

RUP Stationswijk

Visie Groen Merelbeke @ gemeenteraad 25 april 2017

Vooraleer wij ons standpunt toelichten over het RUP Stationswijk, wil ik eerst de **visie** van onze partij op wonen in Merelbeke kort samenvatten.

Wij zijn voorstanders van verdichting en van het versterken van woonkernen. Flora is met zijn station en de nabijheid van Gent een ideale locatie om kwalitatief te verdichten. Dit verlicht de druk op de open ruimte in buitengebied. Tegelijkertijd willen we extra groene ruimte creëren voor de bewoners. Kwaliteit is steeds de norm, zowel voor de bebouwing als voor de inrichting van de publieke ruimte. Voorbeelden uit andere steden en gemeenten tonen dat dit perfect haalbaar is. Dit vereist dan wel creatieve woonprojecten. Dit vereist ook compacte gebouwen. Nieuwe open bebouwing is uit den boze. We streven naar gebouwen die passen in de omgeving met vooruitstrevende normen inzake energie- en waterbeheer. Waterbuffering en waterinfiltratie zijn belangrijke aandachtspunten, niet alleen tegen wateroverlast maar ook als verkoelend element tegen zomerhitte. Ook betaalbaar wonen is onze prioriteit. Naast sociale woningen zijn ook budgetwoningen noodzakelijk om de woningnood te ledigen.

Ons doel? Aangenaam, betaalbaar en duurzaam wonen voor iedereen.

Vertrekkend vanuit deze visie hebben wij dit RUP onder de loep genomen. Ik zal beginnen met enkele algemene positieve bedenkingen:

- Vanuit de diensten is intensief aan dit plan gewerkt
- De GECORO heeft zich voor het eerst in jaren verdiept in een dossier met een mooi eindresultaat als gevolg
- En ook de schepen heeft dit tot een van zijn prioriteiten gemaakt.

Dit ganse traject heeft geleid tot **belangrijke en positieve aanpassingen** ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Maar bij het toetsen van dit RUP aan onze visie, moeten wij toch concluderen dat dit plan vooral uitblinkt in **gemiste kansen**.

Ten eerste een gemiste kans in de manier waarop dit plan **tot stand is gekomen**. Ja, er zijn verschillende infomomenten geweest en ja, er was een openbaar onderzoek. Maar de burgers kregen een uitgewerkt plan voorgeschoteld waarop zij dán pas hun opmerkingen konden geven. Dat is geen (echte) participatie! Wij zijn ervan overtuigd dat als er eerst (samen met het studie bureau) naar de inwoners was geluisterd en dan pas de contouren werden uitgetekend, we tot een veel beter en meer gedragen plan hadden kunnen komen.

Ten tweede is dit plan een gemiste kans voor **meer groen**. Eén van de grootste bekommernissen van de bewoners van de Stationswijk is het gebrek aan publiek groen. Aantrekkelijk en toegankelijk publiek groen is een must in een dichtbevolkte wijk als Flora, in het bijzonder wanneer er extra wooneenheden bijkomen. Helaas zorgt dit plan niet voor een extra groene long. Was dit makkelijk te realiseren? Nee. Maar als gemeentebestuur heb je verschillende tools in handen om op een betaalbare manier meer publiek groen te creëren. In de projectzones wordt geschermd met 20% publiek groen, maar dit verdoezelt het feit dat er netto veel groen zal verdwijnen in die zones. En het is nog maar de vraag of die 20% een echt publiek karakter zal hebben. Wij hebben vanuit Groen in één van de commissies een voorstel gedaan om dit op te lossen door middel van grondruil. Daardoor zou één van de projectzones meteen een echt park worden. Extra, kwalitatief, publiek groen vanaf dag één. Het RUP dat voorligt maakt van private tuinen parkgebied en het gemeentebestuur hoopt die ooit publiek toegankelijk te kunnen maken door er een recht van voorkoop op te laten rusten. Maar ...

1. Daarmee wordt geen 1 m² extra groen gecreëerd (enkel bestaande tuinen inpalmen) EN
2. Het risico blijft dat – indien eigenaars hun eigendom niet verkopen binnen een termijn van 15 jaar – deze tuinen nooit publiek groen worden.

