de stedenbouwkundige studie gekozen voor een sloopaanvraag. De sloopaanvraag werd geweigerd met de beslissing van de gemeente van 22 februari 2013, die ondanks de goedgekeurde stedenbouwkundige studie een niet-bindend advies volgde van Onroerend Erfgoed. Door Onroerend Erfgoed werd aangesloten op de stedenbouwkundige studie door op 23 oktober 2009 vier woningen als monument te beschermen om de haalbaarheid van renovatie en restauratie na te gaan. Op 10 november 2011 werd voor de proefrestauratie een overeenkomst afgesloten tussen Onroerend Erfgoed, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en cvba WONEN. De definitieve oplevering van de restauratie- en omgevingswerken werd geraamd tegen 31/12/2014. Bij de beroepsprocedure tegen de beslissing van de gemeente, ingeleid door cvba WONEN, beroept Onroerend Erfgoed er zich op dat tijdelijke leegstand geen afdoende motivatie vormt om het uniek patrimonium te slopen en laat blijken dat alle 143 woningen in de erfgoedzone dienen te ressorteren onder een beheers visie op basis van de proefrestauratie, die heden nog steeds niet aangevat werd. Halverwege 2016 kampt cvba WONEN binnen de erfgoedzone met een leegstand van 45 %, jaarlijks oplopend met 5 %. Het oorspronkelijk idee om leegstand te bestrijden door herverhuur na eenvoudige onderhoudswerken voldoet niet; herverhuur is slechts mogelijk mits ingrijpende en dure renovatiewerken die niet kostenefficiënt zijn. Cvba WONEN is zoals alle andere sociale huisvestings-maatschappijen, gevestigd op het Vlaamse grondgebied, gehouden aan de richtlijnen van de VMSW. Er wordt daarbij beoogd aan het doelpubliek een degelijke woonst binnen een strikt budget te bieden. Deze richtlijnen betreffen alle aspecten van het wonen zoals compartimentering met corresponderende minimum/maximum oppervlaktes, bouwstructuur met gewaarborgde stabiliteit en voortreffelijke isolatie, technische uitrustingen met aandacht voor duurzaamheid. Restauratie of renovatie van de erfgoedwoningen komt neer op aanpassingen aan alle aspecten van het wonen en de haalbaarheid binnen de beschikbare financiële middelen wordt door cvba WONEN in vraag gesteld; voor cvba WONEN vormt sloop met vervangingsbouw de te volgen weg. Door de aanhoudend toenemende leegstand is voor cvba WONEN een impasse ontstaan. Cvba WONEN lijdt door het negatief advies van de gemeente bij sloopaanvraag en het daaropvolgend ontbreken van een beheers visie van Onroerend Erfgoed aanzienlijke schade, niet in het minst schade in de beeldvorming

zoals waargenomen door de lokale bevolking. Geconfronteerd met deze situatie, neemt in 2015 de provincie Oost-Vlaanderen het initiatief waarbij de wijk opgenomen wordt in een complex project, dat behandeld wordt in een projecten een studiegroep waarbij cvba WONEN deel uitmaakt van beide groepen. Bij herhaling heeft cvba WONEN daarbij gewezen op het bestaan van een patrimonium van 228 wooneenheden, in de plaats van de 160 woningen die vermeld werden in de studie van de provincie. Nu bij het complex project de voorkeur uitgaat naar het scenario waarbij KLEIN RUSLAND verlaten wordt zou er voor cvba WONEN een daadwerkelijk verlies, dat aan cvba WONEN zal moeten gecompenseerd worden, van 228 wooneenheden en de bijhorende bouwterreinen optreedt.

Tijdens de volledige duur van de administratieve afwikkeling werd cvba WONEN gevraagd om de terreinen bij leegstaande woningen te onderhouden, sluikestorten weg te halen en werden door cvba WONEN maatregelen genomen om kraakpogingen te bestrijden; door cvba WONEN werden deeltijds werknemers aangesteld om deze taken uit te voeren. Waar haalbaar, buiten de erfgoedzone, werd door cvba WONEN geïnvesteerd in de renovatie van een vijftiental wooneenheden.

Het instandhouden van de leefbaarheid binnen de wijk en het vrijwaren van de toekomst van de wijk vormden en vormen nog steeds bij haar beleidskeuzes de uitgangspunten van cvba WONEN. Immers zoals waargenomen door alle betrokkenen bij het complex project vormt KLEIN RUSLAND, zelfs met de huidige leegstand, een hechte woongemeenschap wat aantoont dat deze geïsoleerde, maar goed bereikbare, woonbestemming stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Ondanks de uitgedrukte voorkeur meent cvba WONEN dat, zelfs bij inname van de reservatiezone voor openbare werken, de woonbestemming getrouw aan de opvatting als tuinwijk voor de resterende gronden kan behouden worden. Door van in den beginne rekening te houden met de reservatiezone en het voorzien van een bufferzone kan een langtermijnvisie uitgewerkt worden die naadloos aansluit bij alternatief 3bis van het complex project wanneer ook de aansluiting met Zelzate-West, ons inziens via de bedding van de Strijderslaan, geoptimaliseerd wordt. Uit de behandeling als complex project is gebleken dat de originele erfgoedwaarde, bij inachtnaam van de reservatiezone teloor gaat of dat hiervan louter symbolisch enkele relictten kunnen behouden worden. Dit verlies moet niet noodzakelijk leiden tot het volledige amoveren maar kan ook gelezen worden als een opportuniteit om mits snelle besluitvorming van de bevoegde overheden op korte termijn in de wijk een voldoende aanbod van wooneenheden met degelijk

