

Info-avond 'WUG Ommegang' – door Leefbaar Asper, 17.06.2016

1. Welkomstwoord

2. Voorstelling Leefbaar Asper

Leefbaar Asper is een collectief van inwoners van Asper, vrienden en burens, dat ontstaan is naar aanleiding van een grootschalig verkavelingsplan dat het dorp zou treffen. Vanuit de bezorgdheid dat deze plannen onherroepelijk een grote impact zou betekenen voor het dorp en voor het dorpsleven, hebben we ons verenigd met als doel de kwaliteiten van Asper te tonen en mogelijke bedreigingen hier van te weren. Mooie plekjes verdwijnen immers in een sneller tempo dan er nieuwe worden gecreëerd. Het is tijd dat we meer beginnen koesteren...

We stellen onszelf voorop om de buurt actief te informeren over dit geplande project, aangezien vanuit de gemeente of vanuit de verkavelaar zelf er tot nu toe nog geen enkele communicatie gebeurd.

3. Inhoudstafel

Overlopen hoe de avond er uit ziet.

4.+5. Asper, een kennismaking

Korte voorstelling van Asper, voor wie niet vanuit de buurt zou zijn:

6. Asper is gelegen langs de Schelde,

7. op een zandige hoogte in de vallei, aan de westkant van het Scheldedal.

8. Door de gunstige fysische eigenschappen had deze omgeving reeds in vroege tijden een grote aantrekkingskracht op de mens. Tal van archeologische vondsten in het grondgebied wijzen op een vroege bewoning van de streek. Opgravingen legden een Romeinse nederzetting met begraafplaats en een Merovingisch grafveld bloot op de kouter "Jolleveld". Dit laatste kan wijzen op een belangrijke nederzetting die waarschijnlijk aan de basis ligt van het ontstaan van de latere dorpskom van Asper.

9. Landschappelijk behoort Asper tot de Scheldevallei. De Schelde kronkelde met talrijke meanders door de alluviale vallei en veroorzaakte jaarlijkse overstromingen. De "vette weilanden" langs de Schelde zijn getuige hiervan. Men bouwde dijken om deze overstromingen tegen te gaan, zoals de landdijk.

Deze natuurlijke dynamiek eindigde definitief bij het aanleggen van en rechte trekken van de rivier onder meer in 1919-1922 waarbij ook de sluis van Asper gebouwd werd.

10. De oude dorpskern met kerk werd ingeplant op de gunstig gelegen, hogere en drogere zandige gronden die gemakkelijk te bewerken waren en toch op een geringe afstand van de Schelde gelegen waren. De bebouwing bestond oorspronkelijk uit kleine hoeven, ingeplant langs een grillig stratenpatroon en op de meest droge gronden.

11. Deze historische landschapsstructuur, waarvan we hier een tekening uit 1777 tonen, is vrij lang goed bewaard gebleven. Tot op de dag van vandaag herkennen we nog veel hier terug: dorpskern rond kerk, Hulstraat, Haagstraat, Steenweg.

12. In de loop van de 19de eeuw ontwikkelde zich een nieuwe woonkern bij het station Gavere-Asper in het noorden van de gemeente, op de spoorlijn Gent-Oudenaarde die sinds 1857 de gemeente in noord-zuid richting doorkruist. Ook de N60 oefende een aantrekkingskracht uit voor inplanting van nieuwe wijken onder meer in de Walhoek en Sint-Janswijk.

13. De laatste decennia werden meer en meer laag gelegen en nattere gronden bebouwd. Een nieuw industrieterrein werd ingeplant tussen de spoorlijn en de Schelde, in het noorden van de gemeente.

WUG Ommegang

14. Inzoomen op het gebied waar een verkavelingsdreiging op rust.

15.+16. Het betreffende gebied is ongeveer 12,5 ha groot en bestaat voornamelijk uit open ruimte, in landbouwgebruik. Aan de rand van het gebied ligt het kerkhof van Asper. In de bebouwde kom, rond de kerk, staan nog enkele mooie herenhuizen en goed bewaarde dorpswoningen. Van de dorpskern naar de Schelde toe, waaiert het dorp uit richting het omliggend landschap. Dit gebied bestaat uit akkers en weilanden, afgewisseld met enkele historische hoeves en verspreide bebouwing. Doorheen de akkers is nog een trage weg bewaard gebleven.

