

Het Zandplein

De denktank van paalonline is van mening dat “Het Zandplein” op de hoek van de Solferinostraat, de Gelebergstraat en de Schoolstraat moet bewaard blijven als open ruimte aan de rand van de dorpskom en dit in het kader van een duurzaam dorpenbeleid.

Op dit plein kan een groene oase gecreëerd worden met faciliteiten voor rust en ontspanning voor jong en oud. De Denktank kwam tot deze inzichten na studiewerk rond het verbeteren van de leefbaarheid voor de inwoners van steden en dorpen.

De denktank toetste de eigen inzichten aan de beleidsvisie van de Vlaamse Overheid en vooral aan deze van de stad Beringen. Verrassend genoeg vonden we in de beleidsdocumenten van Beringen over woonbeleid en ruimtelijke ordening heel wat uitspraken en inzichten die onze eigen visie op deze kwestie ondersteunden en versterkten.

Deze nota poogt de delen uit de beleidsnota's van Beringen die op deze kwestie betrekking hebben te inventariseren. Het plan om op dit plein woningbouw te realiseren is dan ook niet in overeenstemming met de eigen visie verwoord in de beleidsdocumenten van de stad Beringen.

Toepassing van de visie woonbeleid Vlaanderen & Beringen op het Zandplein te Paal

1. Basisdocumenten

Volgende documenten zijn geraadpleegd om stellingen, opmerkingen en bemerkingen in paragraaf 2 te funderen:

- **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** – Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Dit document geeft het algemeen kader aangaande ruimtelijk beleid voor Vlaanderen op middellange en lange termijn.
- **Een strategische woonvisie voor Beringen** – IGS HaBer 2014: vertaling van bovenvermeld document naar Beringen en zijn randgemeenten.
- **Nota “Beringen 2014-2019 Beleidsvisie op vlak van wonen”**: praktische invulling op kortere termijn van bovenstaande documenten voor Beringen en randgemeenten.

2. Toepassing op “het Zandplein - Paal”

2.1 Specificaties binnen wetten, decreten en structuurplannen

- Als basis wordt de **grondwet gebruikt: Art23**, bepaalt dat elke burger recht heeft op een menswaardig leven. Huisvesting maakt hier deel van uit. Dit wordt omgezet in een decreet van **1997: “De Vlaamse Wooncode”**
- De doelstellingen van De Vlaamse Wooncode zijn hoofdzakelijk gericht op:
 - Functioneel inrichten van groepen van woningen
 - Realiseren van sociale woonprojecten en ondersteunen van zwakke doelgroepen
 - Prijsmatiging
 - Bevorderen van renovatie en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningstock
 - Verbeteren van de woonsituatie van woonwagenebewoners
- De Vlaamse Regering kan hiervoor maatregelen nemen gericht op
 - De kwaliteit van de woningen
 - De kwaliteit van de woonomgeving
 - Het samenleven van de bewoners in de wijk
 - De betaalbaarheid
 - De participatie van de betrokken bewonersgroepen



- De gemeenten hebben de **verantwoordelijkheid voor de coördinatie en de uitvoering van deze taken.**
- De Vlaamse Wooncode resulteert in de praktijk tot het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**, met volgende 4 structuurbepalende componenten:
 - Selectieve uitbouw van stedelijk gebied door het gericht verwerven en bundelen van functies en voorzieningen, waaronder economische activiteit
 - **Buitengebied zo goed mogelijk behouden en waar mogelijk de kernen versterken**
 - Economische activiteiten concentreren
 - Optimaliseren van bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur
- Dit wordt voor de regio Beringen vertaald naar (p21 – strategische woonvisie beringen)
 - 57% stedelijk gebied / 43% buitengebied
 - Stedelijk gebied: 25wo/ha – buitengebied 15wo/ha¹
 - Stedelijk gebied: verbeteren van woonvoorraad
 - Bundelen van kleinhandel
 - **Verweven van functies & afstemmen van voorzieningen, zorg voor collectieve en openbare ruimten, behoud en ontwikkeling stedelijke natuurelement,...**
 - Differentiatie nederzettingsstructuur
 - ...
- Het RSV wordt verder uitgewerkt in een **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg**
 - Beringen wordt beschouwd als Hoofdruimte 'netwerk Midden-Limburg'
 - **Paal is een hoofddorp en tevens buitengebied**
 - Specifiek Deelstructuur Paal:
 - Kernversterking door inbreiding en verhoging voorzieningsniveau
 - Inrichting woongebied rond de kern als verblijfgebied
 - Afwerking lintbebouwing tegenaan
 - **Een verkeersveilige zachte verbinding realiseren tussen paal en beringen centrum**

¹ Paal wordt officieel beschouwd als buitengebied

2.2 SWOT Analyse IGS HaBer

Op basis van bovenstaande teksten werd een SWOT analyse uitgevoerd door IGS HaBer, belangrijkste punten uit deze analyse met betrekking tot het Zandplein:

- *Zwakten:*
 - Weinig groenruimten of publieke ruimten
 - De dorpen Paal en Koersel zijn reeds de best uitgebouwde kernen
- *Bedreigingen:*
 - Investerings in publieke groene ruimte daalt vanwege betaalbaarheid, maar leidt tot kwaliteitsverlies van omgevingskwaliteit. Toenemende druk op open ruimte en groen karakter.
 - Groei dorpen is sterk, groter dan KSG, dit zet druk op buitengebied en verlies landelijk karakter van de kern

