

Ruimte

‘Een rustige woonomgeving met gezellige pleinen en groen op wandelafstand.’

Het ruimtelijk beleid bepaald waar gewoond wordt, waar winkels, terrasjes en groen zijn, waar ondernemers nieuwe bedrijven kunnen beginnen en waar gespeeld kan worden in parken en bossen. Groen Sint-Niklaas wil gaan voor wonen in een gezellige en groene kernstad en deelgemeenten waar alle voorzieningen bereikbaar zijn met de fiets of het openbaar vervoer. Buiten deze woonkernen wil Groen de open ruimte sterker beschermen tegen verkavelingsdruk voor woningen en baanwinkels. De buitenruimte bestaat daar dan uit duurzame landbouw en grote bossen.

Om Sint-Niklaas te laten evolueren naar zo een stad, is een helder kader nodig om dit te bekomen. Zo is de afgelopen bestuursperiode het **lobbenstadmodel** aangenomen als het ruimtelijk kader voor de verdere ontwikkeling van onze kernstad. Het lobbenstadmodel combineert compacte stadslobben met groene en blauwe vingers die tot in de kern van de stad doordringen. Dit brengt de nodige groene ruimte, rust en koelte, essentieel in de strijd tegen de klimaatopwarming. Deze principes moeten verder juridisch worden verankerd in ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen voor de stad.

Het lobbenstadmodel spreekt zich uit voor de kernstad, maar daarnaast moet ook de open ruimte en het buitengebied verder worden beschermd. Het is essentieel het karakter van de dorpen te bewaren, maar hen ook de kans te geven leefbare kernen te blijven. Naast in de kernstad is er plaats voor beperkte kwalitatieve verdichting in de dorpskernen.

Een beleid om dit te bekomen staat uiteraard niet op zichzelf, maar heeft een nauwe link met mobiliteit, klimaatbeleid, natuur en milieu, economie, ...

Groene en blauwe aders

Water en groen binnenbrengen in de stad en deelgemeenten verhoogt de leefkwaliteit, maakt kwalitatieve kernversterking mogelijk, brengt in tijden van klimaatopwarming ook de nodige koelte tot in het centrum van de stad of deelgemeente (als antwoord op het stedelijk hitte-eiland) en vermindert het risico op overstromingen.

Voorstellen van Groen hiervoor zijn:

- Het lobbenstadmodel dat deze bestuursperiode werd goedgekeurd zorgt voor compacte (stads)lobben met groene en blauwe vingers die tot in de kern van de stad doordringen. Op deze manier wordt het stedelijk hitte-eilandeffect geminimaliseerd. Dit plan moet verder juridisch en planologisch verankerd worden.

- Groen Sint-Niklaas gaat zowel voor de aanwezigheid van groen op buurt- en wijkniveau als de realisatie van grotere gebieden zoals stads(rand)bossen, en natuurgebieden op fietsafstand. *(Voor meer details over de groennormen, zie ook het hoofdstuk 'Ecologie')*
- Projecten die water de nodige ruimte geven worden de standaard. Dit kan bijvoorbeeld door grachten open te maken en wadi's te voorzien. Een mooi voorbeeld hiervan is de uitbreiding van de Clementwijk. *(Zie ook het hoofdstuk 'Ecologie').*
- Er worden strengere normen opgelegd om gebouwen te vergroenen met groendaken en gevelgroen. Dit zorgt voor isolatie, verkoeling en waterbuffering. Ook wordt het aanleggen van tegeltuintjes verder gepromoot. *(Zie ook het hoofdstuk 'Ecologie').*
- Verharde oppervlakte wordt waar mogelijk weggehaald om meer infiltratie mogelijk te maken en overstromingsgevaar te beperken. Er wordt gecontroleerd op de regelgeving voor het beperken van verharding in (voor)tuinen, en de mogelijkheden voor een sturend fiscaal beleid voor bedrijven naar verharding word onderzocht.
- Heel wat massieve structuren kunnen vergroend worden en daardoor niet enkel de omgeving verzachten, maar ook een rol spelen in de klimaat- en waterbeheersing. Dit kan onder andere met gevelbegroeiing en groenwanden. Een goed voorbeeld hiervan zou het begroeien van de spoorwegpijlers aan de spoorweglaan zijn.
- Groenblauwe dooradering is niet enkel een kwestie van stadskernen, maar ook van landbouwgebied: bomenrijen, houtkanten, poelen, ecologisch ingerichte beekranden,...

