

## Beleidsplannen

---

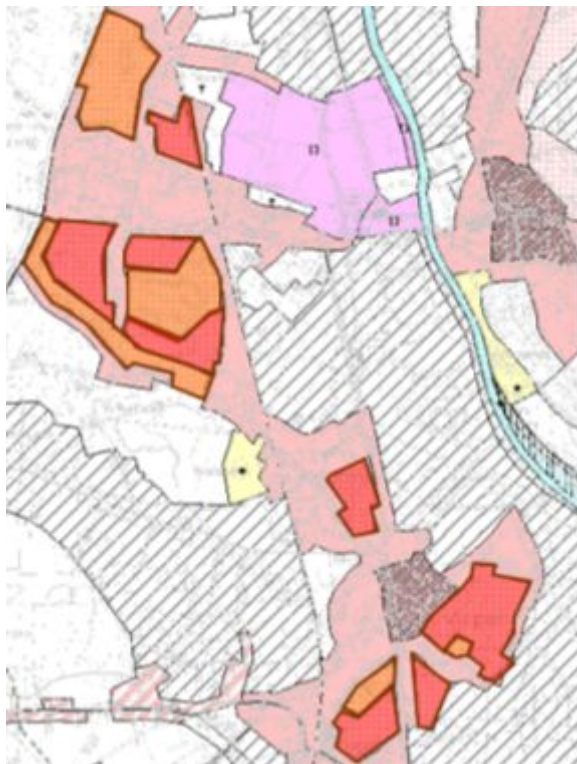
In dit hoofdstuk wordt onderzocht of het verkavelingsplan wel inpasbaar is in de bestaande beleidsplannen. Hierbij worden de verschillende beleidsniveaus onderzocht.



*Vlaams niveau*

### Gewestplan - Woonuitbreidingsgebieden

Op het gewestplan lezen we dat er 7 woonuitbreidingsgebieden staan ingetekend in Asper. Hiervan is er één volledig aangesneden en 3 gedeeltelijk.

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



-  = aangesneden woonuitbreidingsgebied
-  = nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied => open ruimte onder dreiging van mogelijke, toekomstige bouwplannen

### Gewestplan, bewerkt

Als we in vergelijking Gavere bekijken, 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.



#### Gewestplan, bewerkt

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

#### Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het gewestplan blijft tot op vandaag geldig maar de visie vanuit de Vlaamse Overheid is deels herzien in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Hierin staat het volgende voor Gavere: Gavere behoort tot het buitengebied. Voor het buitengebied zijn volgende doelstellingen opgenomen:

- de open ruimte vrijwaren;
- tegengaan van versnippering;
- bundelen van ontwikkelingen in kernen;
- bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit.

We stellen dus vast dat de plannen op Vlaams niveau plannen een mogelijkheid bieden om het terrein aan te snijden, echter zou het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied ingaan tegen bovenstaande doelstelling m.b.t. het vrijwaren van de open ruimte.

Een woonuitbreidingsgebied kan ook pas worden aangesneden als:

- **1. dit past binnen het lokale woonbeleid of andere beleidsplannen**
- **2. er een duidelijke woonbehoefte is**
- **3. er een nog te realiseren sociaal objectief is, bvb: voor het bouwen van sociale woningen.**

## 1. Inpasbaar binnen lokaal woonbeleid of andere beleidsplannen?

### Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het lokale woonbeleid vinden we terug in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Gavere, wat dateert van 2006. Hierin staat alles over de toekomstige ruimtelijke visie van Gavere.

De gemeenteraad en de Deputatie dienen, in kader van de verkavelingsaanvraag (aanvraag PRIAC), te onderzoeken of de verkavelingsplannen inpasbaar zijn in dit lokale woonbeleid. We bemerken dat in het advies van de gemeenteraad en van de Deputatie de meest relevante stukken echter niet aan bod komen:

**GRS – richtinggevend gedeelte (pg. 6):** *“De globale gemeentelijke toekomstvisie bestaat erin Gavere verder te laten ontwikkelen tot een woongemeente met een **zachte interne groei**, in een aangename groene leefomgeving en met een versterkte waardevolle open ruimte.”*

Het aantal woningen in de aanpalende straten betreft bij benadering 106. De verkaveling bestaat uit 205 woningen, wat dus een verdriedubbeling van de bebouwing in de omgeving zou betekenen. Dit kan niet als een zachte interne groei worden gezien.

