
16 **2016_GR_00194** **Project Stationsomgeving - Startbeslissing
Gemeenteraad - Goedkeuren**

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Luc Van Laer; mevrouw Vera Celis; mevrouw Leen Beke; mevrouw Nadine Laeremans; mevrouw Griet Smaers; mevrouw Marleen Verboven; de heer Bart Julliams; mevrouw Brigitte Kempen; de heer Pieter Verhesen; de heer Noël Devos; mevrouw Rosa Van Cleempoel; de heer Tom Vervoort; de heer Ben Van Looveren; de heer Luc Verguts; de heer Ivan Wartel; de heer Pieter Cowé; de heer Patrick Engelen; de heer Marlon Pareijn; de heer Benny Eyckmans; mevrouw Tinne Vangeel; mevrouw Greet Bakelants; mevrouw Lea Neyens; mevrouw Veerle Verhaegen; mevrouw Marleen Pszeniczko; de heer Patrick Graux; mevrouw Tinne Van Gelder; de heer Kristof Van Reusel; de heer Koen Thibau; de heer Jozef Jacobs; de heer François Mylle

Afwezig:

mevrouw Griet Verhesen; mevrouw Elhasbia Zayou; de heer Christoph Molderez; mevrouw Evelien Lievens

Beschrijving

Aanleiding en context

Sinds vorig jaar het besluit bekend werd gemaakt dat Gavra over enkele jaren de Geelse stationsomgeving gaat verlaten, wordt samen met het bedrijf en met andere belanghebbenden uit de stationsomgeving nagedacht over de toekomst van het gebied. Op basis van het ruimtelijke beleid van Geel zoals dat is vastgelegd in het structuurplan en ook in het nieuwe beleidsplan dat in ontwikkeling is, kan voorop worden gesteld dat de herontwikkeling van de stationsomgeving een zeer belangrijk project is voor de toekomst van Geel.

Vanwege de hoge mate van complexiteit van dit project en de wens van het stadsbestuur om voor dit project een open en transparante procedure te volgen, werd door het college in samenwerking met Gavra besloten om voor dit project de procedures van het Decreet Complexe Projecten te volgen. Door te werken met dit decreet, wordt er vanaf de start van het project op een open wijze gecommuniceerd met bewoners en belanghebbenden (getuige ook de stakeholdersbijeenkomst en de bewonersavond van begin dit jaar) en wordt de procedure voor een complex project meer begrijpelijk omdat verschillende inhoudelijke stappen en openbare onderzoeken worden samengevoegd.

Juridische grond

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

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

Het belang van de verkenningsfase mag niet onderschat worden. Elk complex project is uniek en vereist maatwerk. In navolging van de aanbevelingen van de commissies Sauwens en Berx was het duidelijk dat het voor de opstart van een officiële procedure noodzakelijk is om in een informele verkenningsfase samen met alle belanghebbenden goed na te denken over de projectdefinitie en de proces-aanpak. Dit jaar vonden dan ook diverse overlegmomenten plaats om zicht te krijgen op de projectdefinitie en de procesaanpak. Op die manier werd reeds tijdens de verkenningsfase invulling gegeven aan de principes rond het decreet complexe projecten: open communicatie en transparantie, participatie, maatwerk, oplossingsgericht samenwerken, een geïntegreerde aanpak en een door de actoren gedragen procesregie. Voor het complexe project heeft het vooroverleg bijgedragen tot de inhoud van deze startbeslissing en de als bijlage toegevoegde procesnota.

Deze startbeslissing is niet het akkoord van de bevoegde overheid voor de realisatie van het project. Het betekent echter wel het concrete engagement van de gemeenteraad om het proces voor de vernieuwing van de stationsomgeving in Geel verder op te starten en om de problematieken en opportuniteiten te onderzoeken. Uit de startbeslissing vloeien dus geen rechten of plichten voort voor derden en aan de startbeslissing is geen (voorafname op de) goedkeuring van het project of oplossingsrichting gekoppeld.