2.3 Visie en Strategie

Op basis van de SWOT analyse, de demografische trends en de bovengenoemde teksten is er een masterplan uitgewerkt. Dit masterplan wordt vanuit verschillende thema's/ invalshoeken belicht:

1. Publieke ruimte
2. Verdichting – stedenbouwkundig kader
3. Sociale huisvesting
4. Grondbeleid
5. Duurzaamheid
6. Betaalbaarheid
7. Ontwikkeling Beringen-centrum en Beringen-Mijn tot 1 klein stedelijk gebied
8. Hoofddorpen en woonkernen
9. Woningkwaliteit
10. Wonen en sociaal beleid
11. Wonen en zorg



In het kader van de herbestemming van “Het Zandplein” in Paal zijn volgende thema’s en passages het meest relevant:

1. Publieke Ruimte

- *“Publieke ruimte geeft een dorp of stad een eigen identiteit en cachet, het is een sociale ontmoetingsplaats voor mensen en kan openbare veiligheid in de hand werken. Het is een remedie voor de toenemende, weinig kwalitatieve verdichting, die groene ruimten onttrekt aan woonwijken waardoor de kwaliteit afneemt...Dat willen we nastreven in Beringen, zeker in het kleinstedelijk gebied, maar ook in de hoofdorpen (zeker in Koersel en Paal)”*
- *“Kwaliteit van publieke ruimten ondersteunen en sturen in kernen van hoofdorpen en kernstad, vooral bij strategische projecten...”*
- *“bestaande publieke ruimte in woonkernen behouden en onderhouden”*
- *“Woongroen zou er in bestaande buurten moeten zijn in een perimeter van 150m, buurtgroen binnen 300m-400m, wijkgroen binnen 600m-800m en stadsgroen binnen 1600m.*
- *“Kindvriendelijkheid van woonprojecten ondersteunen die mikken op het aantrekken van jonge gezinnen, door rekening te houden met volgende aspecten:*
 - a. Bundelen en verbinden van publieke ruimte*
 - b. Centraliteit*
 - c. Meervoudig ruimtegebruik mogelijk maken*
 - d. Kleinschaligheid en herkenbaarheid*
 - e. Veiligheid*
 - f. Beleefbaarheid*
 - g. Speelsheid*

2. Stedenbouwkundig kader

- *“Dichtere bebouwing in KSG toestaan om verdichting in hoofdorpen en woonkernen te temperen en meer landelijk karakter te behouden”*
- *“Het kwalitatief uitbouwen van publieke ruimte is nodig om effecten van verdichting te compenseren*
- *“Het aansnijden van open ruimte buiten KSG moet maximaal vermeden worden”*
- *“Differentiatie in typologieën: bepaalde woonvormen lenen zich meer tot verdichting. Dit kan op bepaalde plaatsen, op andere zijn ze minder geschikt omdat ze leiden tot overmatige verdichting op de verkeerde plaatsen (vb kern van dorpen)...Fundamenteel binnen dit beleid is een kwalitatieve benadering van verdichting die de juiste woning op de juiste plaats voorziet, in plaats van een eenzijdige verdichting door het verspreid inplanten van appartementsblokken.*



- Concrete strategische doelstellingen zijn onder andere
 - a. Investeren in publieke ruimte om lokale verdichting te compenseren
 - b. Aansnijden van open ruimte buiten de brede kernen tot een minimum beperken
 - c. ...

3. Hoofddorpen en woonkernen:

- *“De deelgemeenten moeten hun landelijkheid behouden als troef, zodat de opvang van grootschalige woonuitbreidingen en projecten voornamelijk in het stedelijk weefsel dient plaats te vinden. Herbestemming van oude waardevolle gebouwen en inbreidingen zijn altijd te verkiezen boven woonuitbreidingen*
- *“Woonuitbreiding beperken tot juridische voorraad en projecten met meerwaarde (combinatie wonen en zorg, opvang, gemeenschappelijke groene ruimten,...) en strategische opportuniteit. Geen WUG buien kernen aansnijden*
- *“Afbouwen van (grootschalige) appartementsbouw in dorpskernen ten voordele van grondgebonden woningen en publieke ruimte (zeker in Paal en Beverlo)...*
- *“ Publieke domeinen opwaarderen in de hoofddorpen door te investeren in collectieve groene ruimte van niveau...”*
- *“de kleine dorpen of woonkernen krijgen op vlak van wonen een kwalitatieve invulling. Wat vooral van tel is, is om bestaande woningpatrimonium kwalitatief te ondersteunen, het landelijk karakter zoveel mogelijk te bewaren, leegstand te bestrijden, voldoende zorg en gezinsondersteuning bieden voor ouderen en de isolatiegraad van bestaande woningen te verhogen. Een verdere uitbreiding van deze woonkernen si niet aan de orde, gezien de initiatieven in het verleden.*
- *“Paal: De verdichting is diffuus en onregelmatige. De randen moeten meer afgebouwd worden en er moet meer ontwikkeling op maat komen. Verdichting moet zonaal bekeken worden*

De denktank

Paal, 3 december 2015