### GRS – richtinggevend gedeelte (pg. 73-74):

#### 5.1. WONEN

BELEIDSELEMENT	ACTIEPROGRAMMA	UITVOERDER
1° Verhogen woningdifferentiatie	<ul style="list-style-type: none"><li>Afbakenen zones voor stapelbouw</li><li>Herziening BPA Sint-Rochus – Sint-Amandswijk</li></ul>	Gemeente Gavere
2° Stimuleren vernieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"><li>Opvolgen inventaris leegstand en verkrotting</li></ul>	Vlaams gewest / Gemeente Gavere
3° Aandacht voor sociale woningbouw	<ul style="list-style-type: none"><li>Actief overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen en OCMW</li><li>Opstarten kleinschalige inbreidingsgerichte projecten</li></ul>	Gemeente Gavere, OCMW, sociale huisvestingsmij
4° Een gefaseerde woonprogrammatie	<ul style="list-style-type: none"><li>Bijhouden inventaris onbebouwde percelen (via GIS)</li><li>Invoeren progressieve belasting op onbebouwde percelen</li><li>Aansnijden van niet-uitgeruste gronden in woongebied</li><li>Bevriezen van alle woonuitbreidingsgebieden</li></ul>	Gemeente Gavere Gemeente Gavere Particulieren Gemeente Gavere

De gemeente wenst echter niet over te gaan tot het definitief schrappen van woonuitbreidingsgebieden, omwille van de mogelijke financiële gevolgen.

Het bouwen van meer dan 200 woningen valt niet onder de noemer 'kleinschalige inbreidingsprojecten'.

De gemeente geeft duidelijk aan dat de gronden die voor nieuwbouw in aanmerking komen, moeten gezocht worden binnen het bestaande woongebied. Dit lezen we onder meer in volgende vooropgestelde beleidspunten voor een gefaseerde woonprogrammatische: 'het invoeren van een progressieve de onbebouwde gronden in woongebied', 'het aansnijden van niet-uitgerust gronden in woongebied' en tot slot het 'bevriezen van alle woonuitbreidingsgebieden'.

### **GRS – richtinggevend gedeelte (pg. 13):**

#### **2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: SYNTHESE**

Gavere wenst een ruimtelijk beleid te voeren gericht op het behoud van het rustige woonkarakter van de gemeente in het buitengebied. De aangroei van nieuwe woningen wordt opgevangen in de kernen van de gemeenten en prioritair in de twee hoofddorpen Gavere-centrum en Asper-station, in mindere mate in de woonkernen Asper, Semmerzake en Dikkelvenne. Het commercieel apparaat wordt langs de Stationsstraat, uitmondend in het centrum van Gavere, ondersteund. Omwille van de nabijheid van de N60 en de aanwezigheid van een station wordt langs deze activiteiten ook de lokale bedrijvigheid gesitueerd. De Stationsstraat moet echter ook nog (verkeers)leefbaar blijven, waardoor gepleit wordt voor een bijkomende ontsluiting op de N60.

Het beleidsplan van de gemeente laat wel mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, nl. in de hoofddorpen Gavere-centrum en Asper-station.

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!

### **GRS – richtinggevend gedeelte (pg. 63):**

Aan de zuidzijde is de vergroeiing met Zingem reeds een feit. Deze kan in de toekomst verder ingevuld worden door de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden tussen beide kernen. Deze worden binnen de planperiode evenwel nog in reserve gehouden. In het oosten zal de Scheldevallei steeds onbebouwd blijven.

De zone tussen Asper-dorp en Zingem-station wordt als enige woonuitbreidingsgebied in reserve gehouden. Over het woonuitbreidingsgebied 'Ommegang' wordt niet gesproken.

