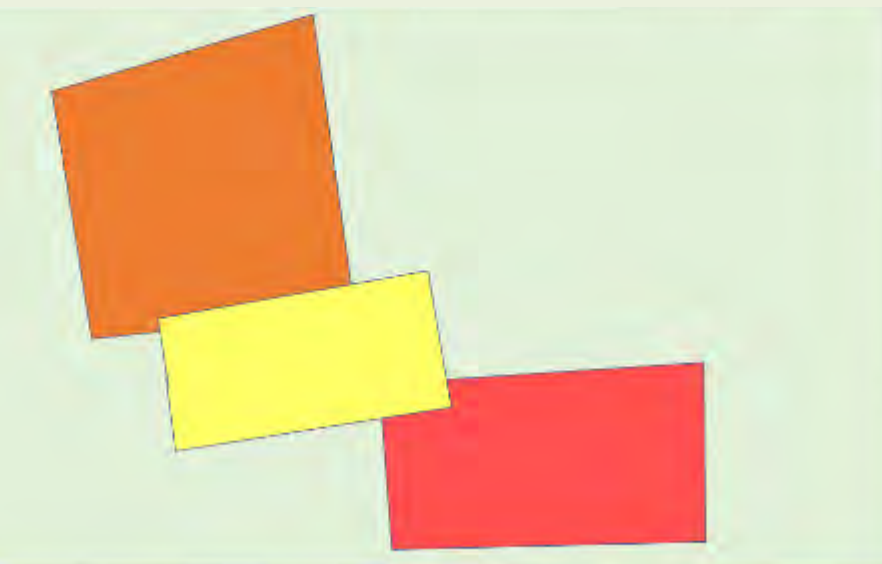


Verhuizing AZN, varianten

Gecoro-Handleiding Omgevingskwaliteit



Inhoud

Intro: Welke omgevingskwaliteiten met AZN aan N41?
(dia 3 - 6)

Deel 1

Historie van de ruimtelijke orde, of de zoektocht naar ruimtelijke kwaliteiten
(dia 7 – 18)

Deel 2

Verhuizing AZN, naar locatie met geringe omgevingskwaliteiten
(dia 19 – 23)

Deel 3

Verhuizing AZN, varianten met veel omgevingskwaliteiten
(dia 24 – 34)

Bijlagen (dia 35 – 39)

Intro

*Welke
omgevingskwaliteiten
met AZN aan N41 ?*



Wat zijn omgevingskwaliteiten?

Deze diareeks helpt de Gecoro-leden om hierop een antwoord te geven.

Het “Gecoro Huishoudelijk reglement” omschrijft dit als volgt:

- *De Gecoro beoogt het behoud, de verbetering, de onderbouwing en de uitwerking van een goede ruimtelijke ordening binnen de stad.*
- *Zij adviseert vanuit een gefundeerd ruimtelijk analytisch onderzoek.*
- *Daarbij weegt zij de ruimtelijke behoeften van de onderscheiden maatschappelijke activiteiten tegen elkaar af en houdt zij rekening met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.*

Op deze manier streeft de Gecoro naar ruimtelijke kwaliteit.

Advies Gecoro van 31 mei 2018...

3. Startnota RUP AZ Nikolaas: advies

De procedure en inhoud van de startnota voor de opmaak van het RUP AZ Nikolaas wordt toegelicht door de secretaris.

Volgende opmerkingen/bedenkingen worden gemaakt:

- er is een gelijktijdige studie nodig om te onderzoeken wat er met de vrij te komen campusdelen zal gebeuren zodat er bij verhuis geen leegstand ontstaat en een synergie met de binnenstad in stand wordt gehouden;
- de verhuis staat haaks op de visie van de Vlaams Bouwmeester om de ruimtelijke verrommeling tegen te gaan;
- de verhuis staat haaks op de visie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat regionale voorzieningen lokaliseert in de compacte gemengde stadskern langsheen de stedelijke corridor;
- de voorgestelde nieuwbouwlocatie staat haaks op de visie om de Z-vormige bosstructuur te versterken (GRS) en het landbouwareaal maximaal te behouden (Witboek, actieplan 84);
- in een recent opiniestuk in DeMorgen spreken een aantal docenten ruimtelijke planning en mobiliteit zich uit tegen een ziekenhuis aan de stadsrand;
- ook een alternatief in de stadskern moet volwaardig onderzocht worden;
- de open ruimte wordt/is schaars en moet maximaal gevrijwaard/versterkt worden;
- de nieuwbouwlocatie moet ook vanuit fietsbereikbaarheid onderzocht worden;
- de nieuwbouwlocatie heeft impact op een melkproducerend bedrijf voor menselijke consumptie;
- bij een verhuis krijgen andere functies terug ruimte in de stad (onderwijs, ouderenvoorzieningen, sociaal wonen, ...);
- bij een nieuw ziekenhuis moet verder nagedacht worden in de tijd, mee in functie van eventuele uitbreidingsmogelijkheden;
- het gaat over een regionaal en geen stedelijk ziekenhuis.

*... en Besluit Gecoro van 31 mei 2018 **

Besluit:

De Gecoro adviseert met algemene stemmen (16) om ook een alternatief in de stadskern ernstig te onderzoeken alvorens met het dossier verder te gaan. Dit alternatief kan bestaan uit het behoud van een deel van de huidige campus met ingebruikname van een deel van het park en connectie met de stedelijke corridor.

Gelet op de aan de volgende Gecoro, van 14 12 2020, voorgelegde documenten kan gesteld worden, dat **dit advies en besluit niet worden gevolgd.**

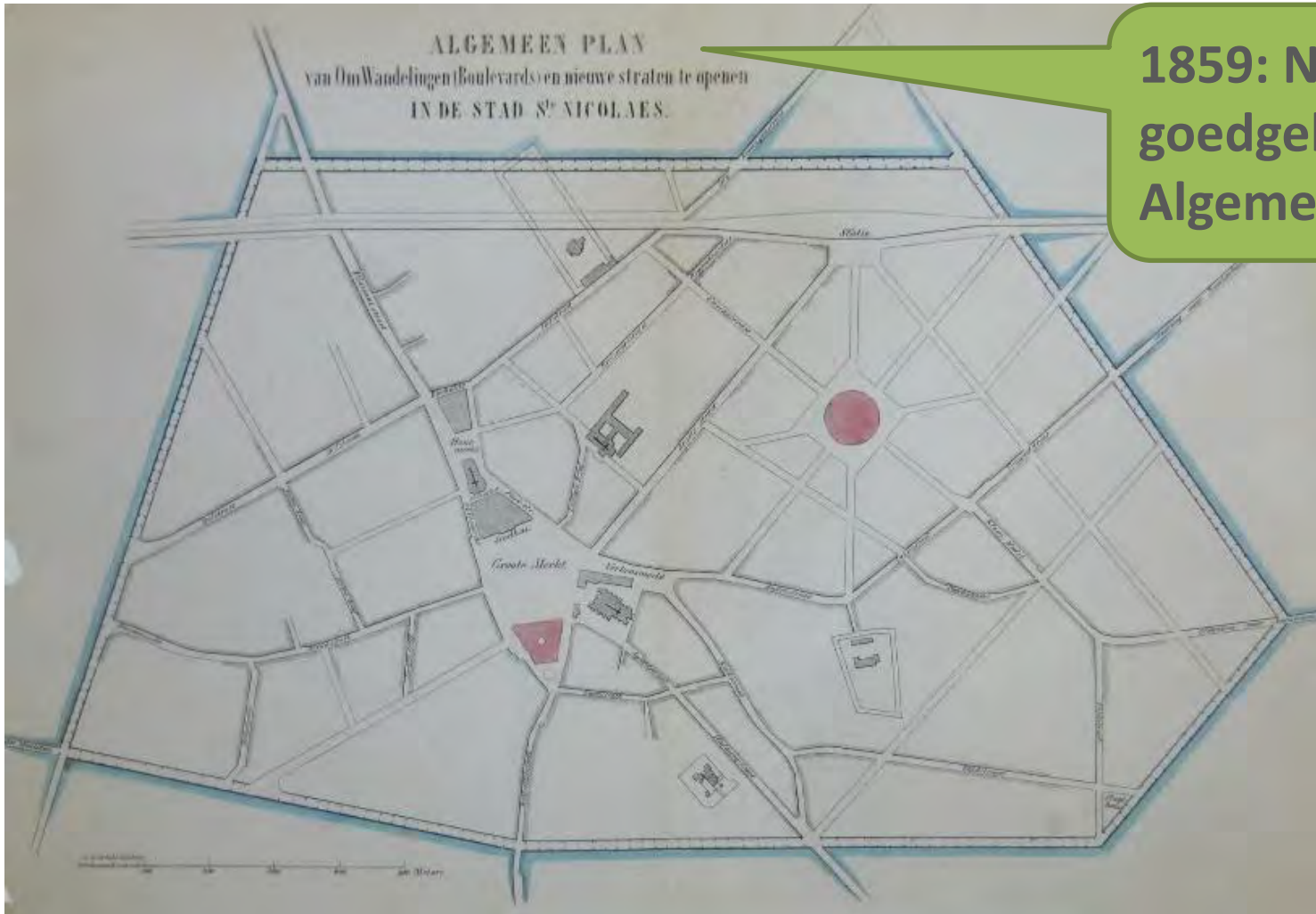
Zo kunnen onvoldoende omgevingskwaliteiten verzekerd worden. Wij helpen jullie om opnieuw een advies te formuleren: in de volgende 3 delen