	<p>kwaliteit aan te bieden. Gvba WONEN drukt immers de vrees uit dat het voorliggende voorkeursscenario gepaard zal gaan met tijdrovende en dure procedures waarbij cvba WONEN uiteindelijk waardevolle bouwgronden verliest zonder de overeenstemmende tijdige compensatie. Het voorstel dat cvba WONEN alsnog voorlegt bestaat uit onmiddellijke herneming en uitbreiding van de sloopaanvraag van 2012, de opmaak van een nieuwbouwproject op deze gronden, de invulling van daaropvolgende fases op de resterende gronden met uitsluiting van de reservatiezone, de evaluatie van het verlies in de wijk en het onderhandelen met de betrokken instanties over de gronden binnen de reservatiezone en over de compensatie van dit verlies op andere inplantingen.</p> <p>De initiële erfgoedwaarde van het Kardinaal Mercierplein gaat bij in achtname van de reservatiezone verloren. Aan de oorspronkelijk sloopaanvraag van 14 woningen in de Opgeëistenstraat en de Vrijwilligerslaan kunnen 12 woningen gelegen aan Kardinaal Mercierplein 5 Vm 16 toegevoegd worden. Dit bouwblok met totaal 26 woningen omvat heden slechts 2 bewoonde eenheden. Zo kan cvba WONEN als huisvestingsmaatschappij, bij de keuze van de ontwerper(s) en de opmaak van de plannen, volwaardig haar taak te vervullen.</p>	
<i>Reactie</i>	<i>Het door de CVBA Wonen voorgestelde scenario is het onderzochte alternatief 3, waarbij op de huidige locatie een nieuwbouwwijk zou gerealiseerd worden, rekening houdend met de toekomstige invulling van de reservatiestrook. Dit scenario kwam uitgebreid aan bod in het alternatievenonderzoek. De kostprijs van dit scenario is ook in beeld gebracht.</i>	<i>Geen wijzing van de tekst</i>
12	<p>De raad formuleert in voorliggend advies volgende strategische bedenkingen bij het voorontwerp voorkeursbesluit inzake het complex project 'Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland te Zelzate':</p> <ol style="list-style-type: none"> a. De raad dringt aan op een verdere concretisering en duiding van het voorkeursbesluit (zie verder deel III). b. SARO vindt het wenselijk dat voorgaande gebeurt binnen het kader van een samenhangende ruimtelijke visie ten aanzien van het plangebied en de ruime omgeving. Hierbij moet onder meer aandacht gaan naar een globale visie inzake wonen in de gemeente Zelzate (buitengebied) en de ontwikkeling van ruimte voor woningbouw (zie deel IV). c. Bovendien benadrukt SARO de belangrijke 	SARO

	<p>impact onder meer wat betreft het aansnijden van open ruimte, het verlies van sociale samenhang, het verlies van waardevol erfgoed. SARO benadrukt dat de ruimere context en alle gevolgen moeten worden meegenomen vooraleer een voorkeursbesluit kan worden genomen (deel V).</p> <p>d. En tenslotte wijst de raad op de niet onbelangrijke (maatschappelijke) kosten verbonden aan voorliggend voorkeursbesluit. Het is belangrijk dat bij de uiteindelijke afweging zicht is op het volledige kosten-baten-verhaal (deel VI).</p>	
<i>Reactie</i>	<i>De verdere concretisering wordt uitgewerkt in de projectfase. Het alternatievenonderzoek gebeurt op een strategisch niveau. In de projectuitwerking zal een masterplan voor Zelzate uitgewerkt worden waarbij een de projectlocaties uitgewerkt worden binnen een globale visie op wonen in Zelzate. Het alternatievenonderzoek ging uit van bestaande beleidskaders op lokaal en bovenlokaal niveau rond wonen. In het kader van de S-MER zijn de door de SARO voorgestelde effecten op strategisch niveau onderzocht. Een kostenraming brengt de budgettaire impact van dit voorkeursbesluit in beeld. Een gedetailleerdere raming zal uitgewerkt worden in de projectfase.</i>	<i>Geen wijziging aan de tekst</i>
13	<p>De krijtlijnen van dit project worden zeer beperkt geduid in voorliggend voorkeursbesluit. Dit geldt bijvoorbeeld voor wat betreft het aantal te bouwen nieuwbouwwoningen. Minimaal betreft het 160 nieuwbouw sociale huurwoningen met de mogelijkheid echter om dit aan te vullen met private woningen en sociale koopwoningen. Aangezien in de verschillende locaties zal worden gestreefd naar een sociale mix stelt het voorkeursbesluit (pag. 8) dat 'minstens een derde andere type woningen wordt ingebracht (sociale koopwoningen of private woningen) ...'. De totale schaal van het project is dus zeer onduidelijk. Het minimum aantal bijkomend woningen bedraagt 160. Het maximaal aantal is niet afgebakend. Ook wat betreft de mogelijke locaties is de vrijheidsgraad nog zeer groot. Het voorkeursbesluit formuleert vier mogelijke alternatieve locaties voor nieuwe woonontwikkelingen in het centrum en daarnaast vier mogelijke woonuitbreidingsgebieden aan de rand van Zelzate. Bovendien stelt de raad vast dat het strategische MER (pag. 50) stelt dat zal worden onderzocht of een deel van het koppelingsgebied Klein Rusland west kan worden aangewend om woningen in te realiseren en '... op de huidige locatie van de woonwijk Klein Rusland ruimte vrijkomen voor een andere functie. Dit kan bijvoorbeeld nog steeds de</p>	SARO

	<p>woonfunctie zijn, waarbij een woonwijk wordt gerealiseerd met volledig privatieve woningen'.</p> <p>De raad vraagt aldus het voorkeursbesluit verder te concretiseren en te duiden zodanig dat de concrete contouren en doelstellingen van het voorkeursbesluit afdoende gekend zijn.</p>	
<i>Reactie</i>	<i>Dit zal verder uitgewerkt worden in de projectfase. Het alternatievenonderzoek werd uitgevoerd op strategisch niveau.</i>	<i>Geen wijzigingen aan de tekst</i>
14	<p>Samenhangend met voorgaande vraag naar het verder concretiseren en duiden van het effectieve voorkeursbesluit vraagt SARO aandacht voor een samenhangend ruimtelijk verhaal. Hierin zal op zijn minst een beleidsvisie moeten worden uitgewerkt (prioriteitenbepaling en fasering) met betrekking tot het ontwikkelen van de bijkomende ruimte voor woningbouw vanuit een globale visie op het wonen in de gemeente Zelzate (die deel uitmaakt van het buitengebied).</p> <p>Bovendien worden in het voorkeursbesluit (o.a. pag. 7) diverse ruimtelijke ontwikkelingen geponeerd zonder enige afstemming en niet gekaderd binnen een duidelijk ruimtelijke visie voor het plangebied Klein-Rusland en zijn ruime omgeving (gemeente Zelzate). Zo zijn de mogelijke ontwikkelingen binnen de reservatiestrook nog zeer onduidelijk. Maar ook de impact van het schrappen van de huidige site Klein Rusland op de huidige koppelingsgebieden is zeer onduidelijk. Ook de aangekondigde acties inzake de inventarisatie en opvolging van verkrotte en leegstaande panden in Zelzate (voorkeursbesluit pag. 13) moet volwaardig worden meegenomen bij het proces.</p> <p>De raad dringt aldus aan op het tijdig uitwerken van een samenhangend ruimtelijk verhaal. Het is in die zin positief dat het voorkeursbesluit (pag. 12) de problematiek erkent van 'de nood aan een duidelijk toekomstplan/masterplan voor de gemeente Zelzate'. Het voorkeursbesluit stelt dat hiervan werk zal worden gemaakt 'tijdens de uitwerkingsfase'. De raad vindt dit veel te laat en meent dat een duidelijk en geconcretiseerd voorkeursbesluit moet stelen op een duidelijke toekomstvisie/masterplan voor de gemeente Zelzate.</p>	SARO
<i>Reactie</i>	<i>De leefbaarheidsproblematiek in de wijk Klein-Rusland vraagt een oplossing op korte termijn. Daarnaast erkennen we de nood aan een duidelijk masterplan voor Zelzate. In de projectuitwerkingsfase wordt maximaal afgestemd met de studie voor het masterplan.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
15	Aanvullend vraagt de raad aandacht voor een volwaardige toetsing met de ruimtelijke principes van	SARO