### **GRS – bindend gedeelte (pg. 4):**

## 1.1. RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

- Stimuleren van het op de markt brengen van onbebouwde percelen in de kernen:
  - nauwgezet bijhouden van een inventaris onbebouwde percelen, gekoppeld aan een GIS-systeem
- Er moeten meer sociale (huur)woningen aangeboden worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarom zal het gemeentebestuur in actief overleg de huisvestingsmaatschappijen stimuleren om op de juiste plaatsen (volgens haar bouwprogramma) projecten op te starten.
- Om aan de lokale woonbehoefte te voldoen wordt door de gemeente onderstaande woonprogrammatie voorgesteld:
  - invulling van percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste wegen in het woongebied
  - aansnijding van niet-uitgeruste gronden in het woongebied

Om aan de lokale woonbehoefte te voldoen, staat in het bindend gedeelte van het GRS te lezen dat de gemeente de focus legt op de bestaande woongebieden, de percelen die nog niet bebouwd zijn binnen woongebied en de nog niet-bebouwde percelen in reeds bestaande verkavelingen. In het verslag van de gemeenteraad (12/2014) lezen we echter dat de mogelijkheden binnen woongebied niet zijn onderzocht.

### Conclusie:

In geen enkel van bovenstaande stukken wordt er over een aansnijding van een woonuitbreidingsgebied t.h.v. de Hulstraat/Haagstraat gesproken. Integendeel, de verkavelingsplannen kunnen in geen enkel van bovenvermelde beleidsrichtlijnen of –doelstellingen worden ingepast en gaan dus in tegen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Gavere.

## 2. Is er een woonbehoefte?

Is er momenteel een tekort aan woningen in de gemeente Gavere?

In Tabel 1 zien we een overzicht van de verschillende studies hieromtrent:

Gemeente	Behoefte	Aanbod	Saldo
1. VENECO	168	401	+ 233
2. Administratie provincie	265	241	- 24
3. Deputatie provincie	265	201	- 64
4. IMWO-Invest	465	329	- 136

De eerste, en meest complete studie van VENECO gebeurde in opdracht van de gemeente Gavere en is geactualiseerd in 2013.

De twee cijfers van de provincie zijn hetzelfde waarbij de Deputatie een redeneringfout maakte.

**Niet verwonderlijk** tonen de cijfers van IMWO-INVEST een groot tekort om hun project te staven. De administratie van de provincie heeft reeds aangegeven dat deze berekening fout is.

- ➔ We kunnen dus stellen dat de objectieve studie van VENECO aantoont dat er tot 2020 een **overschot** is van 233 wooneenheden.  
Sinds 2013 zijn er nog een pak extra woningen bijgekomen (zowel in Asper als in Gavere) en zal dit overschot zeker nog zijn toegenomen.
- ➔ Er is dus **ZEKER** geen reden om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden om 205 extra woningen te realiseren.

### 3. Sociaal objectief

Dit speelde een belangrijke factor bij de positieve adviezen en het principiële akkoord.

**Wij erkennen de principes en de noodzaak van het sociaal objectief** dus laat ons de cijfers<sup>1</sup> er eens bij nemen. Wat is er de laatste 8 jaar gerealiseerd (ik verwijs nu naar tabel 2).

Tabel 2

	<b>Gerealiseerd</b>	<b>tekort</b>	<b>Totaal</b>
2007	94	95	189
2012	91	98	
2013	-	-	
2014	84	105	
2015	88	101	
2016	114	75	

Bij de nulmeting in 2007 waren er reeds 94 sociale huurwoningen in Gavere. Er moesten nog 95 bijkomende woningen gerealiseerd worden, zodat het totaal op 189 komt.

Hier kunnen we niet anders dan vaststellen dat er in de eerste 8 jaren weinig positieve evolutie zit in het realiseren van extra sociale huurwoningen. Gelukkig is er een gevoelige vooruitgang geboekt in de loop van deze legislatuur: 20 extra sociale woningen dit jaar.

Het toont ook aan dat er met een paar beperkte realisaties heel snel aan de behoefte moet kunnen voldaan worden tegen 2025, (en niet tegen 2020 zoals vaak aangenomen).

- ➔ Er is ons inziens dus zeker geen nood aan een mega project zoals dat van IMWO-Invest waarbij 40 sociale woningen worden voorzien (samen met 165 onnodige woningen)
- ➔ En het is al helemaal niet nodig om daarvoor 12ha woonuitbreidingsgebied aan te snijden.

---

<sup>1</sup> <https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/voortgang-hoe-vordert-uw-gemeente-met-de-realisatie-van-haar-bindend-sociaal>



→ Dit moet dus zeker realiseerbaar zijn binnen het bestaande woongebied in de komende 9 jaar.