Voor meer info: www.hetgroenewaasland.be/AZN

Deel 1

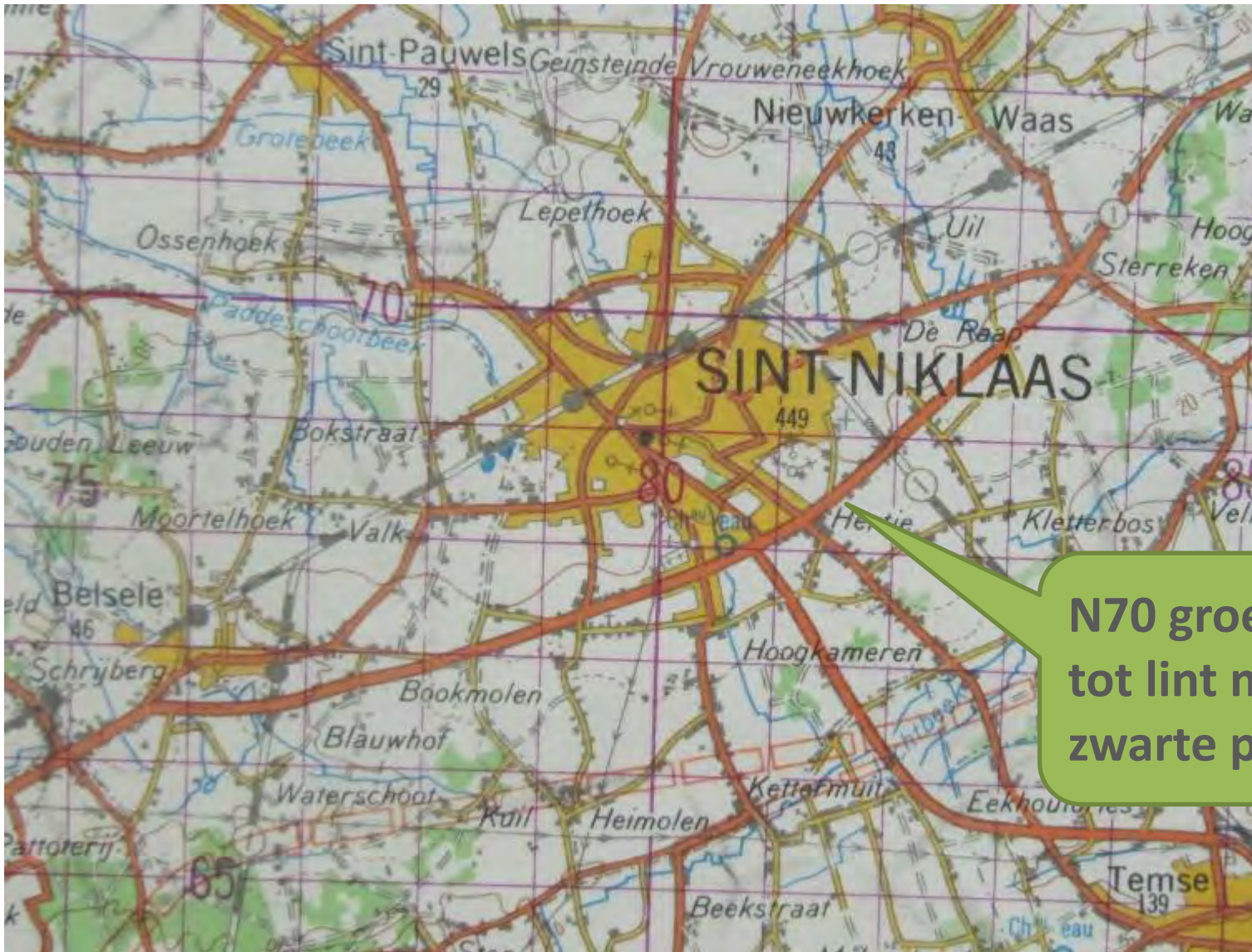
Historie van de ruimtelijke orde

Of de zoektocht naar ruimtelijk kwaliteiten



1859: Niet goedgekeurd Algemeen Plan

1935: de stad krijgt een ringweg N14 (nu: N70)



N70 groeit uit tot lint met vele zwarte punten

1962, Stedenbouwwet

's lands natuurschoon
wordt nog
onvoldoende bewaard

TITEL I. - Ruimtelijke ordening.

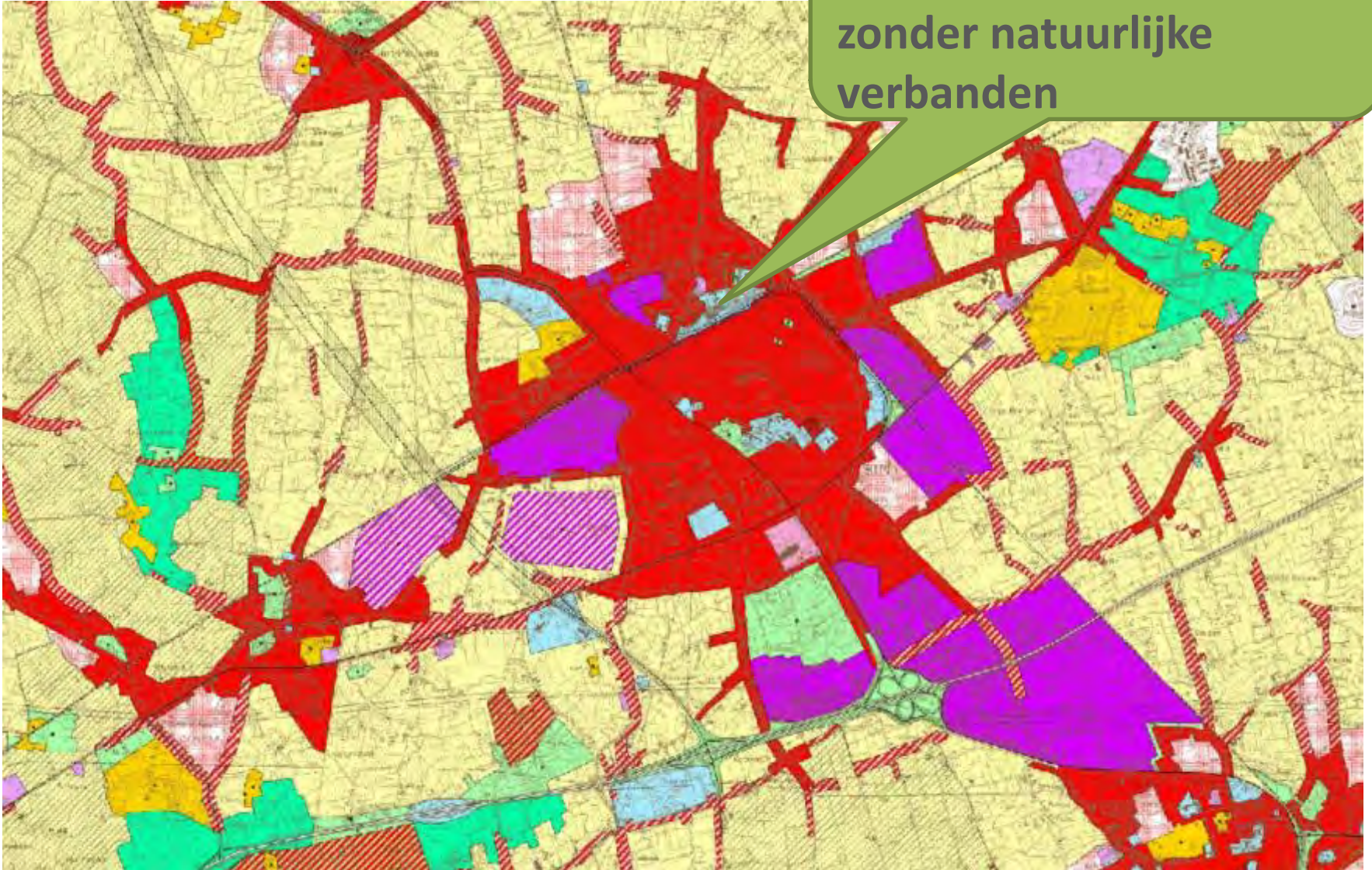
EERSTE HOOFDSTUK. - Algemene bepalingen.

Artikel 1. De ruimtelijke ordening van het land, de streken, gewesten en gemeenten wordt vastgesteld in plannen.

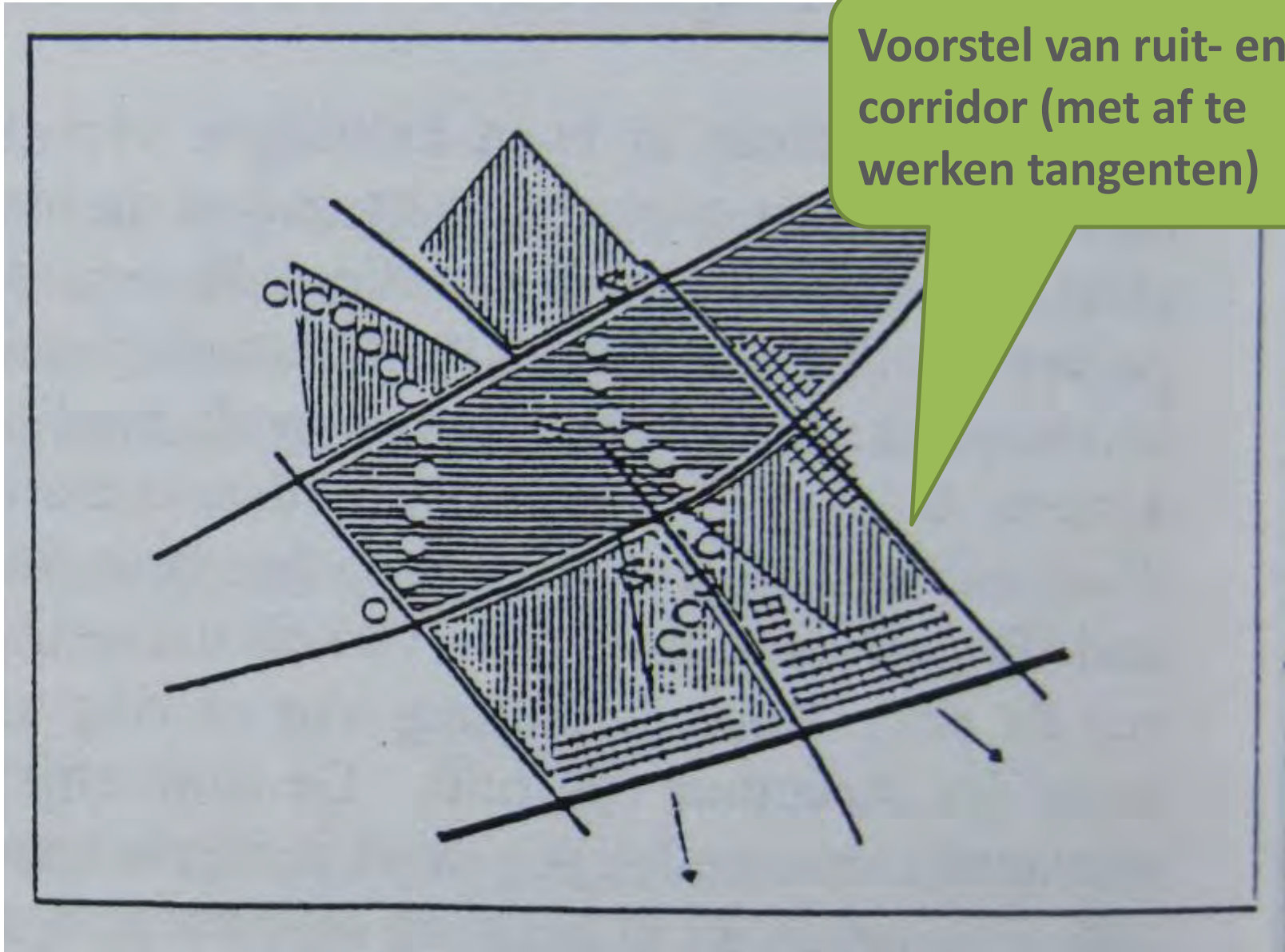
Die ordening wordt ontworpen zowel uit economisch, sociaal en esthetisch oogpunt als met het doel 's lands natuurschoon ongeschonden te bewaren.