	<p>het Witboek BRV en de Strategische Visie BRV. Zo gaat het Witboek BRV er van uit dat - in plaats van in te zetten op de aansnijding van de open ruimte - wordt gefocust op de transformatie van het ruimtebeslag op basis van ruimtelijk rendement. Het is aldus positief dat het voorkeursbesluit aankondigt dat maximaal wordt ingezet op de kernversterking van Zelzate en op de verdichting van het bestaand woonweefsel.</p> <p>SARO vraagt verder om maximaal in te zetten op: zuinig ruimtegebruik en hergebruik beschikbare ruimte; aandacht voor bestaande ruimtelijke structuren en samenhang; geen aansnijding en versnippering van open ruimte; geen aantasting open ruimte structuur en landbouwstructuur of aantasting landschappelijke structuur en waardevolle landschappelijke elementen (o.a. beekstructuren, bomenrijen, houtkanten). Bovendien zijn de aanwezigheid van voorzieningen en de knooppuntenwaarde belangrijke criteria voor het eventueel ontwikkelen van nieuwe woongebieden.</p>	
<i>Reactie</i>	<i>Deze aandachtspunten kwamen reeds aan bod in het S-MER en zullen in de projectuitwerking ook opgenomen en uitgewerkt worden.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
16	<p>Strategische MER. De raad stelt vast dat in het kader van voorliggend complex project een uitvoerige strategische milieubeoordeling is uitgevoerd. Gezien de vraag van SARO inzake de verdere concretisering en duiding van het voorkeursbesluit (zie deel III) is het voor de raad niet evident dat alle milieuoverwegingen op een volwaardige manier zijn geïntegreerd in het voorkeursbesluit. Er is immers nog een grote waaier aan alternatieven mogelijk met een zeer grote vrijheidsmarge (naar locatie, grootte van het project, samenhang met andere doelstellingen, enz.).</p> <p>Bovendien stelt de raad vast dat het voorkeursbesluit (pag. 10-11) slechts een zeer summiere oplijsting maakt van de milderende maatregelen voor de discipline 'bodem en grondwater' en de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Er worden bijvoorbeeld geen milderende maatregelen vermeld voor de discipline natuur, geluid en lucht.</p> <p>En ten slotte verwijst de raad naar zijn advies van 22 maart 2018 waarin de raad benadrukte 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 infrastructuur, mobiliteit (ontsluiting), woonkwaliteit, milieukwaliteit en erfgoed op volwaardige wijze worden meegenomen.</p>	SARO
<i>Reactie</i>	<i>In het S-MER zijn de relevante disciplines op strategisch niveau onderzocht. Milderende maatregelen ten aanzien van geluid worden meegenomen bij de specifieke locaties. Daarbij worden bij de specifieke</i>	<i>Geen wijziging aan de tekst.</i>

	locaties nabij R4 of E34 gevraagd om milderende maatregelen te nemen om de auditieve en visuele hinder te beperken. De door de SARO voorgestelde aspecten werden onderzocht in de disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, alsook de discipline mens.	
17	<p>Principes Witboek BRV. In zijn advies van 22 maart 2018 benadrukt de raad 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).</p> <p>Ondertussen heeft de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 het voorontwerp van decreet inzake de woonuitbreidingsgebieden goedgekeurd waarin opgenomen is dat een eventuele aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden moet worden getoetst aan de principes van het (Witboek) BRV. Het decreet vermeldt concrete criteria die bij deze toetsing moeten worden meegenomen: 1° de overstromingsgevoeligheid van het gebied, 2° de ligging in een speciale beschermingszone, 3° de natuurwaarde van het gebied of de waarde of potentie voor natuurverbinding, 4° de landschappelijke waarde, 5° de ligging van het gebied in een ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebied en de landbouwwaardering van de gronden in het gebied, 6° de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid van het gebied, 7° de ontsluiting met collectief vervoer en 8° het kernversterkend karakter.</p>	SARO
<i>Reactie</i>	Bij de uitwerking van de projecten zal maximaal rekening gehouden worden met de principes van het Witboek.	Geen wijziging van de tekst.
18	<p>Impact mens. Niettegenstaande de hoofddoelstelling van voorliggend complex project gericht is op de leefbaarheid van Klein-Rusland moet de raad vaststellen dat in de strategische milieubeoordeling onvoldoende wordt ingegaan op het aspect mens en specifiek op de sociale samenhang. De sociale samenhang in de bestaande wijk wordt amper onderzocht onder meer wat betreft het bewonersprofiel naar sociale status, inkomensprofiel, gezinssamenstelling, leeftijd, verplaatsingsgedrag, mobiliteitsprofiel en link met Zelzate.</p> <p>Gelijkaardige projecten in Vlaanderen hebben nochtans aangetoond dat dit een belangrijk element is in het welslagen van een dergelijk grootschalig herhuisvestingsproject. Onderzoeksvraag is hoe een gemeenschap kan worden behouden of worden verplaatst en welke criteria vanuit dit gemeenschapsdenken en de sociale samenhang bij de afweging moeten gelden. Dit moet als een belangrijk</p>	SARO

