

GEMEENTERAAD

Zitting van 18 februari 2022

Besluit

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Mia Mortier, raadslid-voorzitter (Groen); de heer Lieven Dehandschutter, burgemeester (N-VA); de heer Wout De Meester, schepen (Groen); de heer Peter Buysrogge, schepen (N-VA); de heer Carl Hanssens, schepen (N-VA); de heer Bart De Bruyne, schepen (Groen); de heer Filip Baeyens, schepen (N-VA); mevrouw Sofie Heyrman, schepen (Groen); de heer Jos De Meyer, raadslid (CD&V); de heer Gaspard Van Peteghem, raadslid (Vooruit); de heer Frans Wymeersch, raadslid (Vlaams Belang); de heer Kris Van der Coelden, raadslid (Vooruit); mevrouw Christel Geerts, raadslid (Vooruit); de heer Roland Pannecoucke, raadslid (Vlaams Belang); de heer Julien Ghesquière, raadslid (CD&V); mevrouw Ilse Bats, raadslid (Vooruit); de heer Marc Huys, raadslid (Vlaams Belang); de heer Bart Merckx, raadslid (N-VA); de heer Maxime Callaert, schepen (N-VA); mevrouw Veerle De Beule, raadslid (N-VA); mevrouw Femke Pieters, raadslid (Vlaams Belang); de heer Hasan Bilici, raadslid (Vooruit); de heer Luk Huys, raadslid (N-VA); mevrouw Kelly Van Elslande, raadslid (N-VA); de heer Filip Herman, raadslid (N-VA); de heer Aster Baeck, raadslid (Groen); de heer Johan Uytdenhouten, raadslid (CD&V); mevrouw Lore Baeten, raadslid (CD&V); mevrouw Saloua El Moussaoui, raadslid (CD&V); de heer Kristof Van Gansen, raadslid (CD&V); de heer Jef Maes, raadslid (PVDA); mevrouw Vanessa Blommaert, raadslid (N-VA); mevrouw Anneke Luyckx, raadslid (Vlaams Belang); mevrouw Tchantra Van De Walle, raadslid (N-VA); de heer Koen De Smet, raadslid (N-VA); de heer Karel Noppe, raadslid (Open Vld); mevrouw Tunrayo Adeolu, raadslid (Groen); mevrouw Christine Meert, raadslid (N-VA); mevrouw Tamara De Boey, raadslid (Vlaams Belang); de heer Johan Verhulst, algemeen directeur; de heer Tarik Van Ballaer, adjunct-algemeen directeur

Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw Gwen Merckx, korpschef van politie

Verontschuldigd:

mevrouw Ine Somers, schepen (Open Vld); de heer Jan Snellings, raadslid (Vlaams Belang)

9 2022_GR_00039 **Sport- en recreatiepark Puyenbeke: vaststelling voorlopig
onteigeningsbesluit en opstart bestuurlijke fase: goedkeuring**

Behandelende cluster - dienst

Omgeving - Plannen en ontwikkelen

Bondige toelichting

De stad Sint-Niklaas wil in het kader van haar meerjarenplan 2020 - 2025 vijf 'grote werven' realiseren, allen projecten met een brede en veelzijdige impact voor de stad. Het sport- en recreatiepark Puyenbeke is één van die vijf werven: het gebied, dat voornamelijk bestaat uit een reeks aangrenzende voetbalvelden, wordt omgevormd tot een aantrekkelijk, hedendaags en veelzijdig sport- en recreatiepark met een brede waaier aan sportvoorzieningen. Zo wordt voor de site onder meer een nieuw stedelijk zwembadcomplex ('De Watermolen') beoogd, evenals een Finse piste, een speelbos, een park om te sporten, ontspannen en wandelen, en doorsteken voor fietsers en voetgangers.

Deze programmatische en ruimtelijke verbreding van de Puyenbokesite tot een stedelijk sportcentrum werd reeds vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Sint-Niklaas, definitief goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 22 juni 2006.

