



Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO),
p.a. Stadhuis,
Botermarkt 1,
9000 Gent

27/11/2017

bezwaren van het Gents MilieuFront (GMF) bij de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent.

Geachte,

gelieve hierbij de opmerkingen en bezwaren te vinden van het Gents MilieuFront (GMF) bij de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent.

1. De visie is goed, maar te weinig concreet

GMF gaat akkoord met de geformuleerde lange termijn visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de 12 krachtlijnen van Ruimte voor Gent. De visie is grotendeels gebaseerd op het Ruimtelijk Structuurplan Gent en op andere beleidsplannen van de stad, zoals het stadsontwikkelingsplan, het mobiliteitsplan en het klimaatplan. GMF vindt het uiteraard een goede zaak dat de klimaatuitdaging als een belangrijke nieuwe toevoeging ten opzichte van het RSG is opgenomen.

Het is logisch dat Ruimte voor Gent verder bouwt op het bestaande structuurplan. Dat structuurplan bevat immers belangrijke ruimtelijke krachtlijnen en concepten voor een duurzame stad: stadsvernieuwing op maat van de binnenstad, de 19de eeuwse gordel en de randstedelijke woonwijken, vier groenpolen en verbindende groenassen, R40 inrichten als groene stadsboulevard, R4 als grootstedelijke ringweg, verweving van economische activiteiten met wonen,... Op een aantal punten geraakt het structuurplan echter moeilijk uitgevoerd: het uitbouwen van groenassen en groenpolen verloopt traag, de inhaalbeweging voor sociale en

betaalbare woningen loopt stroef,... Het zou daarom goed zijn om eerst te evalueren wat er van het structuurplan gerealiseerd werd, wat de redenen zijn waarom andere delen niet of maar gedeeltelijk gerealiseerd werden,... zodat dit gebruikt kan worden voor Ruimte voor Gent.

Ruimte voor Gent is weinig concreet. Er worden in vergelijking met het structuurplan minder uitspraken gedaan op wijk- of straatniveau. Het voorontwerp document kent een zeer diverse mate van detaillering. Zo zijn ecologie/groenstructuur en mobiliteit in detail uitgewerkt, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de circulaire economie, stadslandbouw, sociaal wonen,...

Het is vooral opvallend dat de bindende bepalingen zeer beperkt zijn ten opzichte van het structuurplan. Naast de ruimteneutraliteitsnorm is er eigenlijk slechts sprake van 1 domein (stedelijk groen) waar de ambitie aan een normatief kader wordt gekoppeld, te weten de groennorm.

GMF geeft enkele voorbeelden van doelstellingen die in het document aan bod komen en ook best vertaald zouden worden in een bindende doelstelling:

- in woonontwikkelingen in de rand minimum 1/3 grondgebonden eengezinswoningen te voorzien
- minimum 1/4 grondgebonden woningen in de kernstad en binnenstad
- maximum 25% 1slk-app, minimaal 50% 2slk-app en minimum 25% app met 3slk of meer
- minimum 20% sociale huur en 20% budget woningen op gronden van SOGent
- in het kader van projecten met een minimale vloeroppervlakte van 2500m², minimum 20% aan economische ruimte te voorzien (in functie van verweving)

2. Ruimteneutraliteit

Een belangrijke ambitie is het invoeren van ruimteneutraliteit, waarbij voor de verdere groei in Gent, per saldo, geen bijkomende harde bestemmingen meer aangesproken worden.

Dat is een goede zaak, maar volgens GMF zou het nog beter zijn om ruimteneutraliteit te bekijken als een standstill van de bebouwde oppervlakte, in plaats van een standstill van 'harde' bestemmingen (woongebied en bedrijventerrein). Want ook binnen deze harde bestemmingen is er veel groene ruimte die best behouden kan blijven. Een voorbeeld daarvan zijn de woonuitbreidingsgebieden in Baarle-Drongen, die volgens GMF als open ruimte behouden moeten blijven. Terwijl het groen RUP deze kouter zou moeten beschermen, zet het stadsbestuur de deur open om in dit woonuitbreidingsgebied sociale woningen te bouwen, gecombineerd met stadslandbouw. Nochtans is in de bindende bepalingen van het Structuurplan Gent voorzien dat dit woonuitbreidingsgebied niet bebouwd kan worden. Het is ook niet logisch om hier sociale woningen te bouwen. Dit gebied ligt ver weg, is slecht bereikbaar met openbaar vervoer, de fietsafstand naar de stad

is groot. Voor bewoners van sociale woningen – die vaak geen financiële middelen hebben voor een (deel)auto – is dit een slechte locatie. Stadslandbouw is hier wel op zijn plaats.