1978, Gewestplan

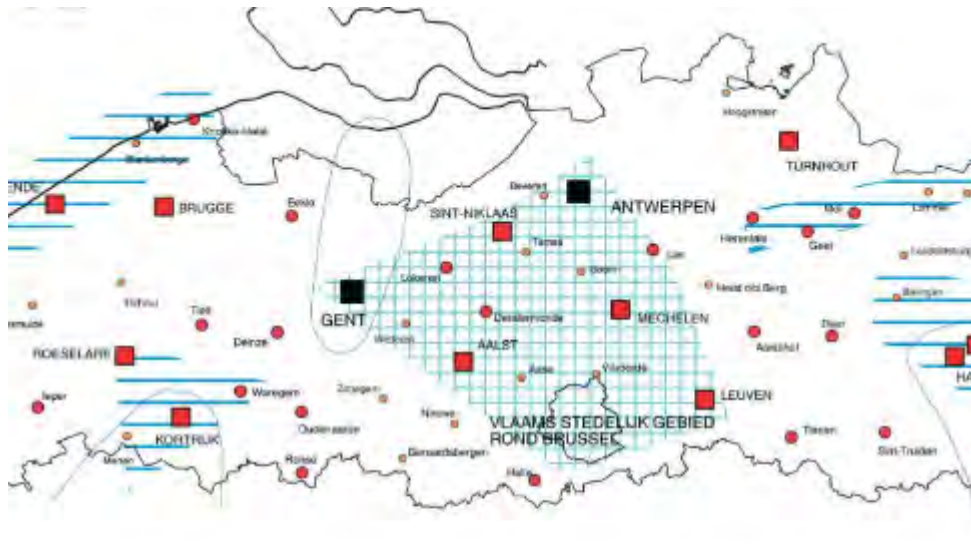
Haarfijn
bodembestemmingsplan
zonder natuurlijke
verbanden



1991, Eerste ontwerp van Ruimtelijk Structuurplan



1997, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen



Stedenbeleid en ambitieuze doelstellingen, waarmee men niets doet met AZN aan N41

SELECTIE STEDELIJKE GEBIEDEN EN STEDELIJKE NETWERKEN

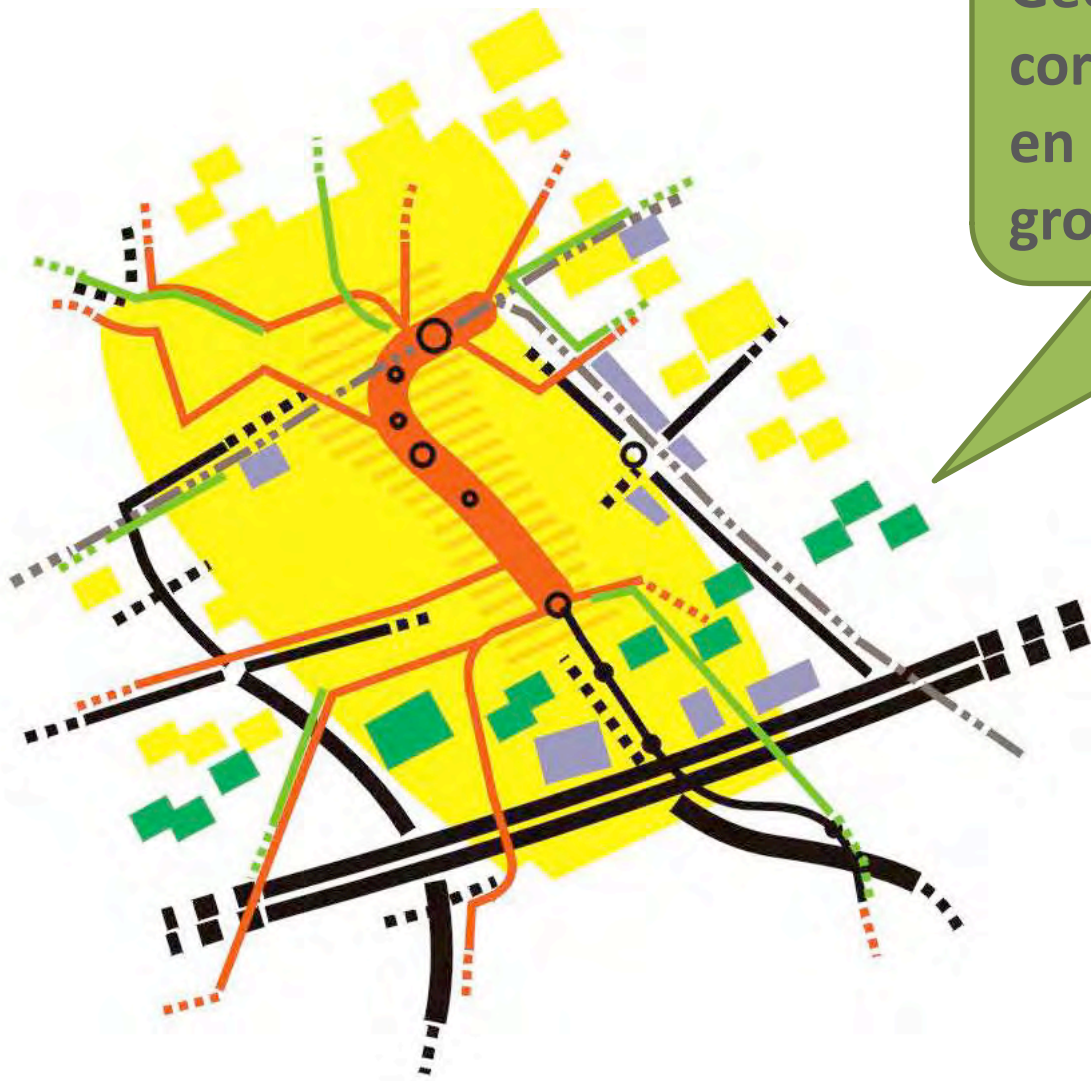
- Grootstedelijk gebied / VI. stedelijk gebied rond Brussel
- Regionaalstedelijk gebied
- Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied
- Kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau
- +++ Stedelijk netwerk van internationaal niveau
- Stedelijk netwerk van Vlaams niveau
- Grensoverschrijdend stedelijk netwerk

Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies

Het ongeordend uitzwermen van functies langs verbinding-, inval- en ringwegen en andere vormen van woon- of bedrijfslinten moeten worden vermeden. De bundeling en de concentratie van activiteiten hebben tot doel een verdere versnippering van de ruimte te voorkomen.

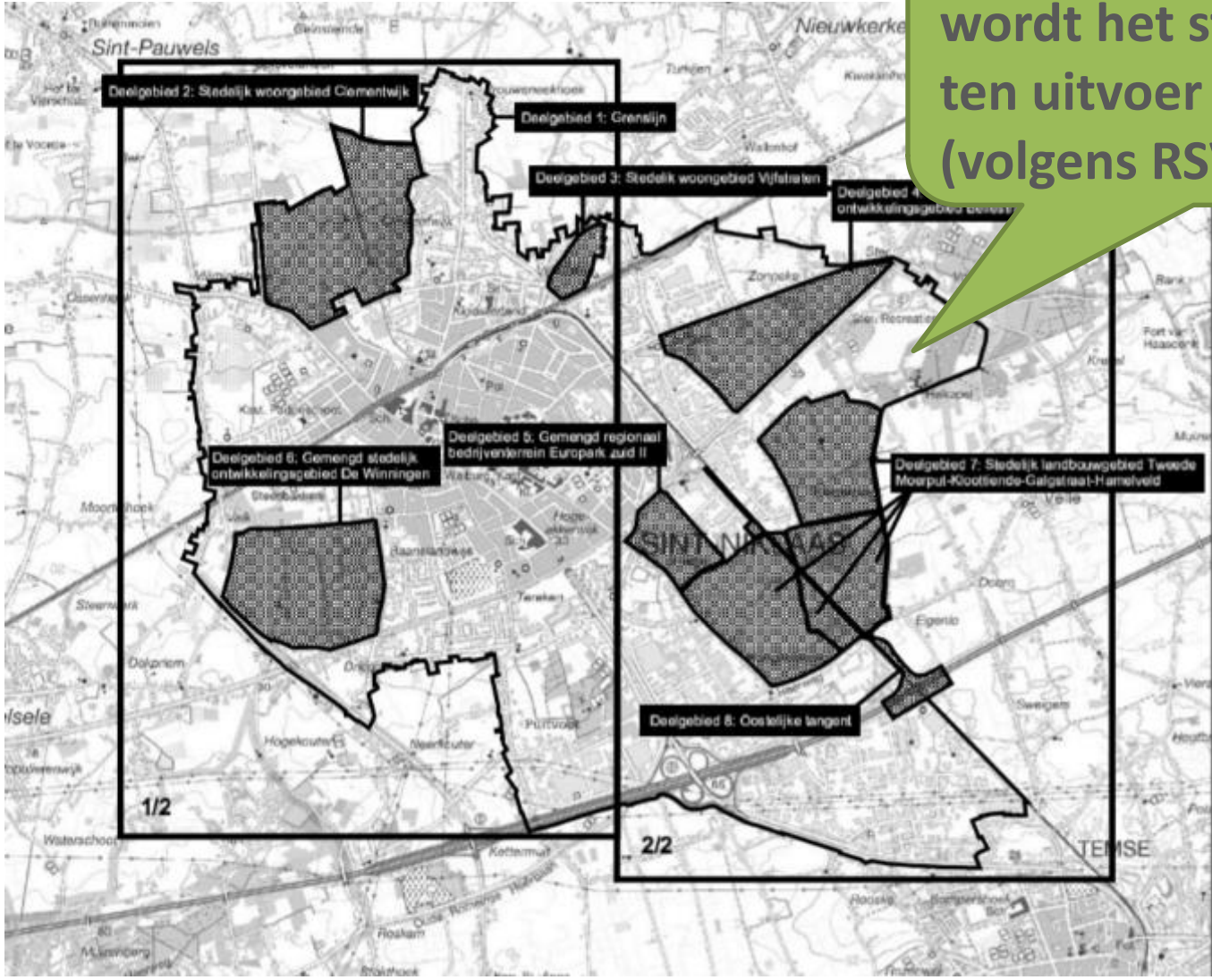
2002, eerste gemeentelijk Mobiliteitsplan