17. De plannen om dit gebied, tussen de Hulstraat, Haagstraat en Kerkhofstraat aan te snijden en te verkavelen gaat uit van nv IMWO INVEST, een immobiliënbedrijf uit Temse. Het bedrijf wil hier 205 woningen oprichten:

18. 100 woningen in eerste fase, waarvan 40 sociale woningen. In tweede fase de volledige aansnijding van het gebied

De gemeenteraad gaf hieraan zijn goedkeuring, gebaseerd op deze goedkeuring gaf de Deputatie hun principieel akkoord voor de volledige verkaveling van het gebied.

19. De huidige plannen voorzien in eerste fase de aansnijding van het centrale gedeelte van dit gebied. Best tactisch, ruimtelijk gezien echter niet verenigbaar met de bestaande beleidsplannen.

Onderzoek beleidsplannen

20. – We zullen kort even de planningscontext schetsen om een antwoord te krijgen op de vraag: is het verkavelingsplan wel inpasbaar in de beleidsplannen? Van hoger beleidsniveau – naar lokaal niveau: Elk niveau heeft zijn eigen structuurplan. Het lager niveau moet altijd rekening houden met het hoger niveau.

Voor Vlaanderen waren er eerst de gewestplannen (start opmaak 1962), nadien kwam het

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (opgemaakt in 1997) dat een visie vastlegt over de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Vlaanderen (bv. voor het behoud van open ruimte door wonen te concentreren in de bestaande woonkernen, zodat niet onnodig open landbouwgebieden worden verkaveld).

Het provinciaal niveau heeft een provinciaal ruimtelijk structuurplan (gedeeltelijk herzien in 2012) en de gemeente heeft een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Deze gaan we even van naderbij bekijken om te zien of dit verkavelingsproject wel inpasbaar is in deze plannen:

21. Gewestplan - Woonuitbreidingsgebieden

Als we het gewestplan er bij nemen, zien we dat er 7 woonuitbreidingsgebieden staan ingetekend in Asper.

22. Hiervan is er één volledig aangesneden en 3 gedeeltelijk.

-23. it betekent dus dat er een aanzienlijk grote oppervlakte open ruimte in Asper onder dreiging zit van mogelijke, toekomstige bouwplannen.

-24. Is we in vergelijking Gavere bekijken,

-25. dan zien we dat er hier slechts 3 woonuitbreidingsgebieden voorzien zijn (waarvan 2 aangesneden). In Dikkelvenne zijn er 2 woonuitbreidingsgebieden (waarvan 1,5 aangesneden) en in Semmerzake nog één. In Vurste en Baaigem zijn er geen.

We stellen dus vast dat de druk op de open ruimte voor de hele gemeente aanzienlijk wordt geconcentreerd in Asper.

-26. De visie vanuit de Vlaamse Overheid is deels herzien in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Hierin staat het volgende voor Gavere: (aflezen slide)

-27. Met dit in gedachten stellen we ons de vraag: Kan zomaar een woonuitbreidingsgebied worden aangesneden? Dit antwoord is negatief; Volgens het Vlaams decreet van Ruimtelijke Ordening kan een woonuitbreidingsgebied pas worden aangesneden als dit past binnen

- het lokale woonbeleid of uit andere beleidsplannen

- woonbehoeftestudie

- Vanuit sociaal objectief, bvb: voor het bouwen van sociale woningen.

28. Eerste punt dat we onderzocht hebben: is het huidig plan inpasbaar binnen het lokaal woonbeleid

Woonaanbod vs. woonbehoefte

GRS

29. In 2006 heeft de gemeente een document opgesteld, genaamd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Hierin staat alles over de toekomstige ruimtelijke visie van Gavere. We hebben dit volledig doorgenomen en overlopen nu met jullie enkele belangrijke punten met betrekking tot dit verkavelingsproject:

30.... (lezen en nadruk leggen op bepaalde woorden zoals 'zachte' interne groei)

31. Over Asper-dorp lezen we het volgende:

(heel even het puntje over verkeer aanhalen, maar vooral wat onderlijnd is)

32. herhalen: kwaliteit van het landschap binnen het projectgebied is dat de Scheldevallei tot bijna in de dorpskern van Asper aanwezig is. Je hebt hier nog de historische landschapsstructuur die behouden is met de meersen langs de Schelde, een landbouwgebied met akkers en verspreide, veelal landelijke, bebouwing langs de uitvalswegen als overgangsgebied en dan de dorpskern rond de kerk. In het huidige project zou dit landelijke overgangsgebied worden bebouwd tot op de rand van de Scheldevallei.