3. De link tussen verkeer en stedenbouw

GMF steunt de visie voor een selectieve maar hoogwaardige bereikbaarheid, uitgaande van het STOP-principe. Om het principe van de stad van de korte afstanden te ondersteunen, is het belangrijk dat winkels en allerhande diensten niet naar de rand van de stad verhuizen, waar ze quasi enkel nog per auto bereikbaar zijn. Randstedelijke winkelcentra en afgelegen campussen van universiteiten en scholen zijn niet verenigbaar met een fijnmazig stedelijk weefsel, omdat ze activiteiten uit de stad wegzuigen en de vraag naar mobiliteit aanzwengelen. De ontwikkeling van een outletcenter op The Loop past niet in een duurzame stad.

Bijzondere aandacht gaat naar de fiets met de uitbouw van een fijnmazig, structurerend netwerk van fietsverbindingen dat ruimtelijke ontwikkelingen ondersteunt (bicycle urbanism). Daarvoor zullen initiatieven moeten genomen worden voor extra fietsparkings en deels ook ombouw van autoparkings in het centrum.

Een volwaardig fietsdeelsysteem is nu nog niet voorzien in Gent, vooral om financiële redenen. Maar met de horizon 2030 zou dat toch moeten kunnen. GMF vraagt dat de aanpak inzake fietsstromen, fietsstallingen en deelfietsen meer wordt uitgediept in RVG.

GMF vraagt verder om de bestaande parkeernormen naar beneden bij te stellen, om zo het autobezit en -gebruik in de stad verder te ontmoedigen. We vragen tevens ruimte voor experimenten met autovrij wonen, woonprojecten waar geen parkeerplaatsen voorzien worden, maar die wel volop inspelen op fietsgebruik. Dit kan door brede gangen en/of liften te voorzien om appartementen vlot met de fiets te kunnen bereiken, inpandige ruimte om makkelijk fietsen te stallen,... Er is Gent zeker een publiek voor dit soort autoloze projecten, één gezin op de vier beschikt immers niet over een eigen auto. GMF vraagt dat dit soort experimenten mogelijk gemaakt en ook ondersteund wordt door de stad. Om afwenteling van parkeerproblemen tegen te gaan, moet bij parkeerloze bouwprojecten voorzien worden dat er geen bewonerskaart bekomen kan worden.

4. Circulaire economie

Waar het RSG hoofdzakelijk aandacht had voor de tertiaire sector in het stadsweefsel, is het thema van de circulaire maakeconomie volop aanwezig in Ruimte voor Gent. Dit is een positieve wending die GMF ten volle steunt.

Wat voor de één, een afvalproduct is, kan voor de andere een grondstof zijn. Beeld je in hoeveel huishoudens er verwarmd kunnen worden met de restwarme die de bedrijven in de haven lozen. Of met de warmte uit rioolwater. Het vele bouw- en sloopafval uit de stad kan een bouwsteen zijn voor nieuwe materialen. Oude meubels kunnen gerecycleerd worden tot nieuwe spullen. Versleten auto's of verouderde computers kunnen op termijn een belangrijke bron van grondstoffen worden, inclusief zeldzame aardmetalen om een lokale kringloopeconomie uit te bouwen. Urban mining gaat dus veel ruimer dan het inzamelen van oude gsm's, de stad kan een belangrijke bron worden van steeds schaarser en duurder wordende grondstoffen. Een cartografie van de grond- en afvalstoffen in stad en regio kan de basis vormen om een lokale 'maakeconomie' uit te bouwen. En om zo ook in de stad opnieuw productieactiviteiten uit te bouwen. De kringloopwinkels kunnen daarin het voortouw nemen en hubs worden voor het hergebruik van materialen in een circulaire stad.

