



www.lier.be

GECORO

Memorandum voor een stad Lier waar het aangenaam wonen, werken, leven, recreëren en vertoeven is

Paradeplein 2 bus 1

2500 Lier

tel. 03 8000 386

ruimtelijkeplanning@lier.be

15 januari 2024

Tijdens het afgelopen jaar heeft GECORO meermaals gereflecteerd en gediscussieerd over het beleidsplan Ruimte Lier (BRL) en zo mee nagedacht over een sterke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De strategische visie en de bijhorende beleidskaders Groenblauw Netwerk, Open Ruimte, Recreatie, Stad & Dorp en Ring & Omgeving vormen een uitzonderlijk goed gedocumenteerd beleidsdocument met veel kennis en informatie over ons grondgebied, en gelijktijdig een goed onderbouwde visie op de toekomstige ontwikkeling van Lier. Hoewel deze beleidsdocumenten nog een procedure van adviezen, openbaar onderzoek en goedkeuring moeten doorlopen, willen we in dit memorandum toch verwijzen naar de visie, de vele mooie intenties en bijhorende acties in dit beleidsplan. Zo willen we het stadsbestuur aanmoedigen om in de volgende legislatuur ten volle in te zetten op het finaal goedkeuren van de plannen én het uitvoeren van alle vermelde acties. Vanuit GECORO pleiten we wel voor een duidelijke prioritering van de acties voor de komende jaren, gekoppeld aan een haalbare begroting binnen stad. Hierna overlopen we onze voornaamste aandachtspunten voor het toekomstig ruimtelijk beleid in de stad Lier.

1. Ontharden, ontharden, ontharden

Overall in Vlaanderen is water een steeds belangrijker en urgenter thema geworden. Te veel verharding en bebouwing leiden tot steeds meer overstromingsgevoelige gebieden, ook in Lier. De recente watertoets-kaarten brengen dit gevaar duidelijk in kaart en vragen overall om maatregelen. GECORO juicht daarom toe dat de stad binnen het BRL verder nadenkt over de opmaak van een waterplan, het opstellen van een onthardingsfonds en -monitor en het openleggen van vlieten in de stad. Ook het engagement van de stad om tegen 2030 minstens 1m² per inwoner te ontharden vindt GECORO een zeer goed en concreet voorstel. Het blijft wel wachten op de eerste goede praktijkvoorbeelden in de stad Lier. Hierbij willen we er vooral ook voor pleiten dat de onthardingsplannen zich niet beperken tot publiek domein, want wat heeft het zin om tijd en geld te investeren in het ontharden van het publiek domein als de 'privé' naar hartenlust verder kan bebouwen en verharden?

2. Bijkomend woonaanbod met mate

Door de goede ligging en bereikbaarheid krijgt het kleinstedelijk gebied Lier de taak om binnen de regio een bijkomend woonaanbod te creëren zodat men andere minder goed gelegen gebieden niet hoeft te ontwikkelen. De vraag is of dit effectief zo werkt. Bovendien moeten we opletten dat het bijkomend woonaanbod niet ten koste gaat van de woon- en leefkwaliteit van onze eigen stad.

Tijdens de voorbije legislatuur hebben we bij GECORO gemerkt dat het ontwikkelen en verdichten van binnengebieden en andere stedelijke locaties geen stimuleringsbeleid vraagt vanuit een stad, maar dat meer en meer een ontradringsbeleid op sommige (watergevoelige) locaties nodig is. Door een hoge druk op de beschikbare grond en een grotere winstmarge van woonontwikkelingen versus andere invullingen, is het belangrijk dat de stad garanties in haar plannen inbouwt voor het vrijwaren van cruciale open ruimtes, parkgebieden, publieke ruimtes, ... binnen het kleinstedelijk gebied. Ten tweede zal ook een actief beleid vanuit de stad nodig zijn om te garanderen dat er binnen de Ring en de vesten voldoende plek blijft voor winkels, scholen, bedrijven, kantoren, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, ... Het gevaar is groot dat toekomstige woonontwikkelingen andere functies (met minder grondopbrengst) de stad uitsturen, terwijl deze functies net cruciaal zijn om een kwalitatieve stedelijke woonomgeving te realiseren. Hoe meer appartementen, hoe meer inwoners, hoe groter de behoefte aan publiek groen (ter compensatie van het gebrek aan private tuinen), recreatievoorzieningen, winkels op loopafstanden, werkplekken, zorgvoorzieningen voor jong en oud, scholen, enzovoort.

GECORO raadt de stad Lier aan om kritisch te kijken en ageren naar voldoende diversiteit in woon- en aansluitend werk en mobiliteitsvormen. Uitgekiend delen van bepaalde ruimtes, tuinen en mobiliteit kan een significante besparing betekenen op openruimte, ook in het kleinstedelijk gebied. Een betere inzet van het bestaande, al dan niet beschermd, patrimonium zorgt voor een sterker en bovenal duurzamer stadweefsel. Bijkomende aandacht en ondersteuning, met woon- en leefkwaliteit als uitgangspunt, van de stedelijke overheid kan een groot verschil betekenen in ontwikkeling en gebruik.

3. Nieuwe kansen voor sociaal wonen

In een stad met een bijkomend aanbod aan wonen is het belangrijk dat er ook voldoende kansen bestaan voor een bijkomend sociaal woonaanbod. Het stadsbestuur is vandaag geneigd om het sociaal wonen te beperken tot de bestaande sociale woonwijken, die mogelijks verdicht worden. GECORO stelt zich de vraag of dit werkelijk haalbaar of wenselijk is in alle sociale woonwijken. Ook sociaal lijkt het beter om sociale huurwoningen niet te blijven concentreren in een beperkt aantal wijken. Daarom pleit GECORO ervoor om te werken met sociale lasten voor projectontwikkelaars die in grotere projecten in de stad Lier ook een deel sociale woningbouw voorzien. Dit biedt meer kansen voor een uitbreiding van een sociaal huuraanbod tot 9% van het totale woonaanbod.