Kwaliteit van de publieke ruimte

Groen Sint-Niklaas gaat voor gezellige, groene publieke ruimte, die uitnodigt om te ontmoeten, om te spelen en te verpozen. Publieke ruimte is te schaars om zomaar aan de auto op te offeren.

- Groen Sint-Niklaas gaat voor **meer en gezelligere publieke ruimte** in de stad en de deelgemeenten. Dit kan bijvoorbeeld door op pleinen ruimte van parkeerplaatsen om te zetten in groene verblijfsruimte. De plannen voor het Hendrik Heymanplein is hiervan een mooi voorbeeld.
- Kwalitatieve publieke ruimte biedt **comfort** aan elke gebruiker: wandelcomfort, verblijfscomfort, voldoende rustpunten, zitplaatsen en toiletten, zichtkwaliteit, geen geluidsoverlast. Kwalitatieve publieke ruimte is qua schaal aangepast aan de omgeving, is mooi en aangenaam om te verblijven, nodigt uit tot ontmoeting en biedt belevingswaarde. Kwalitatieve publieke ruimte verhoogt de (verkeers)veiligheid en beschermt tegen wisselende weersomstandigheden. Aangename publieke ruimte nodigt daarnaast ook uit om proper te houden.

- **Kindvriendelijke ruimte** is kwaliteitsvolle ruimte. Kindvriendelijkheid is daarom een centraal aandachtspunt bij alle ruimtelijke planningsinstrumenten. De stad werkte al sterk aan het speelweefsel van de stad, een netwerk van formele kindvoorzieningen (speelterreinen, speelbossen, jeugdlokalen...), informele kindvoorzieningen (woonstraten, pleinen, groene ruimte, publieke domein met spelprikkels, bibliotheek, ...) en kindvriendelijke en -veilige verbindingen tussen die voorzieningen.
- Straten en pleinen moeten voor iedereen **toegankelijk** zijn, ook voor ouderen, mensen met een rolstoel, slechtzienden,...
- Woon-, kantoor- of bedrijvenontwikkelingen moeten een **meerwaarde** hebben voor de buurt. Grote bouwblokken of kantoorcomplexen mogen geen obstakels tussen buurten vormen. Dergelijke bouwblokken maken we doorwaadbaar via fiets- en wandeldoorsteekjes. Gated communities zijn voor Groen Sint-Niklaas onbespreekbaar.

Ruimte efficiënt gebruiken

Om te vermijden dat we steeds bijkomende open ruimte moeten aansnijden, is het noodzakelijk om, indien uitbreiding wenselijk is, het ruimtelijk rendement te verhogen door de bestaande ruimte efficiënter te gebruiken.

We willen de **open ruimte beschermen** door:

- **Mede-gebruik en delen van ruimte** evidentier te maken:
 - Turnzalen, speelplaatsen en refters van scholen kunnen na de uren gebruikt worden door buurtbewoners en het verenigingsleven. Dit spaart ruimte en versterkt de inbedding van de school in de wijk. De stad ondersteunt scholen bij het wegwerken van de drempels om dit mogelijk te maken.
 - Een parking van een school, supermarktmarkt, of bedrijf kan 's avonds perfect gebruikt worden als buurtparking of parking voor een nabijgelegen functie.
 - In de vorige bestuursperiode werden met het wedstrijdreglement duurzame wooninitiatieven burgers aangemoedigd om ruimte of materiaal met elkaar te delen. Dit soort initiatieven wordt verder uitgebouwd.
- Wanneer er bijkomende aantoonbare nood is, is intensivering van het ruimtegebruik (bijvoorbeeld door plaatselijk hoger te bouwen - één verdieping bovenop eengezinswoningen, sporthal of supermarkt maakt al een groot verschil - , compacter wonen,...) te verkiezen boven het innemen van bijkomende ruimte.
- Een mix van functies is voor Groen belangrijk bij **verdichten** in de woonkernen. Functies mengen zorgt vaak net voor een meerwaarde: zo zorgt wonen boven winkels dat een winkelstraat 's avonds geen dode buurt wordt. Functies scheiden is de uitzondering, bijvoorbeeld als een bepaalde economische activiteit voor te veel overlast zorgt.

- **Leegstand** wordt blijvend **aangepakt**.
 - De stad helpt de leegstand te verlagen door actief mee te zoeken naar partners voor de invulling van leegstaande panden. Bij belangrijke projecten kan de stad ook zelf de ontwikkeling in handen nemen.
 - Groen is voorstander van de huidige leegstandsheffing, die progressief oploopt als een gebouw langer leegstaat.