Eén van de pilootprojecten van Ruimte voor Gent was om leegstaande kerken om te vormen in deelpunten voor de wijk. GMF vindt dit een zeer waardevol voorstel en vraagt om deze pilot om te zetten in een beleidslijn voor Ruimte voor Gent.

5. Natuur en bos

De stad moet ruimte bieden voor hoogwaardige natuur. In de stad is er al veel spontaan ontstane biodiversiteit, denk maar aan de groenpolen, maar ook aan dat stukje braakliggende grond dat vol planten staat om je hoek. Het is belangrijk dat die natuur beschermd wordt en dat er bewust ruimte voorzien wordt voor de ontwikkeling ervan. Natuur in de stad levert belangrijke ecosysteemdiensten: groenblauwe stroken bufferen het hitte-eilandeffect, er is een betere luchtkwaliteit, water wordt gebufferd, de natuurlijke kringlopen werken beter, er kan recreatie plaatsvinden en mensen voelen zich gezonder. Een groene stad is dus een gezonde stad, maar een groene stad betekent ook een waardeverhoging.

Gent heeft in 2030 een duidelijke visie nodig dat het belang van groen in de stad meeneemt in haar beslissingen ook wanneer men globaal de stad wil verdichten. Dat groen in de stad vertaalt zich naar groen voor recreatie, voor biodiversiteit, voor een beter stadsklimaat en een betere waterhuishouding,... In de groenblauwe netwerken zijn ook stadsrandfuncties zoals moestuinen, volkstuinten, privétuinen, stadsboerderijen, sportvelden en langzaamverkeersroutes opgenomen.

Om dat te bereiken moet Ruimte voor Gent de Gentenaars stimuleren om een wildere tuin aan te leggen, moeten parken en deeltuinen meer zijn dan enkel siertuinen (met een bewuste keuze voor inheemse soorten), moet de 'per ongeluk' ontstane natuur niet kapotgemaakt worden, maar juist opgewaarderd worden (bijvoorbeeld door stoepen die overgroeid zijn door 'onkruid' onverhard te maken) en moeten de groenassen, vaak langsheen de waterlopen, en de groenpolen in Gent verder ontwikkeld worden.

Daarbij moeten volgens GMF de volgende vijf vuistregels gehanteerd worden: 1. Voedselarm = soortenrijk. 2. Inheemse wilde planten hebben voorrang. 3. Groenafval van vandaag is het voedsel voor morgen. 4. Minder verzorging resulteert in meer soortendiversiteit. 5. Het waterbeleid is op de natuur afgestemd, vooral wat betreft infiltratie. Zo komen ook waterminnende planten en dieren aan hun trekken.

6. Stadslandbouw

Het project 'Ruimte voor Zoi' van GMF werd verkozen tot één van de acht ruimtepiloten van Ruimte voor Gent. Dat zijn projecten die aantonen hoe je creatief om kan springen met ruimte in Gent. Met dit pilootproject toonden we aan dat het mogelijk is om een braakliggend stuk grond van amper een halve hectare, alle ingrediënten te kweken om voor 120 Gentenaren een portie waterzooi klaar te maken. Waarmee we ook aantoonden dat korte keten landbouw veel duurzamer is dan de op export gerichte intensieve landbouw rond de stad.

De structuurvisie heeft heel wat aandacht voor stadslandbouw en korte keten landbouw. Maar dat wordt toch vooral aanzien als een parallel circuit naast de traditionele, intensieve landbouw. Voor GMF is korte keten landbouw net een onderdeel van de transitie naar een duurzame landbouw. GMF is geen voorstander van een parallel circuit naast de traditionele, intensieve landbouw, maar wel van een integratie. Stadslandbouw en korte keten landbouw is een onderdeel van de transitie naar een duurzame landbouw in en rond de stad. Daarom moet stadslandbouw plaatsvinden in de geëigende bestemming, nl. in een landbouwbestemming. Daarom moet stadslandbouw gestimuleerd worden in de belangrijkste landbouwgebieden van Gent, nl. in de koutergebieden. Op die manier wordt er aan een echte transitie naar duurzame landbouw (en voedselvoorziening) gewerkt.

GMF is geen voorstander om stadslandbouw te organiseren in parkgebieden en zeker niet in natuurgebieden. Die zijn al niet te ruim bemeten in en rond onze stad en zouden dan ook best hun hoofdfunctie behouden.