Geeft invulling aan het
corridor- en ruitmodel
en met aandacht voor de
groenstructuur



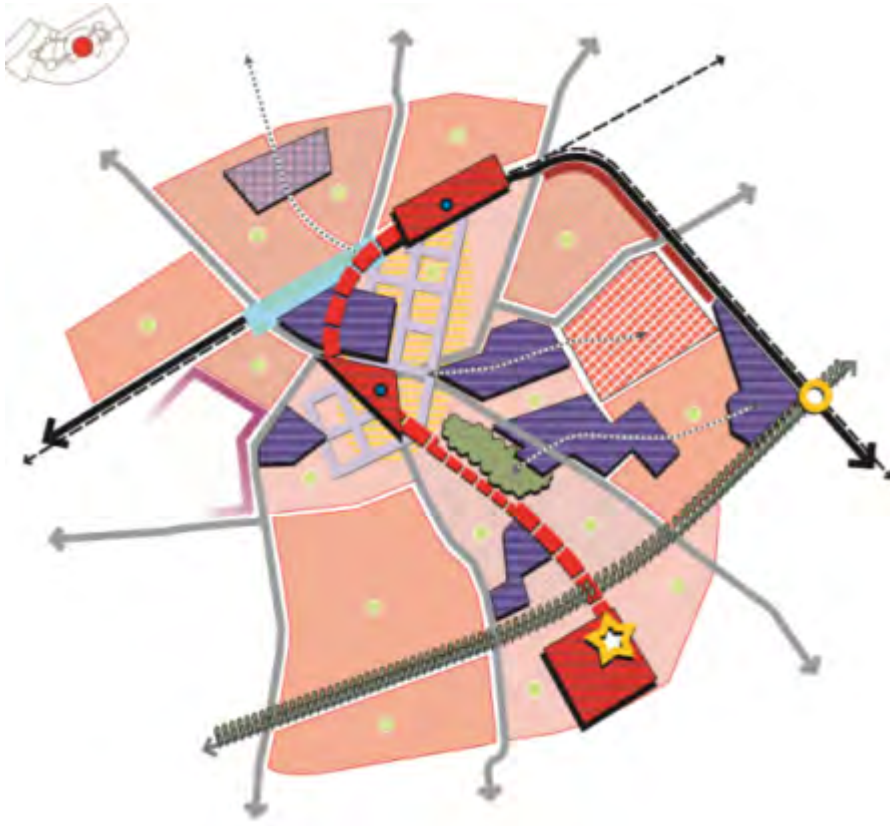
2006, GRUP afbakening stedelijk gebied

Binnen deze afbakening wordt het stedenbeleid ten uitvoer gebracht (volgens RSV)



2006, eerste gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Geeft invulling aan het
corridor- en ruitmodel



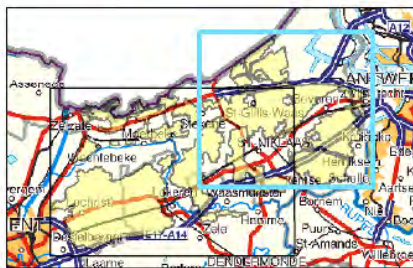
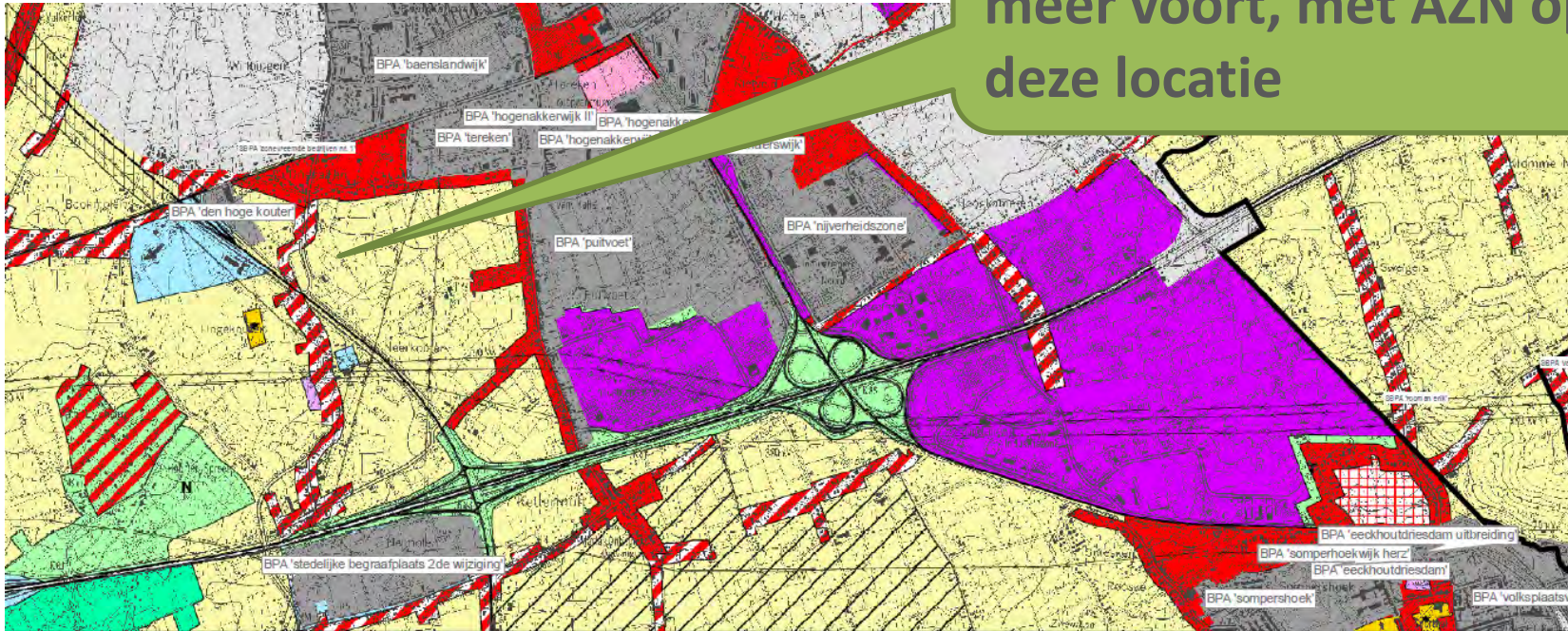
Bindende bepaling:

“de stedelijke corridor
station – Grote Markt –
Waasland Shopping Center
als ruimtelijke drager van de
gemengde woonstad”

(zie dia 32)

2009, herbevestiging natuurlijke en agrarische structuur

De boer, hij ploegt niet meer voort, met AZN op deze locatie



Achtergrond: Rasterversie topografische kaart NGI 1/10.000 uitgave 1978-1991 (OC GIS Vlaanderen)
(c) Fragment met toelating A1913 van het NGI

0 0,25 0,5 1 1,5 2 2,5 km



Beleidsmatige herbevestiging van het gewestplan voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur
Bijlage bij de beslissing van de Vlaamse Regering van 3 april 2009