- Leegstand is soms onvermijdelijk. Gebouwen worden verkocht, gekocht, gerenoveerd of wachten op een vergunning. Als gebouwen of gronden lang leeg staan, wordt gezocht naar **tijdelijke invulling**. Als stad moeten we ondersteunen in het opzetten van deze projecten en de regelgeving aanpassen om dit voluit mogelijk te maken. We brengen zelf opportuniteiten in kaart en ontwikkelen tools om dit proces te vereenvoudigen.
 - Gronden kunnen dienen als tijdelijk buurtpark, voor volkstuinen, stadslandbouw of als speelterrein. Goede voorbeelden in de voorbije bestuursperiode zijn een tijdelijke hondenuitloopweide op een industriegrond waar de eerste jaren niet werd gebouwd, de aanplant van pompoenen in samenwerking met Velt op een bouwgrond die nog niet werd ontwikkeld of een kunstenproject.
 - Gebouwen kunnen tijdelijke initiatieven huisvesten, zo waren er in het verleden fuiven op originele locaties. Ook complexere initiatieven die in Gent gebeurde, zoals bij Kerk en in de oude stadsbibliotheek, zouden hier moeten kunnen.
 - In de Stationsstraat worden projecten uitgewerkt met startende ondernemers om hun idee te laten uitgroeien of in de vitrine van leegstaande panden kunnen kunstenaars hun werken tentoonstellen.

- Voor gebouwen met hoge architecturale waarde (zoals ongebruikte kloosters, pastorieën en kerken) wordt een passende **herbestemming** gezocht.
 - Het kerkenplan dat is opgemaakt voor de Stad is de leidraad voor de herbestemming van kerken:
 - De Christus Koning Kerk krijgt een culturele nabestemming.
 - De Don Boscokerk wordt heringericht voor sportinfrastructuur.

Kwalitatieve verdichting

Kernversterking en verdichting zijn belangrijk om de open ruimte te vrijwaren. Enkel de kernstad, de woonlobben, en de kernen van deelgemeenten met een goed voorzieningsniveau en bereikbaarheid van openbaar vervoer, komen in aanmerking voor kwalitatieve verdichting op maat. Verdichting betekent echter niet winstmaximalisatie, er moet een maatschappelijke meerwaarde zijn. Belangrijke criteria voor Groen Sint-Niklaas om tot een verdichtingsproject te komen zijn voldoende groen, meerwaarde voor de wijk/buurt die er reeds is, duurzaamheid in het nieuwe

project en het aandeel sociale huurwoningen. Voor Groen moet de stad een actieve rol opnemen als het gaat om stadsontwikkeling.

Voorstellen van Groen Sint-Niklaas hiervoor zijn:

- Met de oprichting van een **stadsontwikkelingsbedrijf** neemt de stad een actieve rol op in het ontwikkelen van onze stad. Zo laten we de ontwikkeling van onze stad niet enkel over aan private ontwikkelaars, maar neemt de stad zelf de regie in handen om te ontwikkelen volgens de **sociale, ruimtelijke en ecologische beleidsdoelstellingen** van de stad. Een stadsontwikkelingsbedrijf gaat ook op zoek naar opportuniteiten en creëert meerwaarde voor de omgeving. Voor Groen Sint-Niklaas is het cruciaal om in een aantal strategische vastgoedprojecten als stad de regie in handen te houden.
- In grote projecten wordt de 50/50 regel resoluut afgedwongen. Dit betekent dat van de te ontwikkelen oppervlakte 50% groen wordt. In die 50% groen zitten kansen om speelplekken te vergroten, maar ook om natuur te verwilderen, zodat de biodiversiteit in de stad omhoog gaat.
- Ontwikkelingen moeten een meerwaarde hebben voor de wijk/buurt. Die meerwaarde kan allerlei dingen inhouden, naar gelang de noden voor de buurt: openbaar groen om te spelen of net te ontspannen, een buurtwinkel, crèches, een buurthuis, een oplossing voor een parkeerprobleem, leuke horeca,...
- Bij nieuwe inbreidingsprojecten moet de lat qua duurzaamheid hoger liggen dan de Vlaamse regelgeving. Dit zowel op vlak van energie, waterrecuperatie en buffering, materiaalgebruik, (gedeelde) mobiliteit etc.
- Bij grote projecten wordt een billijk percentage sociale woningen afgedwongen. Dit kan met een sociaal RUP, maar ook andere methoden zijn voor Groen Sint-Niklaas bespreekbaar.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten een divers aanbod woningen aanbieden voor verschillende types gezinnen.
- Voor Groen Sint-Niklaas kan voor te verdichten hoger gebouwd worden. Hoger bouwen is echter geen doel op zich, maar kan, mits het kwalitatief is, wel zorgen voor meer ruimtelijke kwaliteit voor de buurt of stad (publiek groen, gezellige ruimte voor horeca, een kindercrèche etc). Dit kan ook bereikt worden met meer horizontale densiteit, maar hoger bouwen is geen taboe.
- In de stadskern is de bouwblokkenstudie de leidraad voor kwalitatieve verdichting.