**De vragen die we ons hierbij stellen:**

- Is de gemeenteraad bereid om een plan van aanpak uit te werken om de komende 9 jaar via kleinschalige projecten en binnen het eigen Gemeentelijk Structuurplan het sociaal objectief te realiseren?  
Spreiding van sociale woningen is immers altijd beter i.f.v. integratie en diversiteit.
- Kan dit op korte termijn heel concreet ingevuld worden.

- Sociaal objectief ifv opvang tekort aan sociale woningen in de gemeente

SVZ 2013 Veneco	Huur	Koop	Kavel
Objectief 2008-2020	80	38	1
Gerealiseerd		16	1
Gepland	44	6	
Nog te voorzien	36	16	0

- Extra sociale huurwoningen tegen 2025: + 15

Nog te voorzien	(36+15=) 51	16	0
-----------------	-------------	----	---

## Beschrijving van de impact

---

### Ruimtelijke ordening

De verkavelingsplannen worden in twee fases voorzien, waarbij in een eerste fase 100 woningen zouden worden gebouwd. De planning voorziet deze eerste fase in het centrale gedeelte tussen Haagstraat-Hulstraat. Dit is midden in het open ruimtegebied. Vanuit de principes van een goede ruimtelijke ordening is er in deze geen sprake van een goed ruimtegebruik, gezien er geen ruimtelijke aansluiting is met de dorpskern. Dit in tegenstelling tot wat in het besluit van de Deputatie staat: “de aanvraag beoogt de kwalitatieve afwerking van de kern en vormt tegelijk een bufferend gebied tussen de dichte kern en het oostelijk gelegen openruimtegebied.” Deze uitspraak staat dus in tegenspraak met de feitelijke plannen waarin er in eerste fase geen aansluiting met de dorpskern wordt gemaakt. Tevens betwisten we dat het volbouwen van een open ruimte een bufferende functie kan hebben naar een lager gelegen openruimtegebied. In tegendeel, dit zou de druk op de overige open ruimte en omliggende natuur alleen verhogen. Denk maar aan de

bijkomende verkeersbewegingen, verhoogde recreatiedruk, bijkomende geluidshinder, bijkomende waterafvoer naar het lager gelegen gebied en minder infiltratie van regenwater wat een impact heeft op de grondwaterlagen.

De open ruimte wordt zo centraal mogelijk aangesneden. Dit betekent dat de overige, onbebouwde percelen rondom de verkaveling (1<sup>e</sup> fase) veelal versnipperde open ruimtes zullen zijn, soms ook ingesloten door bebouwing, wat een verdere aansnijding van het gebied veel eenvoudiger zou maken.



**Aanduiding gebied waar verkavelingsdreiging op rust (rood), waarvan zone voor 1e fase indicatief in geel is aangeduid**

Tevens haalt de dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Oost-Vlaanderen ook aan dat *“meer naar het zuiden en oosten het WUG begrensd wordt door lintbebouwing langsheen de kernuitlopers, wat nog mogelijk als kerngebonden kan beschouwd worden.”* Zij verwijzen ook naar de ligging grenzen aan de vallei van de Bovenschelde, die fungeert als natuurlijke drager.

Ook de gemeenteraad verwijst in hun advies naar de waarde van het omliggend landschap. In het advies staat dat *“Overwegende dat de aanvraag wordt gemotiveerd met volgende strategische uitgangspunten:*

*- ... respect voor het omgevend landschap verzekeren;”*

Er wordt echter op geen enkele manier aangegeven op welke manier de aanvraag hier



rekening mee houdt. We betwisten dat het volbouwen van de weinige open ruimtes die nog in Asper aanwezig zijn, een uiting is van respect voor het omgevend landschap.

