



ADVIES VOORKEURSBESLUIT KLEIN
RUSLAND

Advies 2018-21 / 30.08.2018



INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Leefbare locatie	4
3.3	Alternatief 5	4
3.4	Enkele aandachtspunten	5



1 SITUERING

In de procesaanpak voor complexe projecten zoals bepaald in het decreet van 25 april 2014 moeten verschillende stadia en overlegmomenten worden doorlopen. Het verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein Rusland verloopt volgens de procedure van de complexe projecten. Na een eerder alternatievenonderzoek (via participatief proces en adviesverlening) wordt medio 2018 een ontwerp van voorkeursbesluit naar voor geschoven waarin de voorkeur voor een bepaald alternatief wordt uitgedrukt. Over dit ontwerp voorkeursbesluit wordt advies ingewonnen van diverse strategische adviesraden conform het artikel 11, § 2 van het vernoemd decreet. De Vlaamse Woonraad heeft op 30 augustus 2018 zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde instanties.

2 BEKNOPTE INHOUD

De adviesvraag omvat een vraag naar een totaalbeoordeling van de synthesesnota, het strategisch milieueffectenrapport, de nota realisatiestrategie, het voorontwerp van voorkeursbesluit. Het voorontwerp van voorkeursbesluit weegt de voor- en nadelen van de diverse alternatieven af en drukt een gemotiveerde voorkeur uit voor alternatief 5. Dit alternatief voorziet in het herlokaliseren van de woonwijk Klein Rusland via nieuwbouwprojecten in en om de kern van Zelzate. De site Klein Rusland zal in dit alternatief niet langer een woonfunctie kennen en de bestemming zal worden gewijzigd (de effectieve herbestemming is nog onduidelijk in huidige fase). Het ontwerp voorkeursbesluit motiveert de voorkeur op basis van diverse gronden.

3 BESPREKING

3.1 ALGEMEEN

In zijn eerder advies¹ over het alternatievenonderzoek van de wijk Klein Rusland ondersteunt de Raad de doelstellingen van het project. Het verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners wordt vooropgesteld waarbij de bewoners in een voor hen betaalbare woning met hedendaags comfort terecht kunnen en dit in een leefbare woonomgeving. Ongeacht het uiteindelijke scenario wordt geopteerd voor het behoud van de huidige sociale woonfunctie. De Raad heeft deze keuze onderschreven.

¹ Advies over Alternatievenonderzoek project Klein Rusland, Advies 2017/04, 12 april 2017.

De Raad stelde het duurzaam karakter van de leefbaarheid als cruciale randvoorwaarde bij het alternatievenonderzoek en de latere keuze van het alternatief voorop. Naast de mogelijkheden inzake effectieve verbetering van de woningen van de woonwijk zelf moet evenzeer de kwaliteit van de (directe) woonomgeving in rekening worden gebracht. Een duurzame kwalitatieve woonomgeving moet hierbij gewaarborgd kunnen worden. Bij dit laatste is dan niet enkel de huidige omgeving bepalend maar eveneens de mogelijke (toekomstige) ingrepen hierin. Via een participatief proces wordt nagegaan hoe de vooropgezette doelstellingen het best kunnen worden gerealiseerd. De Raad waardeert hierbij het streven naar participatie, transparantie en betrokkenheid van de diverse stakeholders in het proces.

3.2 LEEFBARE LOCATIE

Zoals aangegeven in het ontwerp van voorkeursbesluit is de ligging van de wijk niet optimaal voor een kwalitatieve woonsituatie. Bovendien hebben de vervoersinfrastructuur en de industriële zone in de nabije omgeving, zoals de Raad in eerder advies stelde, een grote impact op de leefbaarheid van het wonen en de woonwijk. De woonwijk is ingesloten en geïsoleerd van de rest van Zelzate, en diensten en voorzieningen zijn er in de loop der jaren verdwenen. Het geïsoleerde karakter van de wijk, de omringende infrastructuur en de nabijheid van industrie hebben allicht mede de achteruitgang van de wijk in de hand gewerkt. Ondanks eerdere saneringsinitiatieven blijft de leefbaarheid van het wonen en de kwaliteit van de huidige woonomgeving beperkt. Bovendien toont het MER aan dat toekomstige ingrepen een verdere bedreiging inhouden voor de leefbaarheid van de wijk en de bewoners. Zo kan de realisatie van de reservatiestrook op termijn de woonwijk verder isoleren. Het MER haalt tevens aan dat de alternatieven 1 – 4 algemeen slechter scoren op hinder en omgeving (in vergelijking met alternatief 5). De vooropgestelde doelstelling om kwaliteitsvol te wonen is er moeilijk te garanderen. Waar mogelijk nog de woningkwaliteit van de woningen op de site kan worden verbeterd, zal de structurele verbetering van de woonomgeving bijzonder moeilijk zijn (en kunnen toekomstige ingrepen de directe woonomgeving en verder negatief beïnvloeden).