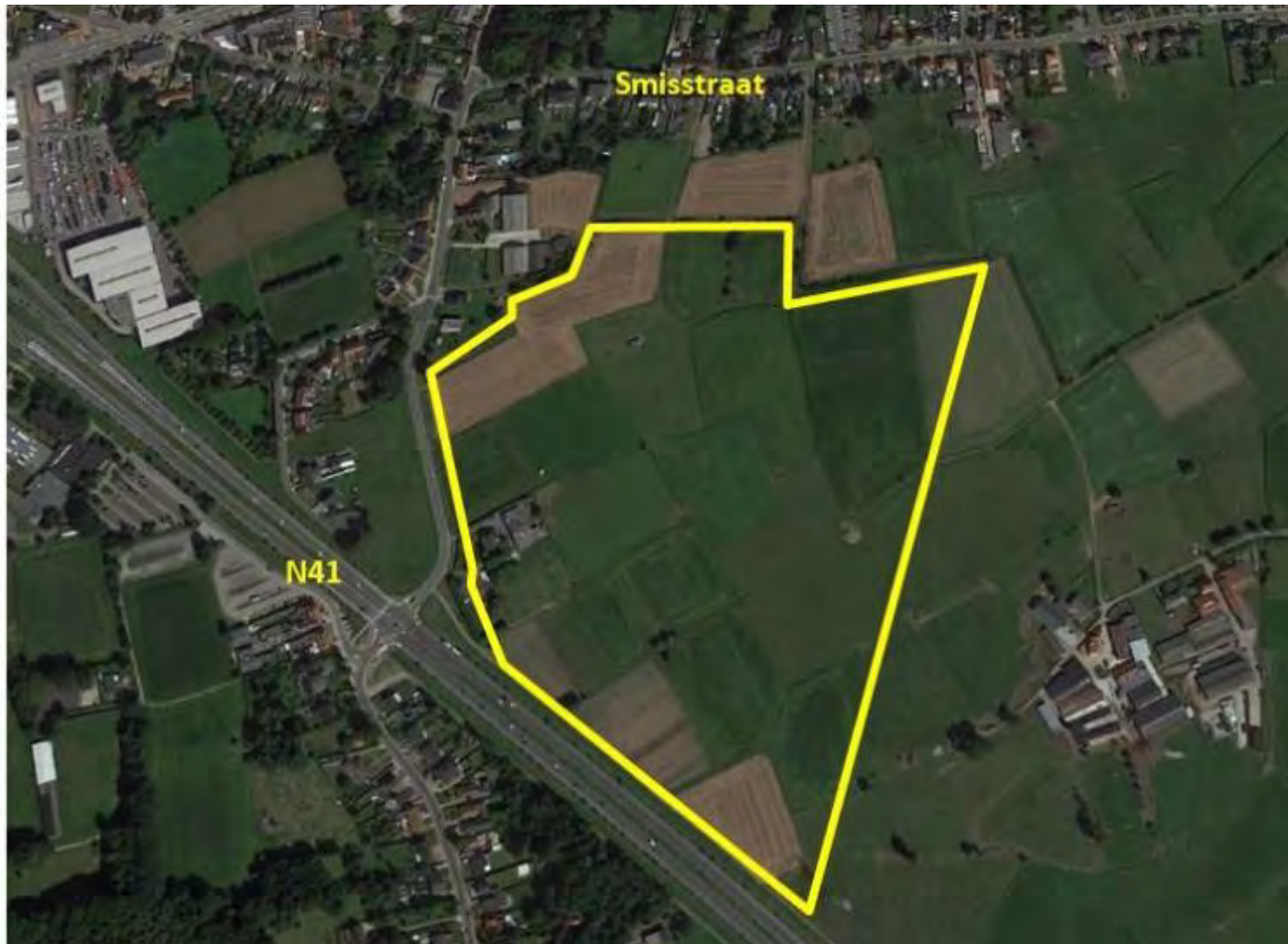
2019, Lobbenstad



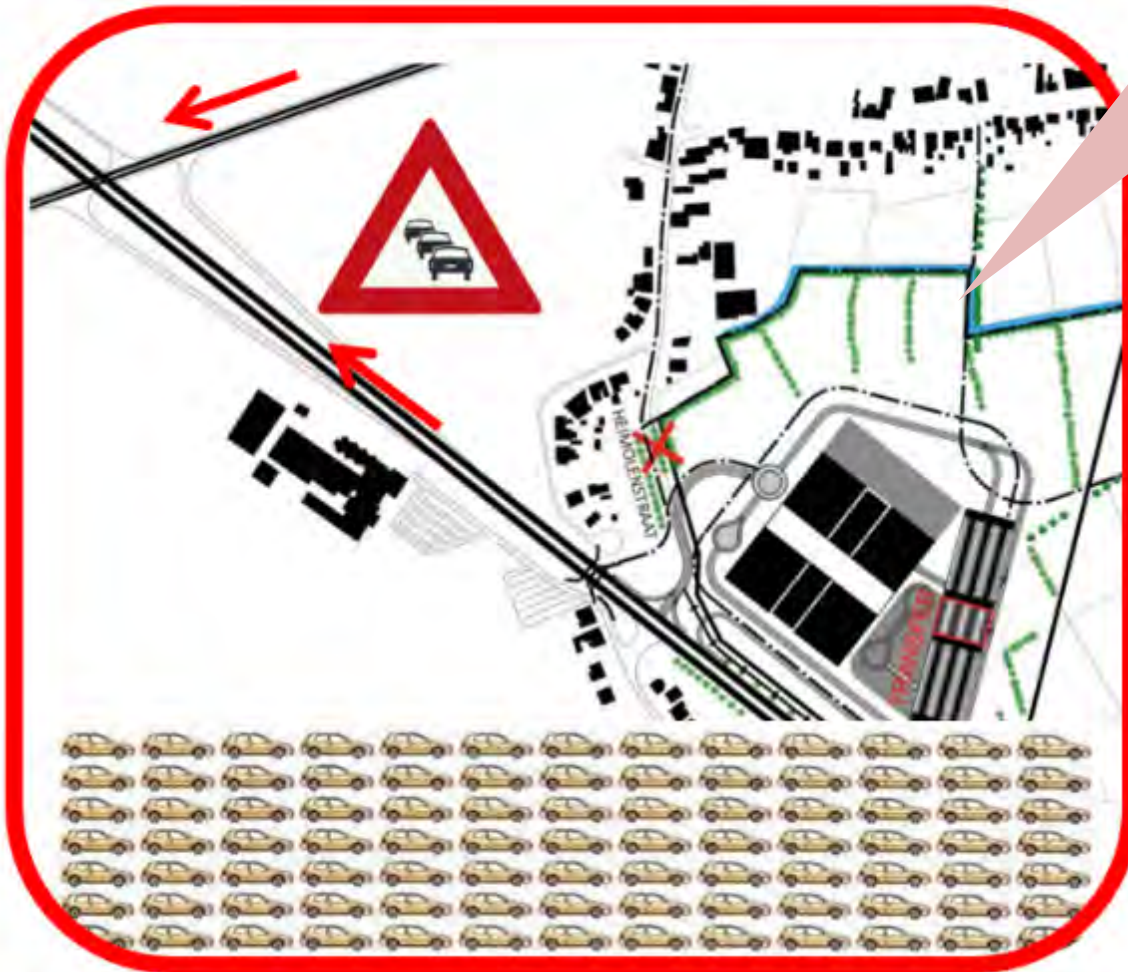
De nieuwste duurzame
beleidsvisie op de
stedelijke ruimte:
Niets is zeker zonder
Beleidsplan