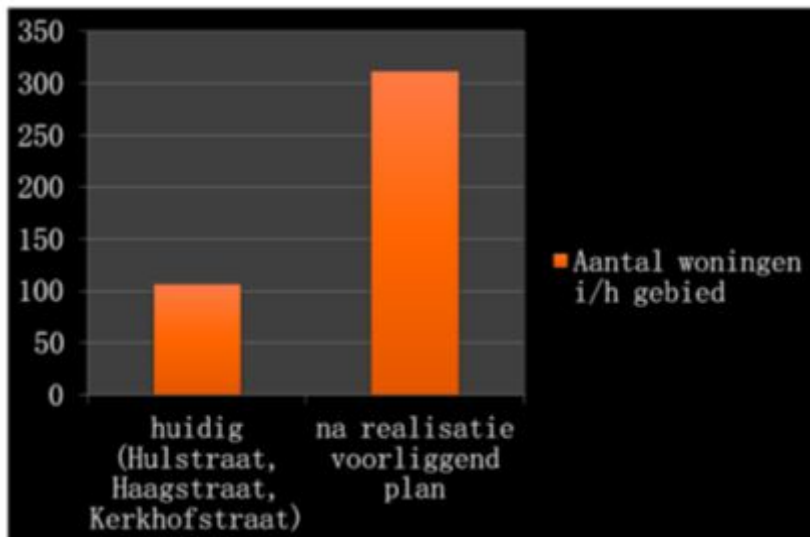
## Leefbaarheid

Het vooropgestelde verkavelingsproject bedraagt ongeveer 205 woningen, aangelegd in verschillende fasen. Als we bekijken wat dit voor impact zal hebben op de omliggende straten en de dorpskern van Asper dan merken we snel dat de leefbaarheid en -kwaliteit sterk onder druk zal komen te staan.



### Indicatie van het aantal bijkomende woningen

Het project bevindt zich als het ware in de achtertuinen van de bewoners in de Haagstraat, Kerkhofstraat en de Hulstraat. Momenteel staan daar bij benadering 106 woningen. Na de inplanting van de 205 woningen betekent dit een verdriedubbeling van de bestaande toestand. De impact van dergelijke grootschalige verkaveling mag niet onderschat worden.



=> *Bestaande bebouwing x 3!*

Het begrip **leefbaarheid** geeft aan hoe aantrekkelijk en/of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen, of te werken. Het is een typisch containerbegrip, een verzamelwoord voor kwaliteitskenmerken van een woonomgeving en dus diffuus en multidimensioneel.

Voor de directe omwonenden en inwoners van de dorpskern in Asper heeft dit gebied verschillende kwaliteiten:

- het gaaf bewaarde dorpse karakter
- landelijk en open
- rust en stilte (weinig, verspreide bebouwing, op de rand van de Scheldevallei, kerkhof)

**In het GRS (richtinggevend gedeelte) lezen we dat de gemeente in hun beleidsplan hier ook aandacht voor heeft:**

“Daarnaast moet ook bijzondere aandacht gaan naar de inrichting van de kernen, versterken van het dorpsilhouet, landschapszorg en aandacht voor rust en stilte.” “De leefbaarheid moet gewaarborgd blijven door o.m. het voorzieningsniveau op peil te houden.”

We stellen echter vast dat bij de huidige verkavelingsplannen hier geen rekening mee wordt gehouden en deze kwaliteiten dus dreigen te verdwijnen:

#### *Het gaaf bewaarde dorpse karakter*

De oude kern van Asper rond de kerk is een vrij gaaf bewaarde bebouwing. Het bebouwingspatroon, concentrisch rondom de kerk uitgegroeid, dateert van eeuwen terug. Deze kern is nog heel kleinschalig en bestaat uit vele waardevolle gebouwen. Net buiten de

dorpskern deint de bebouwing uit richting de Scheldevallei. Dit gebied kenmerkt zich als 'landbouwlandschap', met de vele akkerpercelen.

Ook het stratenpatroon is gaaf bewaard gebleven. Op de Ferrariskaart (1777) herkennen we al de voornaamste straten in het dorp. Dit is nog meer frappant op de Atlas der Buurtwegen (1840), waarbij we zelfs zien dat vele trage wegen tot op vandaag bewaard zijn.



(bron: Kabinetskaart de Ferraris, 1775-1777)



(bron: Atlas der Buurtwegen, 1840)



Deze dorpskern is sinds eeuwen op een kleinschalige manier geëvolueerd tot zoals we haar vandaag zien. Dit zowel op ruimtelijk gebied als op architecturaal gebied. Echter merken we de laatste jaren dat de kleinschalige kenmerken van het dorp aan het verdwijnen zijn. Dit enerzijds doordat er steeds meer oude dorpswoningen worden afgebroken voor nieuwbouw. Maar voornamelijk door de trend om af te wijken van de historische één- of tweelaagse bouwlagen bij nieuwbouw. Percelen en woningen worden samengevoegd om grootschalige appartementsblokken te bouwen. Als deze trend zich ongebreideld verder uitbreidt, zal dit verder de kenmerken van de dorpskern aantasten.