	<p>uitgangspunt van voorliggend complex gelden. Het is in die zin een gemis dat pas op het niveau van de milderende maatregelen in het voorkeursbesluit (pag. 184) als milderende maatregel wordt voorgesteld 'maximaal verdichten in functie van sociale samenhang'. Deze milderende maatregel wordt daarenboven totaal niet onderbouwd en kan bij 'maximale' verdichting zijn doel totaal voorbijschieten.</p>	
<i>Reactie</i>	<p><i>De sociale samenhang is onderzocht op strategisch niveau. Omdat de meeste bewoners sociale huurders zijn, is het bewonersprofiel goed gekend. In de zomer van 2018 werden zitdagen georganiseerd met de bewoners van de wijk, oa. om het bewonersprofiel nog scherper te krijgen. Op basis daarvan kan het sociaal begeleidingsplan verder verfijnd en uitgewerkt worden.</i></p>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
19	<p>Impact erfgoed. De impact van het voorkeursbesluit op de erfgoedwaarde is zeer groot. Het voorkeursbesluit (pag. 6) stelt: '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'.</p> <p>De raad erkent - zoals gesteld in het voorkeursbesluit - dat de kwaliteit van de woningen sterk moet verbeteren aangezien dit een belangrijke oorzaak vormt 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 VMSW voor sociaal wonen. De raad vindt het een gemiste kans dat het voorkeursbesluit (pag. 7) vermeldt: '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, ... 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.' De raad betreurt dat een dergelijke vaststelling wordt geponeerd in het voorkeursbesluit en wenst alvast te benadrukken dat restauratie van onroerend erfgoed perfect samen spoort met een kwalitatieve en moderne woonomgeving.</p>	SARO
<i>Reactie</i>	<p><i>De zin met betrekking het advies van experts en bewoners tot de haalbaarheid en restaureerbaarheid van de woningen gaat in tegen het eerder gevoerde</i></p>	<i>Schrappen zin: 'Zowel bij experts als bij bewoners zijn er</i>

	<i>onderzoek van Onroerend Erfgoed en is onvoldoende onderbouwd. Deze zin wordt geschrapt.</i>	<i>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, ...</i>
20	<p>Aansnijden open ruimte. En ten slotte wijst de raad op de mogelijke impact van het voorkeursbesluit op het verlies aan open ruimte. Dit geldt zeker voor de alternatieven die gericht zijn op het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden aan de rand van Zelzate.</p> <p>De strategische MER (pag. 106) wijst onder meer voor variant B1 op een aantasting van de open ruimte, een aantasting van de beekstructuur Poelbeek en beekstructuur centraal in het gebied, de inname van waardevolle en zeer waardevolle structuren (cf. BWK: houtkanten met dominant els, bomenrij met dominant populier, soortenarm permanent cultuurgrasland), de inname van landschappelijke groenstructuren: bomenrij en houtkanten) en de aantasting van de landbouwstructuur op microniveau.</p> <p>Er moet bovendien volwaardig rekening worden gehouden met de resultaten van de landbouwimpactstudie (o.a. zeer hoge impact bij alternatieven B1 en B2).</p>	SARO
<i>Reactie</i>	<i>De aandachtspunten uit de SMER met betrekking tot die alternatieven worden meegenomen in de projectuitwerking. De site B1 is vandaag pachtvrij en in tijdelijk landbouwgebruik. Indien in de projectuitwerking site B2 verder weerhouden zal worden en uitgewerkt worden, zal de landbouwimpact beter in kaart gebracht moeten worden en al dan niet via een flankerend beleid gemitigeerd worden.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst.</i>
21	<p>Het voorkeursbesluit (pag. 5) vermeldt dat het voorkeursalternatief grotendeels via Vlaamse middelen zal gefinancierd worden. Het voorkeursbesluit (pag. 17) bevat een summier kostenraming. De totale kost wordt geraamd op 55,2 miljoen euro waarvan 12 miljoen euro voor de aankoop van de gronden in de site Klein Rusland, 20,7 miljoen euro voor de verwerving van de gronden voor de alternatieve locaties en 22,5 miljoen euro voor de bouw van 160 sociale huurwoningen.</p> <p>Het voorkeursbesluit verduidelijkt dat niet alle kosten zijn inbegrepen. Zo worden de kosten voor de flankerende maatregelen en de kosten voor het sociaal</p>	SARO

	<p>begeleidingsplan niet meegenomen in de raming. In de uitwerkingsfase zullen de kosten verder worden verfijnd en zullen ook de verschillende financieringsmogelijkheden verder worden onderzocht.</p> <p>De raad wijst op de niet onbelangrijke maatschappelijke kosten verbonden aan voorliggend voorkeursbesluit. Het is belangrijk dat bij de uiteindelijke afweging zicht is op het volledige kosten-baten-verhaal.</p>	
<i>Reactie</i>	<i>De kosten voor het sociaal begeleidingsplan zullen verder verfijnd worden in het voorontwerp van voorkeursbesluit. De flankerende maatregelen zijn projectspecifiek en zullen in de projectuitwerking verder in beeld gebracht worden. In die fase zal er ook duidelijker zicht zijn op het baten verhaal.</i>	<i>Kostenraming sociaal begeleidingsplan opnemen in voorontwerp voorkeursbesluit.</i>
22	<p>WVG kan zich vinden in de keuze voor scenario 5 met daarbij de keuze voor de opties die in bestaande woonzones (inbreiding, kernversterking) kunnen worden ontwikkeld (A1, A2, A3 en A4) en niet in woonuitbreidingsgebied. Aangezien de diensten zich meer en meer in Oost-Zelzate zullen ontwikkelen, is het aangewezen om te opteren voor de scenario's A2, A3 en A4. Op die manier zijn de diensten zowel geografisch als psychologisch (geen fysieke grens (in casu Kanaal Gent-Terneuzen) tussen woning en diensten) dichtbij en bereikbaar.</p> <p>Zowel de inbreiding/kernversterking als de nabijheid van de diensten zijn elementen die aansluiten bij de opties die in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) zijn genomen. De nabijheid van de voorzieningen is belangrijk voor mensen met een zorgnood wiens mobiliteit verminderd is. Onder diensten of voorzieningen kunnen we winkels, postpunten en bakkers begrijpen, maar ook apothekers, woonzorgcentra en elementen van ruimtelijke inrichting zoals zitbanken op regelmatige afstanden, een nabij pleintje of speeltuintje waar mensen elkaar kunnen ontmoeten... Deze nabijheid van diensten en voorzieningen is ook zinvol voor mensen zonder zorgnoden, die na hun werk nog snel naar winkel, bank of postkantoor willen gaan.</p>	Departement Welzijn, Volksgezondheid & Gezin
<i>Reactie</i>		<i>Geen wijziging van de tekst</i>
23	<p>Verder is het belangrijk dat zowel publieke ruimte als gebouwen toegankelijk worden ontwikkeld zodat mensen met een rolstoel overal zelfstandig kunnen bewegen en deelnemen. Ook is het aangewezen dat een wijk beweegvriendelijk wordt ingericht zodat mensen worden uitgenodigd om te bewegen. Dit kan bijvoorbeeld door nabije voorzieningen in te plannen zodat mensen geneigd zijn er te voet naartoe te gaan i.p.v. met de auto. De eerdergenoemde pleintjes en rustbanken spelen hierin ook een rol.</p>	Departement Welzijn, Volksgezondheid & Gezin