Deel 2

Verhuizing AZN,
naar locatie met geringe omgevingskwaliteiten

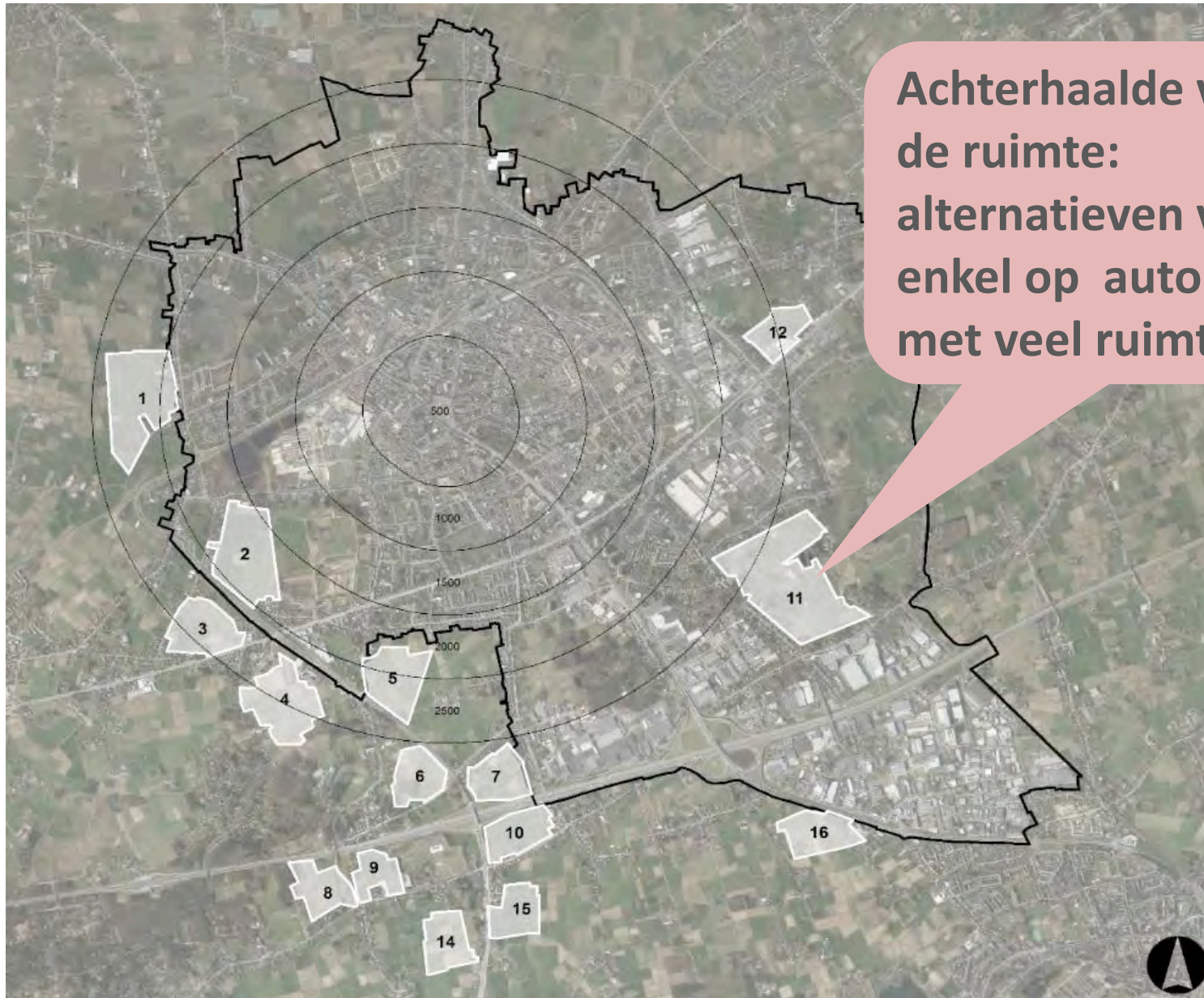


Meer dan 150 jaar ruimtelijk beleid later



Verhuizing AZN:
een zonevreemde
bedreiging van de
ruimtelijke orde

Men blijft koppig zoeken buiten het kloppend stadshart



**Achterhaalde visie op de ruimte:
alternatieven voor AZN
enkel op autolocaties
met veel ruimtebeslag**



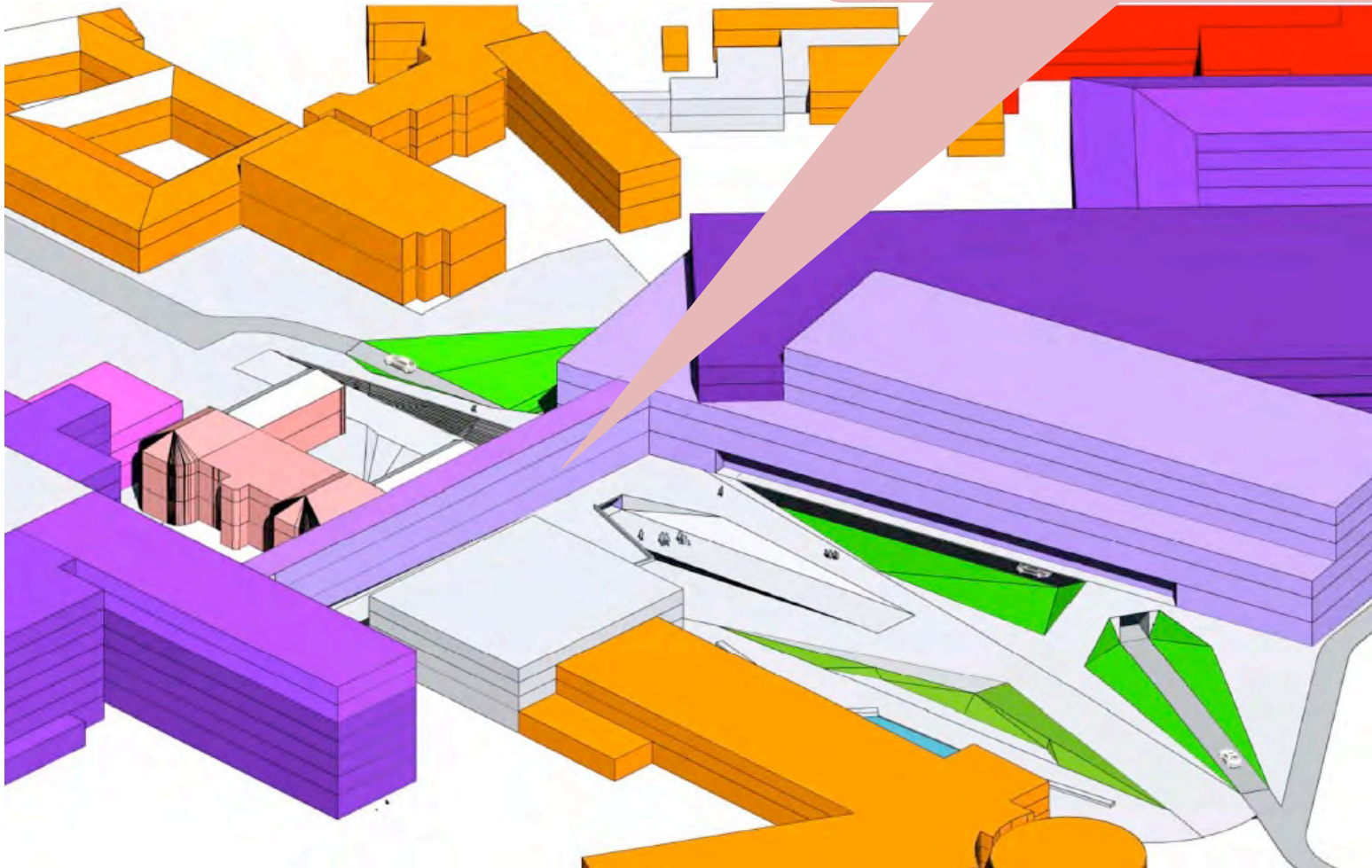
Men blijft koppig zoeken buiten het kloppend stadshart

	Zoekzones	Locatie	Oppervl.	N41	Centrum	SG + N41	T
1	Hoge Bokstraat	W	± 33,9ha	Ja	<2,5km	Neen	
2	De Woningen	W	± 28,3ha	Ja	<2,5km	Ja	
3	Bookmolen	W	± 18,0ha	Ja	<2,5km	Neen	
4	Hoge Kouter	ZW	± 24,1ha	Ja	<2,5km	Neen	
5	Neerkouter	ZW	± 19,3ha	Ja	<2,5km	Ja	Ja
6	Kiemerstraat 1	ZW	± 13,3ha	Neen	=2,5km	Neen	
7	Kiemerstraat 2	ZW	± 14,2ha	Neen	=2,5km	Neen	
8	Nijverheidslaan	ZW	± 13,6ha	Neen	>2,5km	Neen	
9	Heimolen	ZW	± 9,7ha	Neen	>2,5km	Neen	
10	Kettermuit	ZW	± 14,1ha	Neen	>2,5km	Neen	
11	Hamelveld	ZO	± 53,7ha	Neen	<2,5km	Ja	
12	Heidebaan	O	± 11,9ha	Neen	<2,5km	Ja	
13	Westakkers	NO	± 12,4ha	Neen	>2,5km	Neen	
14	Temse N41 west	ZW	± 13,7ha	Neen	>2,5km	Neen	
15	Temse N41 oost	ZW	± 12,9ha	Neen	>2,5km	Neen	
16	Temse Smesken	ZO	± 15,3ha	Neen	>2,5km	Neen	

Achterhaalde visie op de ruimte: 16 te grootschalige locaties in schaarse ruimte

2011 Parkziekenhuis is nooit goed onderzocht

Een te eenvoudig concept,
overheen Hospitaalstraat



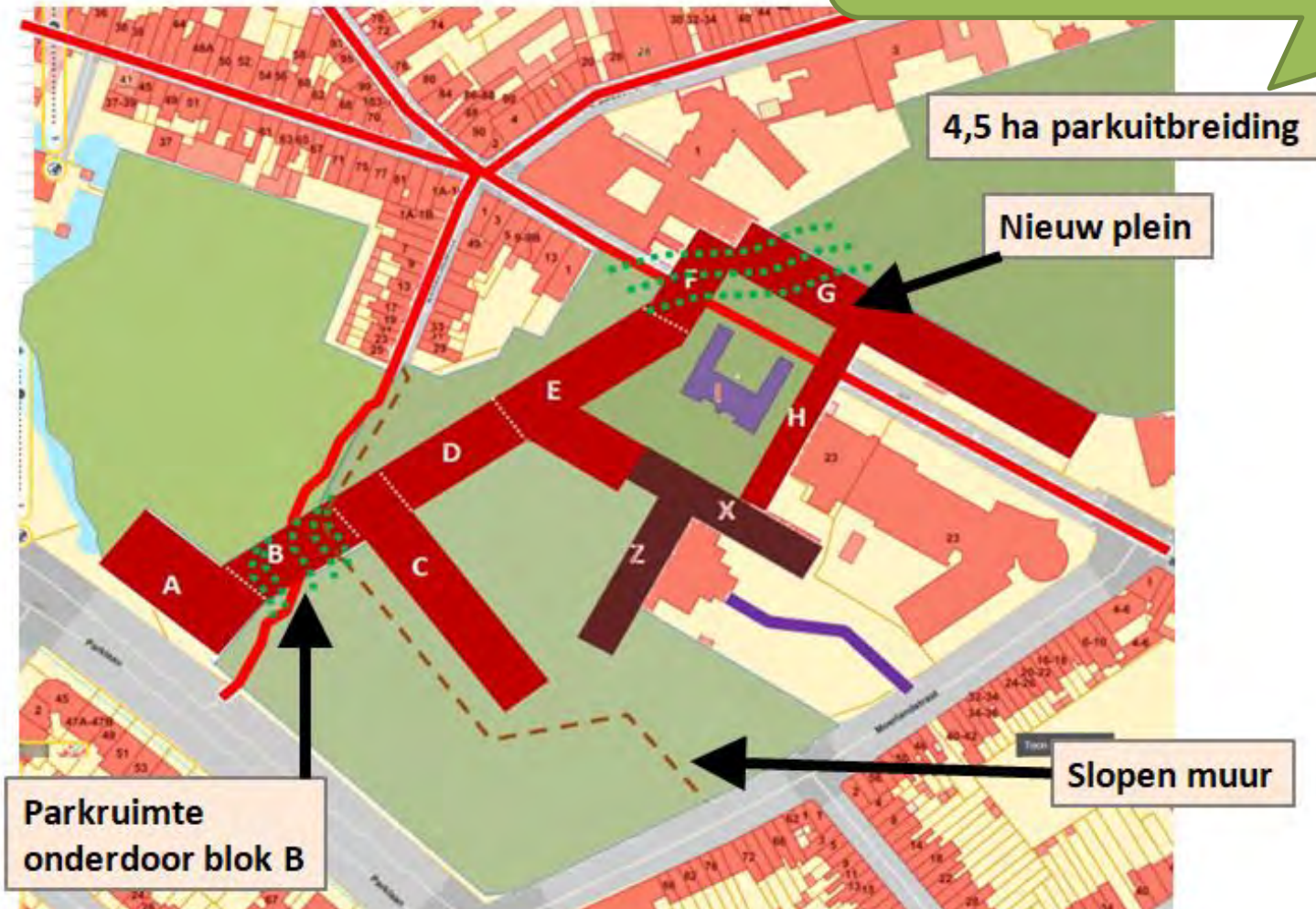
Deel 3

Verhuizing AZN, varianten met veel omgevingskwaliteiten



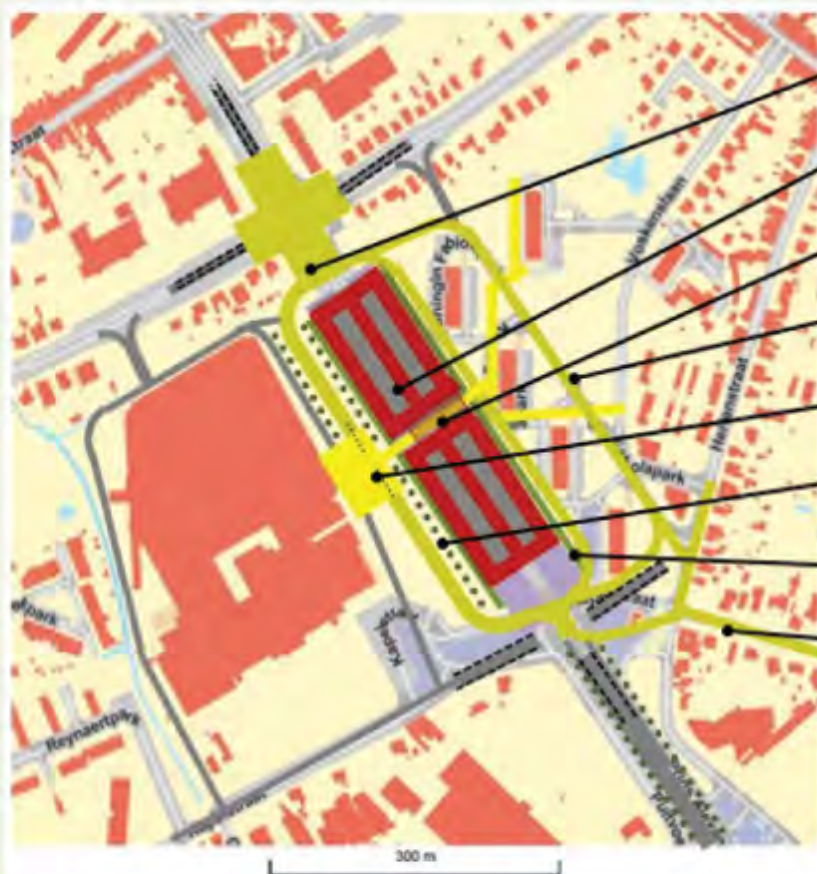
Maart 2018, ABLLO vzw: extra nummer 'tGW over verhuizing AZN