Ruimtelijke verrommeling aanpakken

In Sint-Niklaas zijn, net als in veel andere Vlaamse steden, in het verleden heel wat stedenbouwkundige fouten gemaakt. Ruimtelijke ordening vertrekt niet van een wit blad. De fouten van het verleden in één bestuursperiode wegwerken is onmogelijk. Wel hebben we vorige bestuursperiode gezorgd voor een duidelijke trendbreuk met de invoering van het lobbenstadmodel. In een volgende bestuursperiode moeten nog heel wat zaken worden aangepakt om de stad en deelgemeenten gezelliger en groener te maken, en de open ruimte ten volle te beschermen.

Groen Sint-Niklaas wil de ruimtelijke verrommeling actief aanpakken:

- In Sint-Niklaas worden geen woonuitbreidingsgebieden meer aangesneden, daar moet ook in de toekomst streng op worden toegekeken. Er is nog meer dan genoeg ruimte om aan huidige en toekomstige woonnoden te voldoen. Groen wil ook sommige slecht gelegen woongebieden een bestemmingswijziging laten ondergaan, om noodzakelijk groen te realiseren. Er wordt gekeken naar instrumenten als planologische ruil en verhandelbare bouwrechten, maar indien nodig kan ook de huidige planschade regeling worden toegepast.
- In samenspraak willen we bedrijven motiveren om zich te vestigen op de juiste locatie.
- De open ruimte staat meer en meer onder druk door de aanwezigheid van constructies en functies die er eigenlijk niet thuishoren. De “vertuining en verpaarding” van het platteland zijn ondertussen een begrip geworden. In het vergunningenbeleid willen we deze verdere verrommeling tegengaan, en slim inspelen op opportuniteiten om de bestaande verrommeling terug te draaien. Op termijn kan zonevreemdheid zo uitdoven: ofwel zijn functies perfect in de omgeving inpasbaar en worden ze geregulariseerd, ofwel doven ze na verloop van tijd uit.

Meervoudig gebruik van de open ruimte

Open ruimte is multifunctioneel, maar het medegebruik gebeurt met respect voor de draagkracht van het gebied. Prioriteit moet gaan naar de hoofdfuncties landbouw, natuur, bos en water.

Voorstellen van Groen hiervoor zijn:

- Landbouw heeft de functie om op milieu- en diervriendelijke wijze te zorgen voor de productie van kwaliteitsvol voedsel. Maar landbouw moet ook verder diversifiëren in het kader van plattelandontwikkeling: energieopwekking, zorgboerderijen, hoevertoerisme, medebeheer van natuurgebieden, toerisme, korte-ketenverkoop, ...

- We willen landbouwers actief laten meewerken aan het behoud, beheer, toegankelijk maken en verbetering van de kwaliteit van het platteland.
- In samenspraak met de landbouwers wordt het trage wegennetwerk uit gebouwd zodat iedereen volop kan genieten van de kwaliteiten van de open ruimte.
- Meervoudig gebruik van de open ruimte mag niet betekenen dat "hardere" functies de "zachtere" functies domineren of verdringen. Daarom geven we voldoende ruimte aan "vrije" natuur.

Inzetten op participatie

Goede **participatie** verhoogt zowel het draagvlak als de kwaliteit van projecten.

- Groen Sint-Niklaas wil participatie vanaf de start van het proces.
- Samen met de buurt wordt gekeken naar de huidige noden in de buurt en gezocht op welke manier nieuwe projecten kunnen inspelen op deze noden (bijvoorbeeld bijkomende groene speelruimte, fietsverbindingen, bijkomende functies zoals een crèche).
- De voorbije jaren werden in heel wat nieuwe projecten nieuwe methodieken geprobeerd zoals infomarkten. Nieuwe methodieken zoals ontwerpend onderzoek kunnen uitgeprobeerd worden.

Handhavingsbeleid als sluitstuk

Plannen en vergunnen zijn het vertrekpunt van goede ruimtelijke ordening, handhaving het noodzakelijke sluitstuk.

- Groen Sint-Niklaas wil het lokaal handhavingsbeleid versterken, met een visie en een afsprakenkader met andere handhavingspartners.