<i>Reactie</i>	<i>Deze aandachtspunten kunnen bij de verdere projectuitwerking mee geïntegreerd worden.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
24	Tot slot is het aangewezen om bij de ontwikkeling van nieuwe woningen voldoende differentiatie te voorzien in woontypologieën zodat er voor mensen in de verschillende fases van hun leven een aangepaste woning aanwezig is in de wijk of buurt. Zo hebben gezinnen met kinderen een grotere woning nodig dan gezinnen zonder kinderen, ouderen of alleenstaanden. Mits voldoende differentiatie kunnen mensen immers binnen hun wijk of buurt verhuizen in functie van hun levensfase, zonder dat ze hun sociaal netwerk verliezen.	Departement Welzijn, Volksgezondheid & Gezin
<i>Reactie</i>	<i>Die differentiatie wordt voorzien in de verdere projectuitwerking.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
25	<p>Het gekozen alternatief, de realisatie van 160 sociale huurwoningen aangevuld met private woningen of sociale koopwoningen, zal niet op één plaats kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>Hierna geeft het agentschap de bedenkingen en opmerkingen op de verschillende beschouwde sites:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A1 Kastanjeplein: een goede en veilige ontsluiting voor traag verkeer (fiets, te voet) is aangewezen. • A2 Charles Andriesstraat: buffering naar geluid en (verkeers)emissies van de tunnelmond van de N49 is noodzakelijk. • A3 Slachthuisstraat / Rene Vermandelstraat: gezien de ligging in de nabijheid van het VR-plichtig bedrijf Rütgers Belgium is een evaluatie naar gezondheid en veiligheid van de bewoners nodig. • A4: bij de realisatie van kleine verspreide wooneenheden moet gedacht worden aan zowel de bestaande sociale cohesie als aan de praktische inplanting naar eventuele hinderbronnen (industrie, hoofdwegen). • B1 Denderdreve: bereikbaarheid van de geplande wooneenheden ten opzichte van de centrumfuncties moet voldoende worden onderzocht vanuit het STOP-principe. • B2 Endeke: bij ontsluiting van de geplande wijk moeten alternatieven vanuit het STOP-principe voldoende onderzocht worden. Een goede buffering naar geluid en (verkeers)emissies van de R4 is noodzakelijk. • B3 Krekelmuyter: zie bemerking bij scenario A3. • B4 woonlint Denderdreve: zie bemerking bij scenario B1. <p>Algemeen kan gesteld worden dat de opgesomde milderende maatregelen uit de discipline Mens van het</p>	Departement Welzijn, Volksgezondheid & Gezin

	S-MER vanuit gezondheidskundig standpunt een absolute must zijn om in rekening te brengen bij de uiteindelijke concrete uitvoering van de geplande woningbouw. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor een gezond woonklimaat binnen een grote sociale cohesie, een praktische mobiliteitsbereikbaarheid binnen de woonkernen volgens het STOP-principe en voldoende aanwezigheid van toegankelijke groeninfrastructuur in de omgeving.	
<i>Reactie</i>	<i>Opmerkingen en aandachtspunten die niet in de S-MER staan, mee onderzoeken bij de verdere projectuitwerking</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
26	<p>Tijdens het volledige participatief traject en ook vanuit de resultaten van de synthesesnota streefde het agentschap Onroerend Erfgoed voor de wijk 'Klein Rusland' naar het behoud en de integratie van de erfgoedwaarden. Dit betekende dat voor het agentschap Onroerend Erfgoed de alternatieven 1(bis) en 2(bis) de voorkeursscenario's waren. Binnen deze scenario's bleef immers de volledige wijk, dan wel een aanzienlijk deel ervan bewaard, met als resultaat dat de nu nog aanwezige erfgoedwaarden en -elementen (alsook de daaraan gekoppelde technieken en materialen) bewaard zouden blijven.</p> <p>Het meest ideale scenario vanuit erfgoeddoogpunt is scenario 1 bis. Hierbij gaat het om de restauratie van het totaalconcept: architecturale eenheid, stedenbouw, groenaanleg, details en materiaal.</p>	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Deze alternatieven zijn onderzocht, maar niet weerhouden als voorkeursalternatief.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
27	<p>Gezien de maatschappelijke context en de budgettaire vereisten voor scenario 1 bis, kan het agentschap Onroerend Erfgoed zich ook aansluiten bij scenario 2 bis. Dit scenario omvat een combinatie van restauratie en nieuwbouw (geen reconstructie) waarbij ca. ½ van het waardevolle architecturale deel vervangen mag worden door nieuwbouw ingebed in het originele stedenbouwkundige plan en omgevingsaanleg. De voorwaarden voor nieuwbouw zijn dan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kwaliteitsvolle architectuur; 2. Past in 'modernistisch gedachtengoed' <input type="checkbox"/> pragmatisch zoeken naar een oplossing voor het huidige probleem; 3. De te ontwikkelen nieuwbouw dient de bestaande erfgoedwaarden te ondersteunen en zich in te passen in het geheel. De detaillering van deze nieuwbouw (schaal, volume, ritmering, materiaalgebruik en footprint) is verder in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed te bepalen. <p>Het is uiteraard mogelijk om tussenvarianten binnen de vork van deze 2 ontwerpscenario's te ontwikkelen. Om</p>	Departement Omgeving