Het Parkziekenhuis, een voorbeeld om te inspireren



Fabiolaplein, nog een voorbeeld om te inspireren

Ruimtelijk concept Fabiolapark – AZN – WSC



- Kwaliteitsvolle openbare ruimte in zone 30
- AZN in centrale positie, footprint circa 300x90m
- Te voet doorwaadbaar van WSC tot Voskenslaan
- Lokaal verkeer rondom AZN en Fabiolapark
- Hoofdbushalte tussen hoofdingang AZN en WSC
- Groenstructuur met laanaanplanting
- Open talud naast ondergrondse parking
- Fietsnet zonder 'gevaarlijke oversteken' bv. van Parklaan tot De Meulenaerstraat

9 juli 2018, ABLLO vzw vraagt...

... in opmerkingennota bij eerste raadpleging bij startnota van RUP tot 20 juli 2018

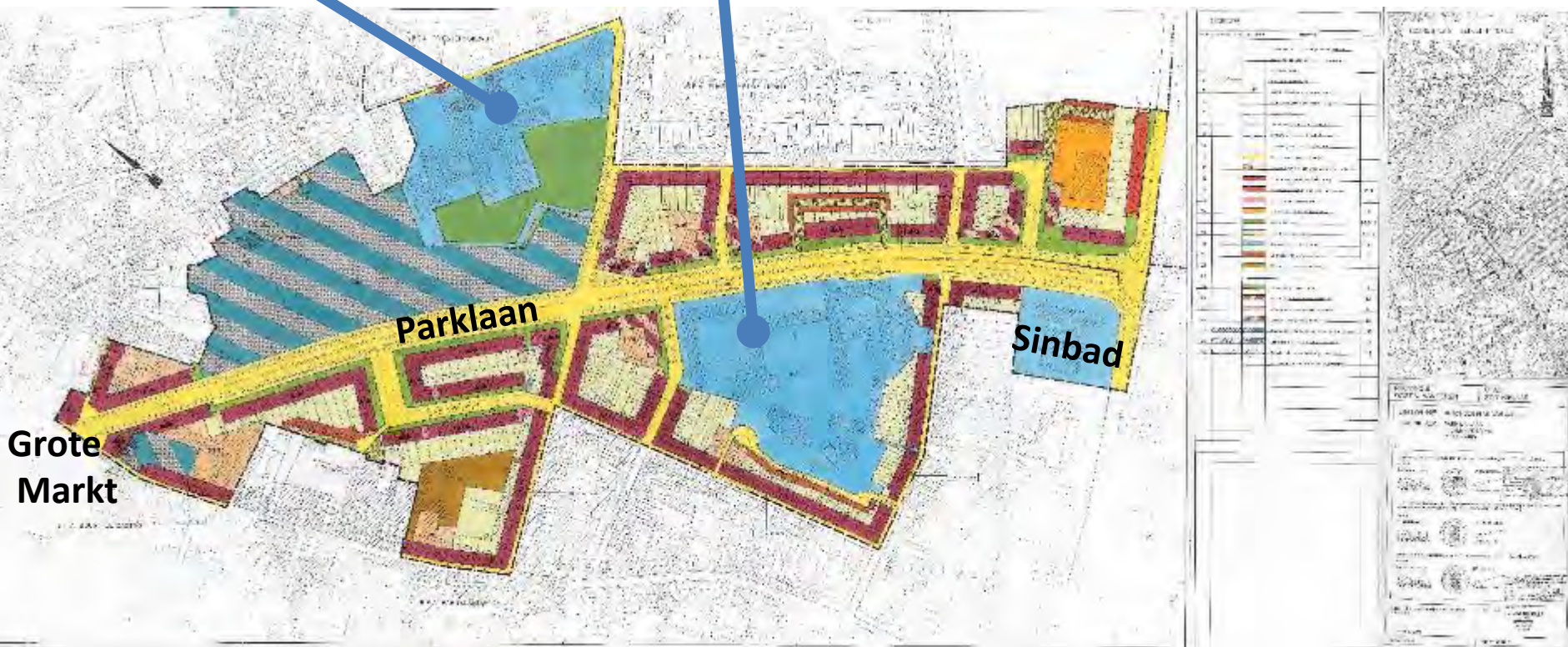
Opmerking vier: In de planvorming ontbreekt een creatief zoeken naar allesomvattende oplossingsrichtingen. **Er is onvoldoende vertaalslag van visie naar concept.** De ontwerptaak in 2011 om *'overheen de Hospitaalstraat te bouwen'* was te beperkt (zie hfst. 1 in de startnota). Kortom, vooraleer een GRUP voor AZN op te maken diende eerst een **open oproep of een stedenbouwkundige wedstrijd** gelanceerd te worden. Zo is er meer kans om de meest vindingrijke variante, met meer toegevoegde waarde(n), tot ontwikkeling te laten komen.

2020, ABLLO vzw lanceert te onderzoeken zone-eigen concept

Huidig BPA Park & Laan bevat twee zones voor openbaar nut

AZN en

GO!



Het Parkziekenhuis kan hierin passen

Een drievoudig concept

- AZN
 - Plein
 - GO!



1. Inbreiding AZN: vooral op eigen terrein tussen:

- Park
- Moerlandstraat
- In plaats van Odisee
- Rond kasteel Moeland



2. Pleinen: Parklaan + Moerlandstraat rustig en gezond:

- Door knip op Grote Markt
- En knip in Moerlandstraat
- Ondergrondse parking (of parkeergebouw voor het plein)
- Wandelen, fietsen en hoofdbushalte in het groen



3. Een mogelijke herschikking GO!-site (<4,3 ha)

- 1 ha, Odisee
- 1 ha, Go! Forum Da Vinci
- 1 ha, Go! Basisschool
- 1 ha, parkeerhuis, indien niet ondergronds



3. GO!-site, mogelijk parkeerhuis (indien niet onder Parklaan, Moerlandstraat en AZN)



- +4: 220 pl.
- +3: 220 pl.
- +2: 220 pl.
- +1: 220 pl.
- 0: 100 pl. + publieke functies
- -1: 220 pl. (totaal >1200 pl.)



Nog 200 m stappen tot AZN
Voorrijgelegenheid aan
hoofdingang AZN blijft bestaan



Samengevat, Parkziekenhuis met veel meer omgevingskwaliteit

Nog nooit ernstig onderzocht:



PARKZIEKENHUIS

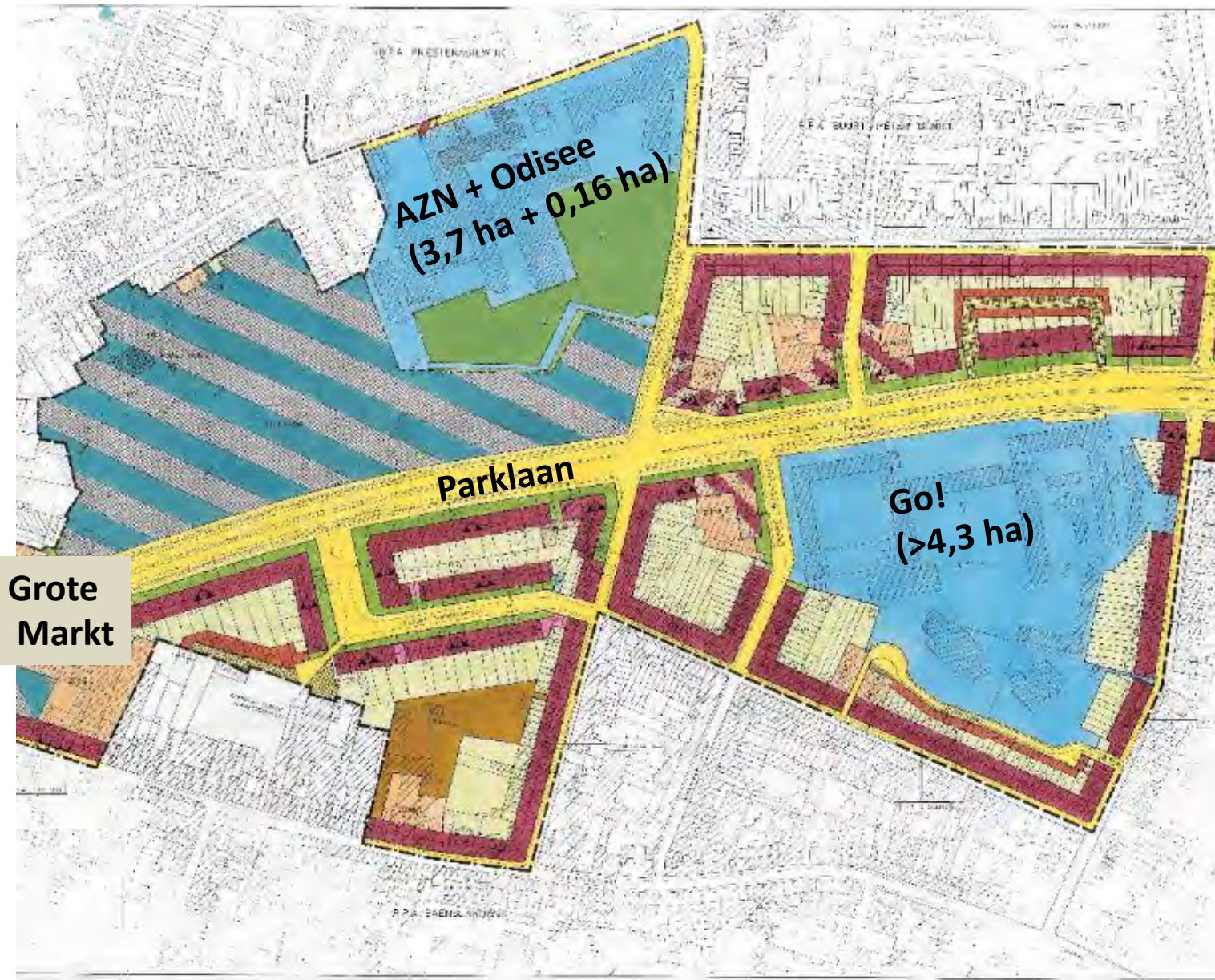
Faseerbare en compacte inbreiding

- Modules: AZN + pleinen + parken + Go!
- Parking ondergronds **of** in parkeergebouw op Go!-site
- Odisee blijft **of** verhuist naar Go!-site, voor uitbreiding AZN