Samen met het 'Sportkringpark' (sport- en recreatiepark Puyenbeke) zelf wordt uiteraard ook de realisatie van de omgevingsaanleg beoogd. Deze omvat onder andere de parking voor auto's, bussen en fietsen, ontsluitingswegen, terrassen voor het zwembad en de horeca én een voorplein aan de Watermolenstraat. Laatstgenoemd voorplein ter hoogte van de Watermolenstraat/Watermolendreef heeft een cruciale knooppuntfunctie in het volledige project (zie verder). Voor de realisatie van het voorplein en voor de daarmee beoogde aanleg, beheer en onderhoud van de publieke infrastructuur moet de stad overgaan tot verwerving van een stuk onroerend goed. De stad heeft met het oog hierop onderhandelingen aangeknoopt met de eigenaar van dit onroerend goed, teneinde te trachten dit onroerend goed minnelijk aan te kopen. Met de eigenaar, van de verder in dit voorlopig onteigeningsbesluit vermeld onroerend goed, kon echter geen minnelijk akkoord bereikt worden voor de aankoop van het onroerend goed. Bijgevolg moet de stad voor de verwerving van dit perceel overgaan tot onteigening voor het algemeen nut.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het voorlopig onteigeningsbesluit vast te stellen en de bestuurlijke fase van de onteigening op te starten.

Juridische grond

Decreet lokaal bestuur, artikelen 40 en 41.

Onteigeningsdecreet.

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

Besluit van 21 april 2006 van de gemeenteraad van de stad Sint-Niklaas houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Besluit van 26 februari 2021 van de gemeenteraad van de stad Sint-Niklaas houdende goedkeuring van de gunningsleidsraad tot ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en exploitatie van een nieuw zwembad 'De Watermolen' op de site Puyenbeke.

Besluit van 25 juni 2021 van de gemeenteraad van de stad Sint-Niklaas houdende het vaststellen van de wijze van gunning, raming en voorwaarden voor het aanstellen van een ontwerper voor het Sportkringpark op de site Puyenbeke.

Besluit van 6 december 2021 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-

Niklaas houdende het aanstellen van een ontwerper voor het Sportkringpark op de site Puyenbeke.

Besluit van 31 januari 2022 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas houdende gunning van het ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en exploitatie van een nieuw zwembad 'De Watermolen' op de site Puyenbeke.

Argumentatie

Het te onteigenen onroerend goed, zoals aangeduid op het bijgevoegd onteigeningsplan, is een perceel grond, heden dienst doende als parking met daarop een gebouw - café Chalet, gelegen aan de Watermolenstraat/Watermolendreef, kadastraal gekend onder afdeling 9, sectie B, nr. 1045M en met een kadastrale oppervlakte van 4.147 m². Met de eigenaar van dit onroerend goed zijn onderhandelingen gevoerd over de minnelijke aankoop van het onroerend goed. Het te onteigenen onroerend goed is gelegen op het grondgebied van de stad Sint-Niklaas. Bijgevolg is de onteigenende overheid de stad Sint-Niklaas, ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen onder het nummer 0207.464.192, Grote Markt 1, 9100 Sint-Niklaas. Op grond van artikel 6, 1^o en artikel 7, 3^e alinea van het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut zijn gemeenten bevoegd om tot onteigening over te gaan in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden. De programmatische en ruimtelijke verbreding van de Puyenbekesite tot een stedelijk sportcentrum wordt vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Sint-Niklaas, definitief goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 22 juni 2006. Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vormde de juridische grondslag voor de opmaak van dit ruimtelijk structuurplan. Artikel 18 van het decreet stelde het volgende: 'onder ruimtelijk structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.' Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Sint-Niklaas geeft dus het gemeentelijk ruimtelijk beleid weer dat de stad op haar grondgebied wenst gerealiseerd te zien. Samen met het Sportkringpark (sport- en recreatiepark Puyenbeke) zelf wordt ook de realisatie van de omgevingsaanleg beoogd. Deze omvat onder meer de parking voor auto's, bussen en fietsen, ontsluitingswegen, terrassen van het zwembad en horeca en een voorplein aan de Watermolenstraat. Laatstgenoemd voorplein ter hoogte van de Watermolenstraat/Watermolendreef heeft een cruciale knooppuntfunctie in het volledige project. Het voorplein wordt namelijk de voornaamste multimodale toegang die de sportsite ontsluit vanuit het stedelijk weefsel van Sint-Niklaas en vanuit andere kernen. Diverse stromen zullen er met andere woorden samenkomen en moeten er zo veilig mogelijk kunnen plaatsvinden. De onteigening kadert dus in het gemeentelijk ruimtelijk beleid inzake de aanleg van sport- en recreatie-infrastructuur alsook inzake de realisatie van een multimodale, duurzame en veilige ontsluiting van de site en de rest van de stad. Het sport- en recreatiepark Puyenbeke is één van de grote werven. Het gebied, dat voornamelijk bestaat uit een reeks aangrenzende voetbalvelden, wordt omgevormd tot een aantrekkelijk, hedendaags en veelzijdig sport- en recreatiepark met een brede waaier aan sportvoorzieningen.