	scenario's 1bis of 2bis te realiseren is een volledige bescherming als monument van het te behouden erfgoed aangewezen zodat de nodige budgetten vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed voorzien kunnen worden.	
<i>Reactie</i>	<i>Deze alternatieven zijn onderzocht, maar niet weerhouden als voorkeursalternatief. In de kostenraming is het al dan niet voorzien van budgetten van onroerend Erfgoed mee geïntegreerd.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst.</i>
28	Bij de alternatieven 1 en 2 wordt de reservatiestrook gerealiseerd. Indien de architectuur en het stedenbouwkundige patroon opgeheven worden, zal de erfgoedwaarde van de wijk verdwijnen. Dit geldt ook indien de reservatiestrook dwars door de bestaande historische wijk uitgevoerd wordt. Door deze ingreep verandert de stedenbouwkundige waarde van de wijk ingrijpend, en vertegenwoordigen de overgebleven woningen en stedenbouwkundige elementen onvoldoende erfgoedwaarde om in aanmerking te komen voor het statuut van beschermd monument. Alternatieven 1 en 2 vertegenwoordigen nog onvoldoende erfgoedwaarden om vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed ondersteund te worden. Bij de alternatieven 1 en 2 volgt dus geen voorstel voor bescherming en evenmin financiële ondersteuning door premies van Onroerend Erfgoed.	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Dit werd ook zo meegenomen in het onderzoek en in de kostenraming van de verschillende alternatieven.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst.</i>
29	Op pagina 8 wordt gesteld dat zowel experts als bewoners sterke twijfels hebben bij de haalbaarheid en de kwaliteit van de door het agentschap Onroerend Erfgoed voorgestelde restauratie van de woningen in Klein-Rusland. Het agentschap gaat niet akkoord met deze passage. In 2014 startte het agentschap Onroerend Erfgoed met een uitgebreid onderzoek naar het beheer van erfgoedwaarden binnen sociale woningbouw. De woonwijk Klein-Rusland fungeerde binnen deze studie als pilootproject en werd uitgebreid onderzocht. Uit deze ruim onderbouwde studie kwam als resultaat naar voor dat de 4 beschermde woningen in Klein-Rusland, weliswaar tegen een zekere kostprijs maar rekening houdend met de huidige normeringen, aangepast kunnen worden aan de hedendaagse wooneisen en kunnen gerestaureerd worden tot bewoonbare, energievriendelijke sociale woningen zonder afbreuk te doen aan hun erfgoedwaarden. In het alternatievenonderzoek is geen enkel onderzoek gebeurd naar de technische (on)haalbaarheid van dit voorstel. Er is ook geen enkel ander onderzoek dat dit resultaat weerlegt. Welke parameters of criteria de experts en bewoners, waar in het voorontwerp voorkeursbesluit naar verwezen wordt, gebruikten om	Departement Omgeving

	<p>het project te evalueren en hun twijfels uit te drukken over de haalbaarheid en de kwaliteit van de restauratie, is niet duidelijk.</p> <p>De uitspraak op pagina 8 is bijgevolg niet onderbouwd en kan op geen enkele manier aanleiding geven tot het verwerpen van de alternatieven 1(bis) en 2(bis). De onwenselijkheid van een eerder geïsoleerde woonwijk, de vraag tot kernversterking en -verdichting en het vrijhouden van de reservatiestrook kunnen mogelijk wel een aanleiding zijn om niet verder te gaan met de alternatieven 1(bis) en 2(bis). Het agentschap vraagt de passage waarin verwezen wordt naar de experten en bewoners die twijfels hebben bij de haalbaarheid en kwaliteit van de voorgestelde restauratie, te schrappen.</p>	
<i>Reactie</i>	<i>Voorstel tot schrapping meenemen.</i>	<i>Schrappen zin: '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, ...</i>
30	<p>Het voorliggend voorontwerp voorkeursbesluit geeft geen rechtsgrond voor het opheffen van de bescherming of schrappen uit de vastgestelde inventaris.</p> <p>Zolang de woonfunctie gehandhaafd wordt, is bewoning mogelijk en geldt de instandhoudingsplicht (actief- en passiefbehoudsbeginsel) voor de 4 als monument beschermde woningen. Ook andere bestemmingen zijn verzoenbaar met de erfgoedwaarden. Het is bijgevolg van belang om in de uitwerkingsfase duidelijkheid te scheppen over de nieuwe bestemming van de woonwijk. Integratie van de nabestemming van de huidige wijk in één projectbesluit (en niet zoals op pagina 12 gesteld te verankeren in een afzonderlijk projectbesluit) is aangewezen. Zo kan de afweging van één van de belangen die mee aan de grondslag liggen van het complex project ook integraal gebeuren.</p>	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>De nabestemming zal onderzocht worden in het masterplan dat parallel met de projectuitwerking uitgewerkt zal worden. Om de effectieve nabestemming ook juridisch te verankeren zal nog onderzoekswerk nodig zijn. Dit kan vermoedelijk niet volledig binnen de huidige fasering van de projectuitwerkingsfase</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>

	<i>uitgevoerd worden, waardoor een apart projectbesluit aangewezen is.</i>	
31	<p>We wijzen op de onderhouds- en instandhoudingsplicht die van toepassing is op beschermde monumenten. Zolang de 4 woningen in Klein-Rusland beschermd zijn als monument, geldt de onderhouds- en instandhoudingsplicht, die het nemen van passende maatregelen, meer concreet het uitvoeren van werken aan de woningen, kan noodzaken. Voor die werken zal mogelijk een vergunning of toelating nodig zijn. Enkel een effectieve opheffing van de bescherming (en niet een principiële beslissing tot opheffing) stelt een einde aan de instandhoudingsplicht. De rechtsgevolgen van een voorkeursbesluit omvatten geen rechtsgrond om een toelating voor onderhoud en instandhouding te weigeren.</p> <p>Voorafgaand aan het eventueel opheffen van de bescherming van de 4 woningen in het projectbesluit zal nog overleg tussen de betrokken administraties nodig zijn om de opheffing juridisch correct en rechtszeker door te voeren. Omwille van de instandhoudingsplicht is de periode tussen het voorkeursbesluit en het projectbesluit best zo kort mogelijk.</p>	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Aandachtspunt dat verder uitgewerkt wordt in het projectfase.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
32	<p>Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt geen flankerende maatregelen voor. De enige mogelijke flankerende maatregel zou een grondige inventarisatie zijn van het erfgoed dat moet verdwijnen om de geschiedenis van Klein-Rusland en de erfgoedwaarden die aan de wijk gekoppeld zijn, te documenteren en zo door te geven aan volgende generaties. De afgelopen jaren heeft het agentschap de wijk Klein-Rusland echter zelf uitgebreid onderzocht (zie ook hoger). Daarnaast werden in de loop van de tijd verschillende studies uitgevoerd door studenten. Het agentschap is daarom van oordeel dat alle informatie die nodig is om Klein-Rusland goed te documenteren reeds voorhanden is.</p>	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Aandachtspunt voor projectuitwerking</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
33	<p>Gezien de lange voorgeschiedenis en de klemtoon van dit complex project op een snelle oplossing is timing en duidelijkheid zeer belangrijk voor alle belanghebbenden. Het alternatief 5 zorgt voor een spreiding met oog voor de ruimtelijke en stedelijke kenmerken van Zelzate. Dit moet echter nog uitgewerkt worden in een masterplan kernversterking. Verder is de realisatietermijn van de nieuwe sociale huurwoningen afhankelijk van het ontwerpproces en van de procedure om een financiering vanuit Vlaanderen te bekomen.</p>	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Aandachtspunt voor projectuitwerking</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>