Concreet zullen de stad Geel en het bedrijf Gavra in de onderzoeksfase zich beide maximaal inzetten om de onderzoeksfase voor het project te doorlopen. Om deze samenwerking te bezegelen, werd ook door het gezamenlijke projectteam met Gavra dat sinds december 2015 functioneert een samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Gavra opgesteld, die na het nemen van de startbeslissing kan worden ondertekend.

De startbeslissing en procesnota (zie bijlage) geven aan hoe ook met de andere belanghebbenden bij het project zal worden samengewerkt in het participatietraject. De inhoud van de startbeslissing wordt, net als de procesnota, actief naar actoren en belanghebbenden gecommuniceerd.

De startbeslissing geeft in het bijzonder groen licht voor de onderzoeksfase waar het de bedoeling is om het beste alternatief te filteren uit een brede waaier van alternatieven. Daarvoor moeten de verschillende alternatieven op een geïntegreerde manier onderzocht en afgewogen worden. Het beste alternatief wordt geformuleerd in het voorkeursbesluit.

Argumentatie **Probleemstelling**

Nu duidelijk is geworden dat Gavra de omgeving van het station zal verlaten en er daardoor een enorme ruimte zal vrijkomen, is dit het moment om te bepalen hoe de stationsomgeving er in de toekomst uit zal moeten zien. Al in het structuurplan van 2006 werd gesteld dat in de stationsomgeving een "derde stedelijke pool" van Geel zou moeten worden ontwikkeld en ook bij de voorbereidingen van de herziening van dit plan, neemt deze plek een belangrijke positie in vanwege haar potenties. Belangrijke kansen voor nieuwe ontwikkelingen worden gezien op het gebied van bijvoorbeeld:

- Ontwikkelen van woningen in diverse vormen, van kleinere grondgebonden woningen tot grotere appartementen en van zorgwoningen voor ouderen tot studentenhuisvesting.

- Stimuleren van de economische activiteiten, door zowel ruimte te realiseren voor kantoren, als voor plaatsen voor kleinschalige maakindustrie en van bijkomende horeca-functies tot handelszaken in dagelijkse goederen.
- Realisatie van Kwalitatieve publieke ruimten, waarbij het stationsplein wordt omgevormd tot een mooi stedelijk plein met een publieksvriendelijke inrichting, maar ook in de vorm van nieuwe groene ruimten die ademruimte geven in een stedelijke omgeving

Een belangrijk probleem voor de verdere ontwikkeling van de stationsomgeving is het aspect van mobiliteit. Hoewel het station in theorie goed ontsloten is via zowel het openbaar vervoer, via trage wegen en ook via gewestwegen voor autoverkeer, zijn er toch in de praktijk vele knelpunten. Zo vormt de huidige spoorwegovergang die een significant deel van de tijd gesloten is een knelpunt voor alle mobiliteitsstromen, is er een tekort aan parkeerplaatsen rond het station, wordt het stationsplein ontsierd door pauzerende bussen en zijn er dagelijks bijna-ongelukken tussen het gemotoriseerde verkeer en fietsers en voetgangers. Het zoeken naar verbeteringen op het gebied van mobiliteit vormt dan ook een integraal onderdeel van het project voor de stationsomgeving en de situatie rond mobiliteit zal bovendien ook voor een belangrijk deel de mogelijke omvang van nieuwe ontwikkelingen bepalen.

Beschrijving studiegebied

Omdat het belangrijk is om de verschillende mogelijke ontwikkelingen in de omgeving van het station goed op elkaar af te stemmen, is het projectgebied groter dan alleen de percelen die in eigendom zijn van het bedrijf Gavra. De effecten van de ontwikkeling van nieuwe projecten rond het station laten zich immers ook gelden buiten deze terreinen zelf en ook is het wenselijk dat ook op andere private gronden dezelfde kwaliteitseisen worden gesteld, als degenen die we aan Gavra zullen stellen. Ten slotte kan het bijvoorbeeld ook zo zijn dat een oplossing voor bijvoorbeeld de parkeerproblematiek of een kans voor het inrichten van een kwalitatieve groene ruimte, juist beter buiten de eigendommen van Gavra wordt gezocht.