In de praktijk is deze transformatie al ingezet met de aanleg van een baseballveld en een BMX-baan. Daarnaast beoogt men voor de site ook een nieuw stedelijk zwembadcomplex, een Finse piste, een speelbos, een park om te sporten, ontspannen en wandelen, en doorsteken voor fietsers en voetgangers. Samen met het sport- en recreatiepark Puyenbeke zelf wordt uiteraard ook de realisatie van de omgevingsaanleg beoogd. Deze omvat onder meer de parking voor auto's, bussen en fietsen, ontsluitingswegen, terrassen van het zwembad en horeca en een voorplein aan de Watermolenstraat.

Het voorplein ter hoogte van de Watermolenstraat/Watermolendreef heeft een cruciale knooppuntfunctie in dit project. Zo komt er op het plein een Hoppinpunt waar verschillende vervoersmodi uitwisselbaar zijn. Naast de parking voor driehonderd auto's (inclusief parkeerplaatsen voor mindervaliden en laadpalen voor elektrische wagens), komt er namelijk ook een toegankelijke, goed uitgeruste bushalte en een overdekte fietsenstalling voor honderdnegentig fietsen (inclusief laadpalen voor elektrische fietsen). De bushalte zal elk halfuur door de stadsbus in beide richtingen worden aangedaan, en in de ochtend- en avondspits door de streekbus. Het voorplein is op die manier de voornaamste multimodale toegang die de sportsite ontsluit vanuit het stedelijk weefsel van Sint-Niklaas en vanuit andere kernen. Diverse stromen zullen er met andere woorden samenkomen en moeten er zo veilig mogelijk kunnen plaatsvinden.

De belangrijke knooppuntfunctie maakt dat het voorplein fungeert als toegangspoort, niet alleen tot het zwembad, maar tot de hele site Puyenbeke. Als verwelkomend gezicht van het gebied moet het plein dan ook aangenaam en aantrekkelijk ingericht worden, met sterke belevings- en verblijfsfuncties. Door een open, groene inrichting wordt het parkgevoel van de site versterkt en wordt tegelijkertijd voldoende afstand tot de woningen én zichtbaarheid voor het zwembad zelf gecreëerd.

De aanleg, het beheer en het onderhoud van het hierboven vermelde voorplein ter hoogte van de Watermolenstraat/Watermolendreef en de ter realisatie van die infrastructuur beoogde onteigening, zijn van algemeen nut. De financiële middelen voor de verwerving en de aanleg van het voorplein zijn voorzien.

De beoogde onteigening moet het algemeen nut dienen. Daarnaast is het ook noodzakelijk dat hoger vermeld onteigeningsdoel effectief verwezenlijkt wordt, dat dit onteigeningsdoel gerealiseerd wordt middels onteigening en dat het onteigeningsdoel verwezenlijkt wordt op het te onteigenen onroerend goed.

De behoefte om lokale terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdvoorzieningen aan te leggen volgt uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en is afgeleid uit gekende vragen vanuit de verschillende verenigingen en gedeeltelijk berekend op basis van de behoefte voor herlokalisatie van zonevreemde voorzieningen. Daarnaast bestaan er ook enkele specifieke ruimtevragen. In de studie 'sectorale visie zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten (december 2003)' wordt de behoefte aangegeven voor bijkomende lokale terreinen voor sport, recreatie en jeugd. Dit gebeurt op basis van de zonevreemde voorzieningen die niet goed gelegen zijn en zouden moeten herlokalisieren. Ook de realisatie van het voorplein ter hoogte van de Watermolenstraat/Watermolendreef als onderdeel van het sport- en recreatiepark is noodzakelijk. In het kader van de opmaak van de ruimtelijke visie voor Sportkringpark werd namelijk een mobiliteitsstudie uitgevoerd door

Suunta. Daarin wordt onder meer het bereikbaarheidsprofiel en het huidig druktebeeld van de projectsite in kaart gebracht.

De omgevende straten, waaronder Watermolenstraat/Watermolendreef zijn allen voorzien van een voetpad, maar deze zijn eerder smal en van minimale kwaliteit.