34	Bovendien is de realisatie voor een belangrijk deel voorzien op gronden die nu nog in private eigendom zijn. Onafgezien van de positieve bilaterale gesprekken met de eigenaars van deze gronden willen we toch de klemtoon leggen op een duidelijke fasering (en financiering), een snelle aanvang van verwerving/ruil en van daaruit een duidelijke en realistische timing. Gelet op het belang van en de situatie nu met betrekking tot de globale woningkwaliteit is een snelle realisatie op een selectie van de opgesomde projectgronden essentieel.	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Aandachtspunt voor projectuitwerking</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
35	Zoals aangehaald in de documenten betreft het zowel eigenaars als huurders, en globaal een kwetsbare doelgroep. Een sociaal begeleidingsplan en de sociaal bemiddelaar zijn voorzien. Gezien pas in de uitwerkingsfase zal geweten zijn welke locaties gekozen worden en de bewoners dan pas duidelijkheid krijgen over de projectlocaties, kan het belang van (individuele) begeleiding niet genoeg benadrukt worden. De voorziene milderende maatregelen – opgesomd in het voorontwerp voorkeursbesluit op p. 11-12 – zijn dan ook essentieel. Communicatie is geen onderdeel van het complex project zoals het nu te lezen is, maar vormt wel de rode draad doorheen de te volgen realisatiestrategie. De rol van alle betrokken partners in dat verhaal is momenteel nog niet volledig uitgewerkt: enkel de sociale huisvestingsmaatschappij en de sociaal bemiddelaar worden vermeld als belangrijke speler op pagina 16. De rol en taakverdeling van alle partners (bv. de gemeentelijke diensten) kan best meegenomen worden in het definitieve besluit.	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Het sociaal begeleidingsplan zal nog verder uitgewerkt worden en toegevoegd worden aan het voorontwerp voorkeursbesluit</i>	<i>Sociaal begeleidingsplan verder uitwerken en toevoegen aan voorontwerp VKB</i>
36	Binnen het masterplan kernversterking kan de gefaseerde verhuis van 160 bewoners een troef zijn in de verdere vernieuwing en verdichting van Zelzate. Toch durven we vragen stellen bij de realisatiecapaciteit van de lokale sociale huisvestingsmaatschappij. Meerdere kleine of middelgrote projecten, wellicht met meerdere (private) partners (met of zonder PPS-constructie) vergen veel tijd en mankracht. We zijn dan ook bezorgd over de effectieve capaciteit om de in het toekomstige projectbesluit genomen beslissingen uit te voeren. We houden hierbij rekening met de twee hogerstaande bemerkingen over een snelle oplossing en een fasering over meerdere projectgronden die niet in eigendom zijn van de SHM.	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Aandachtspunt voor projectuitwerking</i>	<i>Geen wijziging van de</i>

		<i>tekst</i>
37	<p>In die optiek observeren we twee contextfactoren die voor cvba Wonen van belang zijn.</p> <p>De eerste factor is de voorwaarde dat elke sociale huisvestingsmaatschappij, om erkend te kunnen blijven, minimaal 1.000 sociale huurwoningen in beheer moet hebben. Eind 2017 had de maatschappij 1.043 woningen in beheer, zodat zij net boven de drempel van de minimale schaalgrootte uitkomt. Uit de documenten begrijpen we dat men per fase eerst nieuwbouw sociale huurwoningen gaat bijbouwen op de nieuwe locaties, dan de zittende huurders gaat verhuizen en daarna pas de woningen in Klein-Rusland zal slopen. In dat opzicht lijkt er dus geen probleem. Het wordt zaak om dit goed op te volgen.</p> <p>De tweede factor betreft de financiering van de nieuwbouw van de sociale huurwoningen op de verschillende projectlocaties. Aangezien Zelzate geen bindend sociaal objectief (verplichting op het vlak van de bouw van bijkomende sociale huurwoningen) heeft, dient de gemeente voor de realisatie van de nieuwe sociale huurwoningen een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten met de Vlaamse regering. Zonder convenant kan de sociale huisvestingsmaatschappij geen aanspraak maken op Vlaamse financiering.</p>	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Het voorkeursbesluit voorziet de mogelijkheid om meer dan 160 woningen te realiseren. Het behouden van erkenning voor de CVBA Wonen is als actie mee opgenomen. Opmaken van een sociaal woonbeleidsconvenant wordt meegenomen als actie.</i>	<i>In tabel op p12 wordt als actie toegevoegd dat de gemeente een sociaal woonbeleidsconvenant dient op te maken voor de financiering van de nieuwe sociale huurwoningen.</i>
38	<p>Het voorontwerp voorkeursbesluit kiest voor alternatief 5, herlocalisatie van de woonwijk Klein-Rusland naar de kern van Zelzate. De verschillende deelgebieden van dit alternatief 5 liggen allen in de buurt van de Seveso-inrichting Rain Carbon (in het MER nog vernoemd met de oude naam Rütgers). De dienst VR heeft een voorkeur voor de gebieden die een verdichting van de kern van Zelzate betekenen en die zo ver mogelijk van het bedrijventerrein van Rain Carbon gelegen zijn.</p> <p>In het meest recente veiligheidsrapport van Rain Carbon is rekening gehouden met een dichtheid van 70 pers/ha voor het woongebied Zelzate. Zolang dit met de herlocalisatie van Klein-Rusland niet wijzigt, verwacht de dienst VR ook voor de dichterbij gelegen deelgebieden geen problemen.</p>	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Aandachtspunt voor de projectfase</i>	<i>Geen wijziging van de</i>