Om deze redenen is na het overleg met de verschillende stakeholders van het project van 17 februari 2016 en het overleg met de bewoners van 26 februari 2016 een ruim opgevat studiegebied afgebakend (zie bijlage). Het studiegebied bevat onder andere de volgende terreinen en eigendommen:

- De terreinen van het bedrijf Gavra, met een totale oppervlakte van bijna 3 hectare
- Het stationsplein dat deels in eigendom is van de NMBS en deels van de Stad Geel
- De locatie van de Kringwinkel Zuiderkempen
- De gronden van de familie Moortgat aan de Heidebloemstraat, Kanunnikenblok en verderop in de parkzone volgens het gewestplan
- De grotendeels nog onbebouwde percelen van de familie Vranckx aan de Stationsstraat en Heistraat
- De locatie van ACV / CM aan de Stationsstraat
- De stationsparking nabij de campus van KoGeKa en het speelpleintje in de oksel van Heidebloemstraat en de Dr. Verwaesstraat, die beide in eigendom zijn van de stad Geel.

Locaties in de nabijheid van het station waarvoor momenteel al een project is vergund (o.a. Garage Peetermans en Alinea), werden niet opgenomen in het studiegebied, omdat hier geen verdere sturing meer aan kan worden gegeven.

Als een perceel is opgenomen in het studiegebied, betekent niet dat er ook ontwikkelingen op plaats moeten gaan vinden. Zo is bijvoorbeeld bekend dat de Kringwinkel op haar huidige locatie haar activiteiten wil blijven voortzetten. Wel betekent de opname in het studiegebied dat we zullen nadenken over mogelijke kansen en dat op het moment dat de eigenaars binnen dit gebied een project willen opstarten, we hiervoor ook een goed kader hebben om de juiste afwegingen en beoordeling te kunnen maken.

Doelstellingen project

Het doel voor het project is om de stationsomgeving van Geel te transformeren naar een hoogwaardige en stedelijke woon- en werkomgeving, die optimaal gebruik maakt van haar strategische ligging in het centrum van Geel en die zich goed inpast in de bestaande omgeving. Naast de mogelijkheid om hier vanwege de centrale ligging in een hogere dichtheid te bouwen, zal er ook juist veel aandacht zijn voor kwalitatieve publieke ruimten en voor groen. Ten slotte moeten nieuwe projecten met respect voor de huidige omgeving worden ontwikkeld en hier geen sterke negatieve effecten op hebben.

Door haar centrale ligging, de goede ontsluitingsmogelijkheden en de nabijheid van tal van functies, leent de stationsomgeving zich bij uitstek voor de realisatie van een nieuw en gemengd stedelijk project. Daarbij moet het mogelijk zijn om verschillende soorten van functies in een hoge dichtheid te ontwikkelen, uiteraard met respect voor de omgeving. Het is daarbij belangrijk om niet alleen te kijken naar de mogelijkheden op de terreinen van Gavra, maar om ook andere (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen in de toekomst te bekijken in relatie tot dit project. Om die reden is er ook een studiegebied afgebakend, dat veel ruimer is dan de site van Gavra alleen.

De mogelijkheid om van de stationsomgeving een nieuwe stedelijke plek in Geel te maken, past binnen de ambitie van het stadsbestuur om 'kernversterkend' te werken. Door hier een vrij intensief stedelijk programma te ontwikkelen, kan worden voorkomen dat er onnodig veel open ruimte op andere plaatsen in Geel bebouwd gaat worden. Om te verzekeren dat deze koppeling tussen het vrijwaren van open ruimte en het intensiever bouwen in de stationsomgeving ook daadwerkelijk bestaat, is bij de woningbouwprogrammatie van het te vernieuwen structuurplan een aanzienlijk aandeel nieuw te bouwen woningen (500) ingeschreven voor de stationsomgeving, waardoor we andere (nog onbebouwde) locaties in Geel buiten de woningbouwprogrammatie hebben kunnen laten zodat deze niet bebouwd kunnen worden.