33. Over het woonbeleid binnen de gemeente lezen we het volgende – en we halen er terug de punten uit die belangrijk zijn mbt deze verkaveling: (aflezen wat onderlijnd)

34. Huidig project kan je moeilijk kleinschalig noemen...

Tevens lezen we een belangrijk punt, misschien wel het belangrijkste: de gemeente wenst alle woonuitbreidingsgebied te bevrozen. (kleine stilte)

Hoe vertaalt zich dat naar het huidige verkavelingsproject dat nu voorligt?...

35. En we gaan verder: We lezen dat de gemeente niet wenst over te gaan tot definitieve schrapping van deze woonuitbreidingsgebieden omdat ze anders een financiële compensatie moeten uitkeren aan de getroffen eigenaars van deze gronden. Vandaar dus waarom de woonuitbreidingsgebieden er nog altijd zijn. Maar omgekeerd, om een woonuitbreidingsgebied om te zetten naar een woongebied moet niemand aan de gemeente iets betalen. Los daarvan, de omliggende gronden die gedevalueerd worden, wie vergoed dit.

Het beleidsplan van de gemeente laat wel mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, nl: (aflezen wat onderlijnd is).

36. Gavere-centrum en Asper-station wordt dus gezien als prioritair gebied. Binnen de overige woonkernen kunnen ook bijkomende ontwikkelingen gebeuren, zij het in mindere mate! De zone tussen Asper-dorp en Zingem-station wordt als enige woonuitbreidingsgebied in reserve gehouden.

37+38. Om aan de lokale woonbehoefte te voldoen, neemt de gemeente als voorstel op om de focus te leggen op de bestaande woongebieden, de percelen die nog niet bebouwd zijn binnen woongebied en de nog niet-bebouwde percelen in reeds bestaande verkavelingen. Over een aansnijding van een woonuitbreidingsgebied t.h.v. de Hulstraat/Haagstraat wordt nergens gesproken!

39.+40. Conclusie: Het huidige verkavelingsproject 'WUG Ommegang' voldoet aan geen van bovenstaande doelstellingen. Opvallend is dus dat de gemeente aan hun eigen beleidsplan verzaakt. Deze visie is opgesteld in 2006. 10 jaar later kan men zich de vraag stellen wat de waarde van dit document nog is...

- *Woonbehoeftestudie*

-> *tekst + tabellen John*

- *Sociale woningen*

45. Zoals eerder ook aangehaald kan een woonuitbreidingsgebied worden aangesneden voor

het realiseren van bvb sociale woningen.

46. Met een belangrijk aantal sociale woningen (volgens huidig plan: 40 woningen) die deel uit maken van het verkavelingsproject WUG Ommegang, wordt ingespeeld op het gemeentelijk tekort aan sociale woningen. (hoeveel? John) Zoals uit de beslissing van de gemeente blijkt, is dit een belangrijke beweegreden om deze verkaveling goed te keuren.

47. Voor het realiseren van sociale woningen binnen woonuitbreidingsgebied is er een speciale regeling. Dit staat in het decreet grond- en pandenbeleid van de Vlaamse Overheid.

48. De gemeente kan normaal niet kan afwijken van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, behalve in bepaalde gevallen, zoals omwille vanuit het sociaal objectief. Echter wordt in het decreet ook verwezen naar de inpassing binnen het lokaal woonbeleid. Deze uitzondering is dus enkel mogelijk voor sociale woonprojecten die nodig zijn om het aantal sociale woningen te verwezenlijken die de gemeente opgelegd heeft gekregen. (nog eens checken bij Ruimte)

49. Het decreet grond- en pandenbeleid mag niet gebruikt worden op private woonontwikkelingen mogelijk te maken!

50. Deze nood aan sociale woningen binnen de gemeente is al enige tijd gekend, de deadline voor het realiseren van de noodzakelijke sociale woningen komt echter dichterbij (2020).

Wat heeft de gemeente voor inspanningen gedaan om deze nood aan sociale woningen afgelopen jaren in te vullen? Zoals bij de vele appartementsblokken die recent zijn opgetrokken, is hier ook een aandeel sociale woningen opgelegd?

Door deze sociale woningen nu in te schuiven in dit project, wordt dit probleem heel vlotjes weggewerkt. Door deze verbintenis aan te gaan, wordt de gemeente rechter en partij en kan er geen objectieve en onafhankelijke beslissing meer worden genomen. De promotor realiseert zijn winsten, de gemeente (lees: de belastingbetaler) zal echter de bijkomende kosten betalen. (->vertellen we dit? Misschien beter niet... Checken met advocaat of gewoon weglaten?)