Geen garanties dus op extra publiek groen.

Een derde gemiste kans is **betaalbaar wonen**. Dan hebben we het niet alleen over sociale woningen maar ook over budgetwoningen - woningen die aan een welbepaald percentage onder de marktprijs worden aangeboden. Aanvankelijk zag het ernaar uit dat het plan minstens voor heel wat broodnodige sociale woningen zou zorgen. Geen dag te vroeg want er staan vandaag al 33 mensen op de wachtlijst. De Stationswijk is dan ook een ideale locatie voor sociale woningen, met zijn openbaar vervoer (beste aanbod in Merelbeke) en de nabijheid van winkels en voorzieningen. Helaas kromp de site Sioncke tot een schaamlapje van wat oorspronkelijk de bedoeling was. Bij de herhaaldelijke vragen van Groen naar sociale woningen in de projectzones, blijft het bestuur benadrukken dat ze “zal onderhandelen” om 20% sociale woningen te bekomen in elke projectzone. Alweer geen garanties dus. Dat zou nochtans fantastisch zijn: gemeenschappelijk wonen mét een sociale mix. Laten we hopen dat zowel de projectontwikkelaar als een sociale huisvestingsmaatschappij hier gezamenlijk hun schouders onder willen zetten. Positief is wel dat de oude Rijkswachtkazerne zal onteigend worden zodat dit als 1 project kan ontwikkeld worden.

Naast sociale woningen missen wij in dit plan ook een visie om betaalbare woningen aan te bieden. Er is – alweer – geen enkele garantie dat de projectzones niet enkel voor de happy few zullen zijn. Een groot deel van de bevolking valt buiten de voorwaarden om recht te hebben op een sociale woning maar hebben het eveneens niet makkelijk om betaalbare huisvesting te vinden in onze gemeente. Ze verdienen net iets teveel voor een sociale woning, maar veel te weinig voor de beschikbare woningen op de vastgoedmarkt. Als lokaal bestuur heb je de teugels in handen om – zeker bij de opmaak van een RUP met dergelijke omvang – garanties in te bouwen voor een aandeel betaalbare woningen.

Opnieuw een fundamentele, gemiste kans.

Een vierde gemiste kans voor duurzaam wonen en bouwen. Dit plan mist klimaatambities in al zijn aspecten. Zo zijn er in dit RUP geen extra voorwaarden voor hernieuwbare energie, geen normen voor groendaken en zal er sowieso veel bestaand groen verdwijnen zoals eerder gesteld. Dit plan is een bundeling van gemiste kansen om de doelstellingen van het burgemeestersconvenant te behalen. Ook qua **duurzame mobiliteit** laat dit plan mogelijkheden liggen. Waarom wordt in de projectzones vastgehouden aan een parkeernorm van anderhalve parkeerplaats per wooneenheid (1 ondergronds en een halve bovengronds voor bezoekers)? Wij hadden een ambitieuzere parkeernorm verwacht (zeker met de bestaande oefening rond een parkeerbeleidsplan). Autodelen zou de norm moeten zijn in de projectzones waarbij de projectontwikkelaar actief op zoek gaat naar bewoners die hier bewust voor kiezen en zich daarvoor willen engageren.

Samengevat: het RUP Stationswijk is een aaneenschakeling van gemiste kansen, zowel in de totstandkoming van het plan als in de concrete opbouw ervan.

Het participatieproces was ondermaats en laattijdig, betaalbaar wonen is fel gereduceerd en van duurzaam wonen en bouwen heeft deze meerderheid duidelijk geen kaas gegeten. Van een kwalitatieve, publieke groenzone kunnen de bewoners enkel dromen. Er komt geen park aan deze kant van de Hundelgemsesteenweg in Flora. Nieuwe gezinnen worden aangetrokken in een wijk met station zonder enig engagement qua duurzame mobiliteit. Er blijkt uit niets dat we met dit plan een stap zetten naar een kwalitatieve en duurzame woonomgeving. En uit niets blijkt dat we stappen zetten in de richting van een klimaatneutrale gemeente. Dit RUP is weinig vooruitstrevend. Het RUP haalt niet het potentieel dat uit deze wijk te halen valt. Met Groen zullen wij dit dan ook niet goedkeuren.