Het versterken van de stationsomgeving past ook binnen het huidige en binnen het in ontwikkeling zijnde ruimtelijke beleid van zowel Vlaanderen als de provincie Antwerpen. Beide bestuursniveaus zullen ook betrokken blijven bij het project als stakeholder in het proces.

Een complex project

Het decreet van 25 april 2014 definieert een "complex project" als een project van groot maatschappelijk en ruimtelijk-strategisch belang dat om een geïntegreerd vergunningen- en ruimtelijk planproces vraagt. Er moet dus zowel een ruimtelijke planningscomponent aanwezig zijn, als een vergunningencomponent. Bovendien moet het project van groot maatschappelijk en ruimtelijk-strategisch belang zijn.

Het decreet van 25 april 2014 geeft reeds een aantal criteria waaruit dit groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang blijkt. Het project voldoet aan volgende criteria van artikel 7, §1, van het decreet complexe projecten:

1. de probleemstelling of het programma van het project is meervoudig en omvat diverse af te wegen belangen, zoals woonkwaliteit, verkeersleefbaarheid, bereikbaarheid, landschappelijke waarde, biodiversiteit, tewerkstelling en economie.
2. het project is onontbeerlijk voor een noodzakelijke verbetering van de woonkwaliteit, de milieukwaliteit, de economische ontwikkeling en de mobiliteit;
3. bij de afweging van de betrokken belangen is de maatschappelijke meerwaarde prominent;
4. het project is ruimtelijk structurerend voor het gebied in kwestie of wordt voorzien in een complexe omgeving;
5. het project heeft een grote rechtstreekse of onrechtstreekse socio-economische, ruimtelijke, leefmilieu-gerelateerde of verkeerskundige impact.

De vernieuwing van de stationsomgeving in Geel is een complex project in bijna alle mogelijke opzichten. Enkele voorbeelden van argumenten hiervoor zijn de volgende:

- Er is een veelheid aan grondeigenaars die allemaal hun eigen belangen hebben en daarnaast zijn er ook nog talloze andere belanghebbenden die in het proces betrokken moeten worden (zoals De Lijn, Infrabel en organisaties als de fietsersbond).
- Het inpassen van een nieuwe stedelijke plek met een hogere dichtheid en verschillende functies midden in de stad, zonder daarbij voor negatieve gevolgen voor omwonenden of bijvoorbeeld andere handelaars in de omgeving van het project te zorgen, is niet evident.
- De afhankelijkheid van andere actoren die bijvoorbeeld maatregelen kunnen nemen rond mobiliteit (zoals infrabel, de NMBS en De Lijn) is groot en de sturingsmiddelen voor de stad zijn daarbij beperkt.
- De noodzaak om ontwikkelingen met een hoge kwaliteit op deze strategisch gelegen plek te realiseren is bijzonder groot, niet alleen voor de stad Geel, maar ook voor haar bezoekers.
- Het belang om met alle betrokken partijen gedurende het gehele proces op een goede en positieve manier te communiceren is bijzonder groot om een gezond draagvlak voor de ontwikkelingen te behouden.

Naar een startbeslissing

Sinds eind 2015 werd het project voor de vernieuwing van de stationsomgeving van Geel verder uitgewerkt in een gezamenlijk projectteam van de stad Geel en Gavra. Door dit projectteam werden belangrijke overlegmomenten, zoals de bewonersavond en het stakeholdersoverleg van februari 2016 en de aanstelling van het bureau voor het milieukundig onderzoek tijdens de onderzoeksfase voorbereid. Ook vonden diverse gesprekken plaats met de eerder genoemde grondeigenaren in het studiegebied. Nu alle stappen uit de verkenningfase zijn doorlopen en de onderzoeksfase ook al voor zover mogelijk is voorbereid, kan de gemeenteraad overgaan tot het nemen van een startbeslissing.