Stadslandbouw en zeker biolandbouw kan wel een belangrijke rol spelen als buur van natuur- en groengebieden. Omdat geen pesticiden en minder mest gebruikt worden, is de negatieve impact op natuurwaarden veel kleiner of is de impact zelf positief, bv. door aanplanten van hagen en houtkanten om natuurlijke bestrijders aan te trekken.

In de groenpolen moet stadslandbouw gestimuleerd worden in de gedeeltes die nu een agrarische bestemming hebben. Ruim 500 ha in het Parkbos, en ook vele tientallen ha in de groenpool Vinderhoutse Bossen hebben een agrarische bestemming.

Ook in grote woonprojecten die op stapel staan, moet stadslandbouw geïntegreerd worden. Maar dat is een ander soort stadslandbouw dan de professionele stadslandbouw in de landbouwgebieden.

In dit alles kan het OCMW (als deel van "Groep Gent"), eigenaar van grote oppervlaktes landbouwgrond, een belangrijke rol spelen. Pachtvrije gronden kunnen ter beschikking gesteld worden voor stadslandbouw in het kader van een openbare bevraging waar professionele landbouwers op kunnen intekenen.

Verder staat het economisch bruikbaar landbouwareaal onder toenemende druk als gevolg van verpaarding en versnippering. GMF vindt het positief dat de stad hiervoor een strategisch project op touw wil zetten. Dit kan een kader vormen voor acties, maar het ontbreekt vooralsnog aan duidelijkheid over welke instrumenten zullen ingezet worden om deze trends om te buigen. GMF suggereert hiervoor het instrument van een stedenbouwkundige verordening in te zetten.

7. Wonen

We willen vermijden dat de stad exclusiever wordt als woonomgeving. Zowel minder als meer gegoede gezinnen, alleenstaanden, nieuwe vormen van samenleven, als studenten moeten er hun plekje vinden. Een mix van allerhande bevolkingsgroepen levert de beste garantie voor een diverse stad waar het boeiend is om te wonen. Om deze diversiteit te garanderen, is het belangrijk om te blijven werken aan de ontwikkeling van sociale woningen. Ruimte voor Gent zou hier bindende doelstellingen voor moeten bevatten.

Private woonontwikkelingen moeten duidelijke krijtlijnen meekrijgen. Zo is het belangrijk dat nieuwe projecten op een autoluwe insteek gebaseerd worden, en gecombineerd worden met maatregelen die de leefbaarheid van de omgeving verbetert, bijvoorbeeld door het voorzien van bijkomend groen of door auto's uit het straatbeeld te verwijderen. Nieuwe ontwikkelingen gebeuren in nauw overleg met de buurt en verenigingen, zijn zoveel mogelijk geënt op de assen van het openbaar vervoer en op locaties waar zich nu al een ruim aanbod van voorzieningen op wandel- en fietsafstand bevindt.

Voor private projecten blijft het moeilijk om de realisatie van een percentage sociale woningen of betaalbare woningen afdwingbaar te maken. Dat leidt ertoe dat het betaalbaar aanbod enkel door de overheid moet gerealiseerd worden. Maar het aanbod aan sociale woningen voldoet niet aan de ambitie van het structuurplan.

Daarom vindt GMF het belangrijk dat de stad zoveel mogelijk gronden voor woonprojecten in eigen bezit houdt. Die kunnen strategisch ingezet worden voor sociaal, betaalbaar en duurzaam wonen. De stad blijft zo aan de knoppen zitten. Dit kan door in te zetten op instrumenten zoals erfpacht, waarop bouwgroepen van burgers of ontwikkelaars woningen in eigendom kunnen hebben. Community Land Trust (CLT) is een andere mogelijkheid. In een CLT blijft de grond eigendom van de 'trust' (gemeenschap), de bebouwing is van particuliere eigendommen. Bij een

eventuele verkoop vloeit de meerwaarde terug naar de 'Trust'. Betaalbaar kwalitatief wonen op gemeenschapsgrond is een garantie voor de versterking van de private huurmarkt, waar er nu een te beperkt en te gebrekkig aanbod is.