Deze deadline waarvan sprake is echter niet zo strikt, er is een verlenging mogelijk tot 2025. Dit geeft meer ruimte om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn binnen het bestaand woongebied en eventueel binnen de eigen gebouwen van de gemeente. Uiteindelijk heeft de gemeente hier een voorbeeldrol in te spelen.

De doelstelling van het decreet is het stimuleren van een sociaal woonbeleid. Het is dan ook niet de bedoeling van de Vlaamse Overheid om sancties op te leggen. Deze termijnen zijn dus niet zo strikt.

Wij zijn sociale woningen wel genegen, dit moet echter op een doordachte wijze gebeuren. Een goede spreiding is ons inziens een goede basis voor een sociaal plan.

51. Conclusie: We stellen dus vast dat er binnen de gemeente wel een nood is aan bijkomende sociale woningen. Maar het huidige verkavelingsproject in zijn totaliteit kan bezwaarlijk inpasbaar worden genoemd in de bestaande beleidsplannen.

52. Voor het realiseren van de sociale woningen pleiten we ervoor dat alternatieve mogelijkheden worden onderzocht die wel passen binnen het lokaal woonbeleid. Voor de overige lokale woonbehoefte, waarvan we de vraag stellen of die er wel is, moet dit sowieso

worden ingepast in het lokaal woonbeleid van de gemeente.

53. Wat in heel dit verhaal zeker even belangrijk is, is het in kaart brengen van de impact van de bijkomende woningen. Rekening houdende met draagkracht, hieronder verstaan we o.a. leefbaarheid, mobiliteit, de waterproblematiek, enz... We stellen vast dat deze elementen onvoldoende zijn bestudeerd bij de goedkeuring tot aansnijding van dit woonuitbreidingsgebied.

-Leefbaarheid en mobiliteit

54. Het vooropgestelde verkavelingsproject bedraagt ca. 205 woningen, aangelegd in meerdere fasen. Als we bekijken wat dit voor impact op de dorpskern van Asper zou hebben, dan merken we al snel dat de leefbaarheid en –kwaliteit van de omliggende straten onder druk komt te staan.

55. Momenteel bevinden er zich bij benadering 106 woningen in de aanpalende straten (Hulstraat, Haagstraat en Kerkhofweg).

Wanneer dit project in totaal gerealiseerd is, betekent dit een verdriedubbeling van de bestaande toestand. De impact van dergelijke, grootschalige verkavelingsprojecten mag niet onderschat worden...

56. Om een idee te geven naar aantallen toe hebben we indicatief deze woningen eens ingetekend op een luchtfoto. Reken hierbij nog dat er per woning 1 à 2 auto's er bij komen, Dit zal ook een grote bijkomende verkeerslast veroorzaken.

57. Deze aanzienlijke toename van autoverkeer is niet enkel voor de dorpskern van Asper, maar ook voor de gemeente Zingem en voor de Stationstraat en Steenweg, die nu al zwaar belast zijn. Deze overbelasting op de bestaande wegen zal echter voornamelijk voelbaar zijn in de aanpalende straten (Hulstraat, Haagstraat, Kerkhofstraat en Ommegangstraat).

58. De verkeersafwikkeling centraliseert zich hoofdzakelijk op één centraal punt, namelijk t.h.v. Asper kerk.

59. Maar ook via de Ommegangstraat.

60. De Hulstraat en Haagstraat die hierop uit komt, hebben een heel smal wegprofiel, waardoor het onmogelijk is om met twee voertuigen te kruisen. Momenteel geeft dit soms moeilijkheden, maar het zou werkelijk problematisch worden wanneer er dagelijks nog ca. 300 bijkomende voertuigen meermaals via deze twee smalle wegen zouden moeten passeren.

61. GO Pro filmpje cody

62. Omdat men zich bewust is van het probleem, werd een mobiliteitsstudie als voorwaarde voor de goedkeuring van het project gekoppeld. Wat er met het resultaat dient te gebeuren, is nog maar de vraag.

63. Valide alternatieve ontsluitingsmogelijkheden zijn er naar ons mening namelijk niet... Ofwel zou je al een blok'je' om moeten doen van 2km bij invoering van een éénrichtingsstraat ofwel je nog meer open ruimte moeten aansnijden voor bijkomende

ontsluitingswegen aan te leggen.