		<i>tekst</i>
39	Wat betreft de mogelijke impact op grondwater door een bemaling worden er voor geen van de alternatieven aanzienlijke effecten verwacht gezien de afwezigheid van zettingsgevoelige bodems. Ter hoogte van de plangebieden die gelegen zijn midden in de verontreinigde zone, zal mogelijk wel verontreinigd grondwater worden opgepompt, maar indien zorgvuldig wordt omgegaan met dit verontreinigde bemalingswater is er geen risico op het verspreiden van deze verontreiniging.	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Meegenomen als milderende maatregel.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
40	Wat de derde voorwaarde betreft, de mogelijkheden om te voorzien in (collectieve) hemelwaterbuffering is verschillend voor de verschillende alternatieven: hoe meer bebouwing en infrastructuur bewaard blijft, hoe minder ruimte er is voor het voorzien van, al dan niet collectieve, infiltratie- of bufferbekkens. Hetzelfde geldt wanneer geopteerd wordt voor kernversterking en kerninbreiding. Enkel indien de wijk grotendeels vernieuwd wordt of een nieuwe wijk wordt aangesneden, zijn hier meer kansen voor. Het is een aspect dat bij de verdere uitwerking van het project verder moet onderzocht worden.	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Aandachtspunt bij de projectuitwerking</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
41	Uit het voorontwerp voorkeursbesluit blijkt de keuze voor alternatief 5, nieuwe woonontwikkeling op verschillende locaties in Zelzate en het gefaseerd verlaten van de woonfunctie op de huidige site. Een collectieve hemelwaterbuffering op schaal van een hele wijk lijkt dus niet langer relevant. Indien deze optie definitief gekozen wordt, wijzen we erop dat bij afbraak van de wijk dit deel van het centraal gebied geschrapt moet worden en dat de bestaande verbinding naar de infrastructuur van het centraal gebied onmogelijk wordt gemaakt.	Departement Omgeving
<i>Reactie</i>	<i>Aandachtspunt bij de projectuitwerking</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
42	Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlare, zoneringsplan, ...) en desgevallend het betreffende centraal gebied geschrapt wordt en de verbindende infrastructuur opgeheven wordt. Het plan wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer	Departement Omgeving

	binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.	
<i>Reactie</i>		<i>Geen wijziging van de tekst</i>
43	p. 7, tekst onder 'Motivering keuze': Gelieve de tekst aan te passen naar '...De geïsoleerde ligging van de huidige wijk en het vrijwaren van de <u>bevestigen van de noodzaak van de totale</u> 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. <u>De</u> onzekerheid over de invulling van deze reservatiestrook en het risico daarbij de wijk meer te isoleren, zijn <u>onder andere</u> belangrijke argumenten om de alternatieven 1-4 niet te weerhouden.'	Departement Mobiliteit & Openbare Werken
<i>Reactie</i>	<i>Gevraagde aanpassingen doorvoeren.</i>	<i>Tekst wijzigen</i>
44	In de nota wordt regelmatig gesproken over een grondenruil voor de projectsite Charles Andriesstraat tussen AWV en de sociale huisvestingsmaatschappij (eigenaar van gronden in de reservatiestrook ter hoogte van Klein Rusland). Deze vraag werd reeds door de projectleider, Iris Lauwaert, aan AWV gesteld. Het antwoord van AWV was het volgende: 'AWV is bereid om een deel van de gronden ten ossen (Charles Andriesstraat) van het kanaal te verkopen. Een ruiloperatie is voor AWV, gelet op de onduidelijkheden m.b.t. nood aan een nieuwe tunnel, niet aantrekkelijk. De verkoop zal via de afdeling Vastgoedtransacties moeten gebeuren. De gronden zullen verkocht worden aan de hoogste bieder.' Door de sociaal bemiddelaar wordt aangegeven dat, aangezien de keuze voor dit alternatief inhoudt dat alle bewoners elders gehuisvest moeten worden, het aangewezen lijkt te voorzien in voldoende ondersteunende maatregelen via een sociaal begeleidingsplan, en dit zowel voor de huurders als voor de private eigenaars. Voor deze laatste zou idealiter een vervroegde minnelijke aankoopregeling uitgewerkt dienen te worden.	Departement Mobiliteit & Openbare Werken
<i>Reactie</i>	<i>Aandachtspunt bij de projectuitwerking</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
45	Volgens de gecoro werden de voorstudies die aanleiding gaven tot het voorlopige besluit om de wijk Klein Rusland volledig te laten verdwijnen niet gefundeerd genoeg opgemaakt. Het voorontwerp voorkeursbesluit wordt dan ook niet voldoende gedragen. Er zijn zeker ruimere stedenbouwkundige studies nodig. De opmaak van een degelijk masterplan voor de gemeente Zelzate en bij uitbreiding voor de volledige regio is dan ook een noodzaak.	Gecoro
<i>Reactie</i>	<i>De opmaak van een masterplan is voorzien als actie</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>

46	Er werd onder andere niet onderzocht of het opnieuw meer betrekken van de wijk Klein Rusland na het verplaatsen van de tunnel (welke meer kan afgedekt zijn en vroeger aangezet kan worden) een mogelijke optie is. Bij een dergelijk onderzoek kan er dan ook onderzocht worden of de Zelzaatse wijken die nu grenzen aan de E34 kunnen voorzien worden van een degelijke groene buffer bovenop de afgedekte in- en uitrit van de nieuwe tunnel- (of althans een deel ervan) op deze manier kan de leefkwaliteit van alle aanpalende wijken en meer zelfs de leefbaarheid van Zelzate een heel stuk verbeterd worden. Een win-win situatie creëren is hier zeker mogelijk!	Gecoro
<i>Reactie</i>	<i>Er is nog geen beleidsbeslissing over de ondertunneling. Experts verwachten deze pas binnen een tijdsperspectief van 20-25 jaar.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>
47	Verder kan deze uitgebreidere studie zeker mee gedragen worden door de gecoro van Zelzate die door zijn samenstelling en zijn aanwezige experts hier zijn steentje kan bijdragen. De gecoro vraagt dan ook in het kader van de adviesverlening om de conclusie tot afbraak van de woonwijk Klein-Rusland on hold te plaatsen en eerst een grondiger en meer gedetailleerdere studie te voeren.	Gecoro
<i>Reactie</i>	<i>Het onderzoek met betrekking tot de alternatieven voor de leefbaarheid van de bewoners van Klein-Rusland is reeds uitgevoerd. Op basis daarvan is een voorkeursalternatief naar voor geschoven. De voorgestelde studie kan parallel lopen met de verdere projectuitwerking.</i>	<i>Geen wijziging van de tekst</i>