3.3 ALTERNATIEF 5

In het alternatief 5 worden 160 sociale huurwoningen gerealiseerd (mogelijk nog aan te vullen met een aantal sociale koopwoningen en een aantal private woningen) op andere locaties in en om de kern van Zelzate. Met dit alternatief wordt de woonfunctie op de bestaande locatie van Klein Rusland opgeheven (omwille van hogervermelde redenen). Alternatief 5 wenst aan de bewoners een kwaliteitsvol alternatief te bieden, zowel wat betreft de woningkwaliteit (het betreft nieuwbouwwoningen van hoge woon- en energetische kwaliteit) als de kwaliteit van de woonomgeving. Er worden hiervoor diverse locaties in Zelzate vooropgesteld (in het ontwerp van voorkeursbesluit worden deze nog niet voor uitvoering vastgelegd, dit zal in een volgende fase plaatsvinden). De locaties in en om Zelzate hebben als bijkomend voordeel kernversterkend te werken en houden een opwaardering in van een aantal sites in Zelzate. De locaties zijn ontsloten en liggen allemaal



dichter bij het beschikbaar dienstenaanbod, het openbaar vervoer edm. Ook dit aspect zal ongetwijfeld bijdragen tot het meer kwaliteitsvol wonen voor betrokken bewoners. Verder wordt voorgesteld het herlokalisieren van de bewoners naar de diverse nieuwbouwprojecten te laten samengaan met de opmaak van het masterplan voor Zelzate. Hierin wordt een totaalvisie op de ruimtelijke structuren, het woonbeleid en het mobiliteitsbeleid ontwikkeld (en wordt voor de huidige woonwijk een herbestemming voorzien). De Raad kan de aangehaalde redenen voor de keuze van alternatief 5 bijtreden en meent dat de keuze op vlak van de kwaliteit van het wonen voor betrokken bewoners van de wijk een verbetering zal inhouden. Ook het ontwikkelen van een integrale aanpak via de inbedding in het masterplan kan de Raad ondersteunen.

3.4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN

Het oorspronkelijk opzet van de sociale woonwijk Klein Rusland vertrekt (ook architecturaal) vanuit het idee het gemeenschapsgevoel en de sociale verbondenheid te versterken². Het is van belang dit oorspronkelijk streven in zekere mate in het vooropgestelde alternatief te kunnen integreren. Mogelijk kan dit als aandachtspunt gelden voor de verdere uitwerking van het vooropgestelde alternatief (zowel architecturaal als naar de bewonersgroep). In het bijzonder kan erop gewezen worden dat de bewonersgroep over verschillende locaties zal worden opgedeeld, wat de verbondenheid niet ten goede komt. Het is dan ook van belang de verschillende bewoners blijvend te horen bij de uitwerking van de volgende fase van het complex project. In voorafgaande fase werd eveneens de nadruk gelegd op het gemengd karakter van de projecten. Het is volgens de Raad aangewezen dit principe alsnog mee te nemen in de verdere uitwerking.

In het eerder alternatievenonderzoek stond de erfgoedwaarde van de wijk hoog aangeschreven. Huidig vooropgestelde optie alternatief 5 scoort zoals aangegeven in het MER laag op dit punt. Het blijft volgens de Raad een aandachtspunt om naast de vier beschermde woningen hier eveneens aandacht aan te schenken, in het bijzonder in het masterplan waar de herbestemming van de wijk en de erfgoedwaarde aan bod zullen komen. De architecturale en sociale erfenis van dergelijke modernistische bouwprojecten uit het verleden verdienen immers te worden bewaard op één of andere manier.

² Zie ook M. Smets (1977). De ontwikkeling van de tuinwijkgedachte in België. Brussel, Mardaga.