Het treinstation van Sint-Niklaas bevindt zich op 2 km naar het oosten, op ongeveer vijftwintig minuten stappen. In de Watermolenstraat is de bushalte 'Belsele Timmermanslaan' de dichtstbijzijnde halte, ter hoogte van de parking van het Puyenbekestadion en café Chalet. De haltes 'Sint-Niklaas Rodenbachstraat' en 'Belsele Lage Bokstraat' zijn twee haltes verder in de straat op zo'n 250 m naar respectievelijk het noordoosten en het zuidwesten. Het uitrustingsniveau van deze haltes is eerder beperkt. De drie haltes doen de stadslijn 2 'Tuinlaan - Waasland Shopping' en de streeklijn 27 'Lokeren - Sint-Niklaas - De Klinge Meerdonk' aan, die langs het station passeren. Lijn 2 heeft een halfuurfrequentie op weekdays tussen 6 uur en 19 uur en op zaterdag tussen 7 uur en 23 uur, en een uurfrequentie op weekdays tussen 19 uur en 21 uur en op zondagen tussen 11 uur en 19 uur. Lijn 27 heeft een (beperkte) uurfrequentie op weekdays en op zaterdag tussen 9 uur en 20 uur, en een tweeuursfrequentie op zondagen tussen 12 uur en 20 uur.

Sint-Niklaas vormt de voornaamste schakel in het openbaar vervoerplan en het mobiliteitsplan van de vervoerregio Waasland. Specifiek voor Sint-Niklaas werd voor de vervoerregio in overleg met de stad gekozen voor een hervorming van het stadsbusnet, waarbij één sterke stadslijn zal rijden vanaf de Hoge Bokstraat langs de Watermolenstraat over het station en de ziekenhuis-campus naar het koopcentrum. De twee varianten die zijn uitgewerkt voor het traject passeren beiden via de Watermolenstraat langs het Sportkringpark. De frequentie zou om de 30 minuten of vaker worden. Overdag kent de Watermolendreef een vrij hoge parkeerbezetting, maar in de omgeving van het Sportkringpark ligt deze iets lager, namelijk niet hoger dan 70%. In de Watermolenstraat wordt er eerder weinig op straat geparkeerd. 's Nachts is de parkeerbezetting echter een pak hoger, met in de nabije woonstraten zelfs een parkeerdruk van meer dan 100 %. Ter hoogte van het plangebied zelf blijven de Watermolenstraat en Watermolendreef echter een relatief lage bezetting kennen. Het voorplein ter hoogte van de Watermolenstraat/Watermolendreef heeft een cruciale knooppuntfunctie in dit project die aan voormelde problematieken tegemoet komt. Zo komt er op het plein een Hoppinpunt waar verschillende vervoersmodi uitwisselbaar zijn. Naast de parking voor driehonderd auto's (inclusief parkeerplaatsen voor mindervaliden en laadpalen voor elektrische wagens), komt er namelijk ook een toegankelijke, goed uitgeruste bushalte en een overdekte fietsenstalling voor honderdnegentig fietsen (inclusief laadpalen voor elektrische fietsen). De bushalte zal elk halfuur door de stadsbus in beide richtingen worden aangedaan, en in de ochtend- en avondspits door de streekbus.

Voor de realisatie van het voorplein ter hoogte van de Watermolenstraat/Watermolendreef op het grondgebied van de stad Sint-Niklaas is het noodzakelijk dat gebruik gemaakt wordt van het instrument van de onteigening.

Het voorplein heeft namelijk een cruciale knooppuntfunctie in dit project. Op het plein komt een Hoppinpunt waar verschillende vervoersmodi uitwisselbaar zijn. Naast de parking voor driehonderd auto's (inclusief parkeerplaatsen voor mindervaliden en laadpalen voor elektrische wagens), komt er ook een toegankelijke, goed uitgeruste bushalte en een overdekte

fietsenstalling voor honderdnegentig fietsen (inclusief laadpalen voor elektrische fietsen). Daarnaast is het voor infrastructuurwerken zoals openbare verkeerswerken in het algemeen belang vereist dat de overheid, in dit geval de stad, deze zelf ontwikkelt.

Volgende zaken moeten immers absoluut vermeden worden:

- een versnipperde eigendomsstructuur;
- een lappendeken aan verantwoordelijkheden inzake aanleg, onderhoud en herstel, wat zou leiden tot een groter risico op juridische conflicten;
- een gebrek aan globale inrichting en een overkoepelend beheer en onderhoud;
- problemen naar toegankelijkheid, het beschikbaar houden ten aanzien van andere gebruikers en bijvoorbeeld het voorzien van aanvullende reglementen van wegbeheer.

Het aanleggen, beheren en onderhouden van openbare infrastructuur behoort tot de basistaken van de stad en vereist een coherent en doelmatig beheer en beleid, ook naar eventuele aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden toe.