GMF is er over bezorgd dat de nieuwe wijkontwikkeling, en zeker in de 19e eeuwse gordel, kan leiden tot sociale verdringing: de terugslag op de vastgoedprijzen van het bestaande patrimonium (huur en koop) doet de kans toenemen dat minder begoede huishoudens naar minderwaardige woningen, andere buurten en de randgemeenten verdrongen worden.

Als alternatief op het individueel wonen vraagt GMF dat de stad een kader uitwerkt om vormen van samen-wonen meer kansen te geven. GMF betreurt dat aan deze uitdaging nauwelijks aandacht wordt besteed in RVG en vraagt dat de stad het nodige instrumentarium hiervoor uitwerkt, bijvoorbeeld middels een aanpassing van het stedenbouwkundig reglement, het aanbieden van bouwvelden tegen een betaalbare prijs of het via erfpacht voorbehouden voor gemeenschappelijk wonen.

Een specifiek aandachtspunt zijn onderbezette woningen. Voor woningen van 65-plussers loopt dit op tot meer dan 70%. Ruimteneutraliteit is in eerste instantie gebaat bij aandacht voor woonruimteverdeling binnen de bestaande woningvoorraad.

GMF ziet nog vele mogelijkheden om aan inbreiding te doen in bestaande Gentse woonblokken. En daarnaast ook in de meer verkavelde buurten van de randstad met lage dichtheid zodat de ruimte efficiënter gebruikt wordt. Er moet een verdichtingsstrategie komen voor verkavelingen. Deze verdichtingen zorgen voor een efficiënter ruimtegebruik en leveren voor de eigenaars een financieel voordeel op. Deze visie moet de stad actief communiceren naar eigenaars zodat er ook op het terrein projecten gerealiseerd worden.

8. Co-creatie in ruimtelijk beleid: van PPS naar PPPS

De publieke en de private sector die de handen in mekaar slaan om samen een stedenbouwkundig project te realiseren, dat is de PPS-formule: publiek-private samenwerking. De private partijen brengen hun expertise in en dragen het ondernemingsrisico voor de bouwwerken, waarbij de overheid de opdrachtgever is. Via PPS kunnen bouwprojecten worden gerealiseerd waarvoor de overheid niet de middelen of de expertise heeft.

De uiteindelijke bedoeling van PPS is om winsten te boeken op verschillende terreinen: ruimtelijk, ecologisch en economisch. Bij een goed PPS-project hebben zowel de gemeente als de private ontwikkelaar voordeel. De ontwikkelaar maakt winst met een bouwproject. De overheid en de burgers krijgen in ruil maatschappelijke meerwaarden, zoals betaalbare woningen, een publiek toegankelijke groenzone of extra fiets- en voetgangersverbindingen.

Maar: zo'n win-win situatie is geen automatisme bij PPS-projecten. Een vaak gehoorde kritiek is dat de overheid nagenoeg alle niet-winstgevende onderdelen van een project moet betalen, terwijl de private partner enkel uit is op de winstgevende delen. Daarom is het van belang om vooraf duidelijkheid te krijgen over de financiële winsten die geboekt zullen worden en goede afspraken te maken over de financiering van de niet-winstgevende onderdelen van een stedenbouwkundig project.

Om het draagvlak voor nieuwe bouwprojecten te vergroten, is het belangrijk om omwonenden vanaf het prille begin te betrekken. Als je als bestuur achter de schermen onderhandelt over een PPS-project en pas naar buiten komt als het contract getekend is, kunnen nadien enkel nog details gewijzigd worden. Zo zet je de bevolking buitenspel, want ten gronde kan er niets meer veranderen. Daarom stelt GMF voor om vanaf het begin in te zetten op PPPS: publiek publieke private samenwerking. Dit is een samenwerking tussen overheid (eerste publiek), burgers of bewoners (tweede publiek) en bedrijven (privaat). Dat kan bv. door een vertegenwoordiger van een buurtcomité mee aan tafel te laten aanschuiven bij de onderhandeling over een PPS-contract. Of mee in de jury op te nemen als er een wedstrijd wordt georganiseerd. Belangrijk is in elk geval dat inspraak wordt georganiseerd, vooraleer een bestek wordt uitgeschreven.

Zeker als de stad naar meer flexibiliteit in regels wil gaan, moet dit samen gaan met een volwaardige en vroegtijdige inspraak.

Hoogachtend,

Steven Geirnaert, coördinator Gents MilieuFront