64. Als we ook hier even het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan er nog bij nemen staat deze verkeersproblematiek er ook in vermeld: (lezen wat onderlijnd)

65. En we gaan verder: Het voorzien van voldoende open ruimte in de directe omgeving van ieders woonplaats, is essentieel voor een leefbare leefomgeving. Zo is het gebied 'Ommegang' een open ruimtegebied, waar men nog de rust van een landelijk dorp ervaart en waar men nog kan adem halen.

66. Het bewijs ervan zijn de vele recreanten die dit weten te appreciëren. Ook vele wandelclubs kiezen er voor om een deel van hun jaarlijkse wandelroutes te voorzien doorheen dit gebied. De beleving van de rust en openheid van dit gebied zou echter teniet worden gedaan, wanneer dit landschap zou worden volgebouwd.

67. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staat ook hierover iets geschreven: (lezen wat onderlijnd).

68. De open ruimte aan de 'Ommegang' is waardevoller dan je eerst zou inschatten:

Landbouwkundige waarde

De akkergebieden die zouden worden aangesneden, hebben een hoge landbouwkundige waarde. In tijden waar de landbouw het moeilijk heeft om een bestaan op te bouwen, zou de inname van 12,5 ha vruchtbaar landbouwgebied een groot verlies betekenen. Een verlies dat onomkeerbaar is.

Lokaal erfgoed

69. Dit agrarische landschap, grenzend aan het dorp, maakt ook deel uit van een stukje lokaal erfgoed. Hier vindt jaarlijks de Sint-Martinusomwegang plaats. De verering van deze heilige hangt nauw samen met de herkerstening van onze streken ten tijde van de Merovingers. Deze vindt plaats in het begin van de zomer en doet een ronde langs enkele kappelletjes en hoeves. De omwegang was een manier om God of zijn heiligen bescherming af te smeken voor het huis, het gezin de dieren en de akkers. Wanneer dit agrarisch landschap meer en meer verdwijnt, verdwijnt ook de betekenis van deze omwegang.

Water

70. Nog een element dat nog niet is onderzocht is de waterproblematiek. Het projectgebied grenst aan een overstromingsgevoelig gebied. Meer verharding betekent minder natuurlijke infiltratie van regenwater en meer water dat afgevoerd moet worden via de riolering en via de beken. De bijkomende hoeveelheid water kan een impact hebben op het omliggend rioleringsstelsel en op de omringende grachten en beken.

Voorzieningen

71. En wat ook nog niet onderzocht is, is welke voorzieningen er nodig zijn die dergelijke grootschalige verkavelingen met zich meebrengt. Dit onderzoek wordt vooruitgeschoven tot na realisatie van fase 1, volgens het besluit van de Deputatie.

Volgens ons moeten al deze punten voorafgaand onderzocht worden, om een goede inschatting te kunnen maken van het project.

72. Om af te sluiten met een sprekend cijfer: Indien deze verkaveling zou gerealiseerd worden, zou de bevolkingsdichtheid van Asper het dubbele zijn van de gemiddelde dichtheid van Gavere. Kan men dan nog spreken van Asper-dorp?

Petitie

73. Omdat er reeds in Asper nog weinig open ruimte gevrijwaard is, loont het volgens ons nog meer de moeite om deze ruimtes te koesteren. Asper snakt naar een gemeentelijk beleid die meer aandacht heeft voor deze bezorgdheden en zich meer inzet voor een leefbaar Asper.

Om dit alles aan te kaarten en naar gemeente toe te stappen hebben we een petitie opgemaakt. Rekening houdende met alles wat we vanavond overlopen hebben, zijn we van mening dat het de moeite loont dit gebied te vrijwaren van bebouwing. In de petitie eisen we dan ook een engagement van de gemeente om dit open ruimtegebied van 12,5ha definitief te vrijwaren van bebouwing en een gemeentelijk beleid dat zich inzet voor een leefbaar Asper.

74. We eisen dit niet alleen. We hebben inmiddels de steun gekregen van ... mensen, waaronder een groot aandeel van mensen uit aanpalende straten en uit Asper.

Uit naam van het comité Leefbaar Asper alvast bedankt voor jullie steun!

75. We zijn aan het einde gekomen van onze presentatie.

... vragen?

76. (na vragenronde) -> stand van zaken volgen kan je via onze website of via de facebookpagina