Van de infrastructuur moet onder alle omstandigheden een veilig en doelmatig gebruik kunnen gemaakt worden. Dit kan enkel indien de stad kan instaan voor de realisatie ervan. Een zo eenduidig mogelijke grondpositie waarborgt de publieke beheerstaken, onder meer naar onderhoud, verlenen van vergunningen, advisering in het kader van stedenbouwkundige vergunningen, toestaan van afwijkingen van de rooilijn, aansprakelijkheden...

Ook in het licht van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ('RSV') is de ontwikkeling van weginfrastructuurwerken door de stad vereist. Zo stelt het RSV voor weginfrastructuur voorop dat er een duidelijke en geïntegreerde visie op de verschillende vervoerswijzen moet zijn, waarvoor een algemene consensus tussen betrokken partners noodzakelijk is.

Het is overigens om al deze redenen dat alle weginfrastructuur én de daarmee onlosmakelijk samenhangende ingrepen in artikel 24, § 4 van het Onteigeningsdecreet uitdrukkelijk zijn uitgesloten van het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen.

Voor de realisatie van het sport- en recreatiepark met inbegrip van het voorplein aan de Watermolenstraat/Watermolendreef op het grondgebied van de stad Sint-Niklaas is de onteigening van het in dit voorlopig onteigeningsbesluit vermelde onroerend goed noodzakelijk. Hieromtrent werd reeds voorafgaandelijk een locatieonderzoek uitgevoerd voor de hele stad, en de huidige site Puyenbeke werd daarbij het meest geschikt bevonden. Ook de vooropgestelde locatie ter hoogte van het Puyenbekestadion bleek na verder onderzoek binnen de site zelf het meest geschikt. Door het reeds bestaande recreatieve gebruik als sport- en jeugdsite rondom deze locatie biedt het gebied locatievoordelen die elders minder evident zijn voor het beoogde gebruik. Bovendien biedt het gebied nog genoeg beschikbare en bereikbare ruimte om de huidige sport- en infrastructurele voorzieningen uit te breiden en te diversifiëren.

Op grond van artikel 10, § 1 en artikel 15, 2de alinea van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut onderneemt de onteigenende instantie binnen een minnelijke onderhandelingstermijn een aantoonbare poging om via onderhandelingen de te onteigenen onroerend goed minnelijk te verwerven. De minnelijke onderhandelingstermijn moet vermeld worden in het voorlopig onteigeningsbesluit en duurt maximaal één jaar. Met de eigenaar van het hoger in dit besluit vermeld onroerend goed zijn reeds sinds begin 2021 onderhandelingen lopende over de minnelijke aankoop. Er kan in redelijkheid geoordeeld

worden dat een relatief korte termijn moet volstaan om definitief uit te maken of een minnelijk akkoord al dan niet kan bereikt worden. De minnelijke onderhandelingstermijn wordt dan ook bepaald op twee maanden vanaf de kennisgeving vermeld in artikel 15 van het onteigeningsdecreet. Na het verstrijken van deze termijn kan de eigenaar niet langer eisen van de stad dat er nog verder onderhandeld wordt. Omgekeerd belet echter niets dat de stad na deze termijn de onderhandelingen alsnog vrijwillig zou voortzetten.

Visum

Visum verleend

Besluit

De gemeenteraad beslist:

met 21 stemmen voor (N-VA, Groen, Open Vld), 7 stemmen tegen (Vlaams Belang, PVDA) en 11 onthoudingen (CD&V, Vooruit)

Artikel 1

het onteigeningsbesluit en bijlagen betreffende de onteigening van het onroerend goed gelegen aan de Watermolenstraat/Watermolendreef, kadastraal gekend onder 9de afdeling, sectie B, nummer 1045 M, in het kader van de realisatie van het voorplein voor het nieuwe sport- en recreatiepark Puyenbeke, voorlopig vast te stellen en de administratieve fase van de onteigening op te starten. Dit voorlopig onteigeningsbesluit en bijlagen worden aan een openbaar onderzoek onderworpen overeenkomstig de artikels 17 en verder van het Onteigeningsdecreet.

Een exemplaar van het onteigeningsplan wordt als bijlage aan de notulen van deze zitting gehecht.

Bijlagen

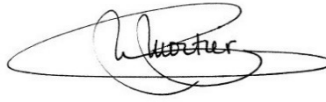
Onteigeningsplan

Ontwerp projectnota

Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Verhulst', written over a faint, light-colored stamp or watermark.

Johan Verhulst
algemeen directeur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mia Mortier', written over a faint, light-colored stamp or watermark.

Mia Mortier
raadslid-voorzitter