Fasering

Na het nemen van de startbeslissing door de gemeenteraad en het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst met Gavra, start de onderzoeksfase. In die fase wordt er, zoals de naam al suggereert, veel onderzoek verricht naar de (on)mogelijkheden van het project voor de vernieuwing van de stationsomgeving. Belangrijk is daarbij dat er onder andere verschillende mogelijke alternatieven zullen worden uitgewerkt voor de toekomst van de stationsomgeving en dat de

wenselijkheid en de haalbaarheid van deze alternatieven grondig worden onderzocht door deskundige bureaus. De onderzoeksfase wordt afgesloten met het nemen van het voorkeursbesluit door de gemeenteraad.

Ter voorbereiding van de onderzoeksfase werd de gunning van het milieukundige onderzoek aan een studiebureau al voorbereid (separaat punt op de agenda van de gemeenteraad) en voor het uitwerken van de verschillende inhoudelijke alternatieven kan een beroep worden gedaan op de diensten van studiebureau Omgeving bvba, waarmee de stad Geel sinds 18 juli 2016 een raamovereenkomst heeft afgesloten. Hierdoor kan na de startbeslissing direct worden begonnen aan de noodzakelijke werkzaamheden in de onderzoeksfase. In de samenwerkingsovereenkomst met Gavra is opgenomen dat beide partijen zich maximaal zullen inspannen om alle werkzaamheden uit te voeren die het nemen van een voorkeursbesluit tegen eind 2017 mogelijk maken.

Na de onderzoeksfase voor het project volgt vervolgens de uitwerkingsfase, waarin onder andere het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herbestemmingen in het gebied wordt opgemaakt en waarbinnen ook al een aantal projecten (bijvoorbeeld bouwplannen voor de site van Gavra en/of andere eigenaars in het gebied) tot een vergunningsaanvraag worden voorbereid. Met het nemen van het projectbesluit door de gemeenteraad eindigt de uitwerkingsfase en volgt dan ten slotte nog de uitvoeringsfase. In het 'processchema complexe projecten' (bijlage) worden de verschillende werkzaamheden uit de verschillende fasen van complexe projecten in één overzicht weergegeven.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

De gemeenteraad van Geel is volgens artikel 6, §1, van het decreet complexe projecten van 24 april 2014 bevoegd voor het nemen van de startbeslissing

Financiële en beleidsinformatie

Visum verleend

Financiële informatie

Voor het uitvoeren van de nodige onderzoeken tijdens de onderzoeksfase van het project voor de herontwikkeling van de Geelse stationsomgeving, zal een beroep worden gedaan op de werkmiddelen van de dienst stadsontwikkeling, die zijn vastgelegd onder actienummer 2017140981 met als titel "Investeren in stadsontwikkeling via enveloppe ruimtelijke planning en stadsontwikkeling". De kosten voor het uitvoeren van het ontwerp- en het milieukundig onderzoek worden geraamd op €80.000 inclusief BTW. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst zal Gavra de helft van dit bedrag betalen aan de stad Geel, na de ontvangst van de facturen. Op het vernoemde budget zijn voldoende middelen beschikbaar om de onderzoeken te laten uitvoeren.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de startbeslissing voor het complexe project "herontwikkeling stationsomgeving Geel" in de zin van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten goed.

Artikel 2

De gemeenteraad vraagt aan het college van burgemeester en schepenen om het verdere proces ter voorbereiding van het voorkeursbesluit op te starten

Bijlagen

Gekoppelde besluiten

- 2016_CBS_00105 - Project Stationsomgeving - Voorlopige afbakening studiegebied en aanstellen project-schepers - Principiële goedkeuring
- 2016_GR_00129 - Project Stationsomgeving - Goedkeuring lastvoorwaarden voor selectie bureau strategisch MER - Goedkeuren

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Stadssecretaris
François Mylle

Voorzitter
Luc Van Laer