Gezonde buurt met meer parken:

- Meer **parken en pleinen** rond AZN
- **Compact** gezamenlijk bouwprogramma
- Verkeersluwe omgeving door **knip op Grote Markt** en in Moerlandstraat
- Oostelijke Tangent, autoluwe buurten, **verkeersleefbaar én bereikbaar**

Bijlage: BPA Park & Laan



Bijlage: Legende BPA Park & Laan

LEGENDE

VOLGNR	BESTAANDE TOEST	BESTEMMING	BESCHRIJVING	ART. NR.
1			Grens van het bijzonder plan van aanleg	
2			Grens met aansluitende bijzondere plannen	
3			Perceelsgrens	
4			Bestaande bebouwing	
5		②	Aantal bouwlagen (zie profielen)	
6			Rooflijn en grens der bestemmingsstroken	
7			Verplichte bouwlijn	
8			Verplichte bouwlijn op rooflijn	
9			Uiterste grens der hoofdgebouwen	
10			Uiterste grens der bijgebouwen	
11			Strook voor openbare wegen	
12			Strook voor private wegen, fiets en voetpaden	
13			Strook voor gestructureerde bebouwing	1
14			Strook voor open en half open bebouwing	2-3
15			Strook voor bijgebouwen	4

15		Commercieel-ambachtelijke zone	5
17		Voortuinstrook	12-3-12
18		Strook voor kaarten en tuinen	1-2-3
19		Openbaar nut zone I en II	6
20		Gegrepeerde autobergruimten	7
21		Strook voor sociale instelling	8
22			
23		Strook voor private groen	9
24		Strook voor wegen met passerelle	10
25		Strook voor berg en werkplaatsen	11
26		Strook voor gemengde functies	12
27		Beschermde of te behouden monument of gebouw	13
28		Beschermde of te behouden landschap	13
29		Te behouden waardevolle gebouwen en	13
		te behouden eenheidsrijen + huisnummer	

4 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

4.1 selecties

Op het vlak van de structuur van de voorzieningen worden de volgende structuurbepalende elementen geselecteerd:

- de gemengde woonstad als concentratie van diverse diensten en voorzieningen (administratieve diensten, scholen, ziekenhuizen, socio-culturele instellingen, kleinhandel en dienstverlening, horeca, bedrijvigheid, enz.), verweven met de stedelijke woonstructuur;
- de stedelijke corridor station – Grote Markt – Waasland Shopping Center als ruimtelijke drager van de gemengde woonstad;
- de multifunctionele invalswegen als concentraties van lokale diensten en voorzieningen: Valk – Langhalsbeekstraat - Moleken, Dalstraat – Hazewindstraat – Driegaaienstraat, Plezantstraat, Driekoningenstraat, Truweelstraat – Vijfstraten, Klein-Hulststraat – Antwerpsesteenweg, Hospitaalstraat – Brugsken – Hertjen en Knaptandstraat – Tereken;
- de centrumgebieden van de kernen Belsele, Nieuwkerken, Pui-velde en Sinaai;
- de lokale sport-, recreatie- en jeugdvoorzieningen in de verschillende kernen: het sportcentrum Puyenbeke in Sint-Niklaas, het sportcentrum De Klavers en het gebied voor openlucht recreatie in Belsele, de terreinen in de Meesterstraat, de omgeving van De Mispelaer en het terrein De Schakel in Nieuwkerken, en het sportcentrum Ter Beke in Sinaai.

Naast de regionale bedrijventerreinen, die aangeduid worden in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas, worden de volgende elementen geselecteerd voor de structuur van de bedrijvigheid op lokaal niveau:

- de lokale bedrijventerreinen: het gebied Botermelkstraat – Heimolenstraat, het gebied Gazometerwijk – Driekoningenwijk, het gebied Schrijberg – Schoonhoudtstraat en het gebied Heihoekstraat;
- het reservegebied voor lokale bedrijvigheid: het gebied ommiddelijk ten noorden van het lokaal bedrijventerrein Heihoekstraat.

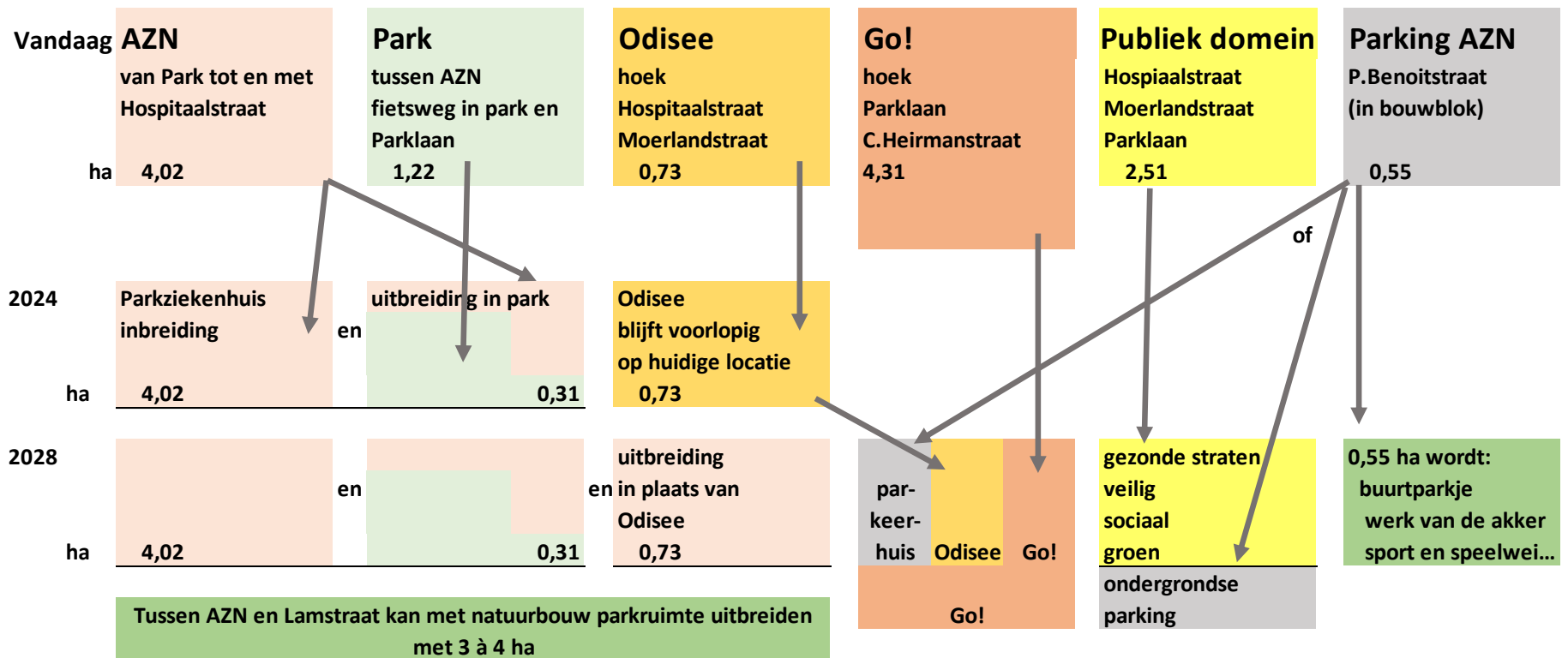
4.2 acties en maatregelen

Het stadsbestuur neemt maatregelen om de gemengde woonstad verder uit te bouwen tot het centraal dienstverlenend knooppunt in de gemeente en in het Waasland, met respect voor de stedelijke woonomgeving. De volgende acties moeten toelaten om een blijvende inpassing te garanderen van de verschillende voorzieningen in een leefbaar stadscentrum:

- de opmaak van een streefbeeld voor de stedelijke corridor (met ontwikkelingsperspectieven voor de randbebouwing);
- de opmaak van een actieplan voor de inpassing van de regionale voorzieningen in de gemengde woonstad, met de uitwerking van strategische projecten voor de voorzieningencampusen (Hofstraat, Hospitaalstraat, Ankerstraat, Dalstraat, Breedstraat, Parklaan);
- de uitwerking van een strategisch project voor de noordzijde van de stationsomgeving;
- de afbakening van het kernwinkelgebied;
- de opmaak van een horecabeleidsplan;
- de opmaak van een ruimtelijk beleidsplan voor de centrale cultuurzone.

Bijlage: mogelijke fasering en herschikking ruimte

AZN als Parkziekenhuis, mogelijke fasering op/nabij huidige locatie op amper 5 ha



Binnenstedelijke alternatieven



Nr.	Site	Oppervlakte	Min. 2 ontsluitingspunten	Haalbaarheid binnen termijn
1	Stationsomgeving-noord	4,08ha (i.f.v. 3,55ha gebouw)	OK	Afhankelijk van verder onderzoek
2	Huidige campus	8,31ha (i.f.v. 6ha bruto terreinoppervl.)	OK	Niet haalbaar als gevolg van bescherming als landschap
3	Gemeenschapsonderwijs-parklaan	4,5ha		
4	Aveve/Carrefour August De Boeckstraat	3,35ha		
5	Parking Waasland Shopping Center	2,34ha		
6	Ondertunnellen van de N16	3,44ha		

Screening van binnenstedelijke alternatieven op drie criteria (overige drie criteria niet van belang door centrumstedelijke ligging)