In het bijzonder voor Koningshooikt vraagt GECORO om ook binnen het laatste woonuitbreidingsgebied ruimte op te nemen voor bijkomende sociale woningbouw. Dit vormt een uitgelezen kans om een nieuwe gemengde wijk op niveau van het dorp te realiseren.

4. Uitbreiding van recreatie en bedrijventerreinen indien nodig

Met het oog op een leefbare en vitale stad vindt GECORO het belangrijk dat er een voldoende breed en gediversifieerd recreatief aanbod is in de stad Lier en dat de lokale economie in diverse vormen voldoende kansen krijgt. Voor recreatie heeft men in het BRL de nood aan een uitbreidingszone langs de Ring onderbouwd. Voor de bedrijventerreinen wordt uitgekeken naar een gepland onderzoek binnen het beleidskader economie. Indien de behoefte aan een bijkomend bedrijventerrein wordt aangetoond, dan pleit GECORO voor niet-verweefbare bedrijven op de voorziene locatie langs de westzijde van de Ring van Lier. Gelet op de huidige leegstand in de binnenstad, kan het niet de bedoeling zijn om op deze locatie nieuwe winkels van kleine artikelen toe te staan.

5. Een leefbare landbouw in balans met de natuur

In het BRL zijn beleidsuitspraken over landbouw opgenomen binnen de beleidskaders van open ruimte en groenblauwe structuur, maar toch lijkt een helder toekomstperspectief voor de landbouw in Lier nog te ontbreken. Algemene uitspraken zorgen voor te veel onrust bij de diverse landbouwers. Daarom ondersteunt GECORO de oproep vanuit de landbouwers om een duidelijk signaal vanuit de stad te geven. Wil het stadsbestuur inzetten op een sterk behoud van voldoende landbouwactiviteit op haar grondgebied? Zo ja, hoe wil en kan zij lokale landbouwers ondersteunen? Dit vraagt engagement en overleg van de stad met de landbouwsector om samen na te denken over de toekomst van landbouw in Lier. Omgekeerd verwacht GECORO van de landbouwers een bereidheid en engagement om hun landbouwactiviteiten in balans met de natuurwaarden van hun omgeving te brengen.

6. Evenwicht tussen zachte en harde functies

Wat betreft de open ruimte en de groenblauwe structuur, zijn veel goede beleidsintenties uitgesproken in het beleidsplan Ruimte Lier, wat GECORO absoluut kan onderschrijven. Tegelijk roept het mooie groene wensbeeld volgende vraag op: hoe kunnen we ervoor zorgen dat dit geen hypothetisch beleid van de stad blijft? Hoe groot is het risico dat het stadsbestuur in de komende jaren enkel zal inzetten op het verder ontwikkelen en bebouwen van de 'harde' functies? Om dit te vermijden stelt GECORO voor om sommige acties in functie van 'harde' bestemmingen (zoals wonen, bedrijventerreinen, recreatie, ...) te koppelen aan acties in functie van 'zachte' bestemmingen (zoals natuur, water, landbouw, ...). Open ruimte innemen blijft immers te makkelijk.

Daarom durft GECORO te stellen dat de uitbreidingszones pas bebouwd mogen worden als er gelijktijdig andere zones worden onthard en vergroend, of om deze te koppelen aan andere acties in functie van water, natuur, ontharding, ...

Verdichten is aansluitend een manier om deze open ruimte te vrijwaren. Hoogbouw is hierbij een belangrijke tool. Naast de bezorgdheden die we reeds deelden rond het kleinstedelijk gebied in punt 2 willen we de aandacht in het BRL voor bestaande zichtassen in openruimte willen onderschrijven en vragen deze te bestendigen, inclusief beschermde zichten, landschappen en monumenten

7. Transformatie van de Ring tot de 20ste eeuwse vesten van Lier

Tot slot was GECORO bij de opmaak van het BRL erg geïnspireerd door het voorstel om de Ring te transformeren van een zuivere verkeersinfrastructuur naar de 20^{ste}-eeuwse vesten van Lier met nieuwe fietspaden en bomen. Deze transformatie kan in het bijzonder bijdragen aan de leefbaarheid en woonkwaliteit van de huidige woningen en geplande appartementen langs de Ring. In de huidige voorontwerpfase van het BRL lijken de ambities vanuit de stad echter sterk gereduceerd, tot grote spijt van GECORO. Gelet op de moeilijke onderhandelingen met AWV als eigenaar en beheerder van de R16 als regionale verbindingsweg en gelet op de vele geplande bijkomende woningen langs deze weg, vindt GECORO toch belangrijk om als stad in te zetten op de vergroening en opwaardering van deze weg en zijn omgeving en hiertoe een stevige basis in het BRL op te nemen.

Conclusie

Tot slot wil GECORO benadrukken dat we onder de indruk zijn van het voorliggende beleidsplan Ruimte Lier en het harde werk van alle betrokken ambtenaren en politici binnen de stad Lier in samenwerking met het studiebureau Omgeving en hun partners. We appreciëren ook de openheid vanuit de stad om op dit dossier structureel in overleg te gaan met onze adviesraad en we hopen dit structureel overleg in de komende legislatuur te kunnen verderzetten. Gelet op de vele geformuleerde acties voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid, zal het absoluut noodzakelijk om dit werk en het bijhorend overleg op eenzelfde tempo verder te zetten.

Namens de GECORO

Voorzitter wd.
Peggy Totté

Secretaris
Eli Smet