Foto's huidige ontwikkeling van Asper dorpsplein en omgeving (+XXX woningen, versmachtende "hoog" bouw, ...

Dit is echter nog niets vergelijken met de huidige verkavelingsplannen, die op ruimtelijk gebied een grote, negatieve impact zouden hebben op het dorp. Het gebied waar er nu een verkavelingsdreiging op rust, bestaat uit akkerpercelen en verspreide bebouwing, een gebied dat een gelijke overgang maakt van de Scheldemeersen naar het dorp toe. Deze historische landschapsstructuur is nog steeds behouden gebleven. De plannen voorzien om dit gebied echter vol te bouwen tot aan de grens met de Scheldemeersen.

Door deze grootschalige uitbreiding zou de kleinschaligheid van het dorp verdwijnen. De verkaveling betekent ruimtelijk gezien een verdubbeling van de dorpskern. Dit is dus een schaalbreuk t.o.v. de huidige dorpskern.

### *Landelijke, open ruimte*

Het voorzien van voldoende open ruimte in de directe omgeving van iedere woonplaats is essentieel voor een leefbare leefomgeving. Zo is het gebied 'Ommegang' een open ruimtegebied. Men ervaart er nog de rust van een landelijk dorp, waar men nog kan ademen. Deze open ruimte wordt bestendigd door het gebruik als landbouwgrond. Vanuit verschillende zichtpunten zijn er ruime vergezichten over de akkers richting het dorp en de omliggende landbouwpercelen. Deze kan je ervaren vanuit de aanpalende straten, maar ook in het gebied zelf. In het gebied bevindt zich nog een trage weg. Op kaartmateriaal vinden we trouwens terug dat er nog meer trage wegen zich in het gebied bevinden, die weliswaar worden omgeploegd waardoor ze jammer genoeg niet meer toegankelijk zijn. Het terug open maken van deze trage wegen zou de belevingswaarde van dit open ruimtegebied nog kunnen verhogen.

Hiertoe worden er helaas geen actie toe ondernomen, hoewel we in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan lezen dat de gemeente hier ook aandacht voor heeft:

#### **GRS, bindend gedeelte:**

##### **1.3. VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR**

- *Er wordt een actieplan opgestart ter verbetering en verfraaiing van de infrastructuur voor de wandelaar en de fietser. Daarin wordt de fietsstructuur en de kerk- en buurtwegels geïntegreerd.*

Wanneer dit gebied zou worden bebouwd, kunnen deze trage wegen voorgoed verdwijnen. Deze trage wegen zouden kunnen opgenomen worden in de verkaveling, maar hierdoor verdwijnt wel nog altijd de historische en landschappelijke belevingswaarde van deze trage wegen.



(bron: <http://www.streetdir.be/nl-BE/Oost-Vlaanderen/Gent/Gavere/Strassen/Haagstraat-113728444/Stadsplan/>)

Wekelijks komen talrijke wandelclubs of individuele wandelaars van deze rustige omgeving genieten. Ze zijn niet altijd van de onmiddellijke omgeving, maar van omliggende gemeenten of steden. Telkens weer zien we andere bordjes hangen met de vermelding van hun routes. Ook fietsclubs en mountainbikes komen gretig langs hier.

Wanneer deze ruimte zou worden aangesneden voor bebouwing en het landbouwgebruik verdwijnt, zal één van de weinige, grote open ruimtegebieden die Asper nog telt, definitief verdwijnen.





Open ruimte t.h.v. de voorziene verkaveling



Zicht op de kerk en dorpskern van Asper, vanuit de voorziene verkaveling

### *Rust en stilte*

Momenteel is dit een echt stiltegebied. De huidige bewoners zijn zich hier komen vestigen omwille van die rust en stilte. In de wandelbrochure van Wandelroute Scheldevallei staat bij de plek dicht bij de Haagstraat ter hoogte van het verkavelingsgebied: *“Je bent hier op het stilste plekje van de wandeling”*. De verkaveling komt immers tot op de grens van de Scheldemeersen. Dagelijkse bezigheden van de bewoners, aan- en afrijden van het wegverkeer zullen deze rust en stilte dermate verstoren zodat ook dit stiltegebied verloren gaat.



Foto van de aanpalende Scheldemeersen

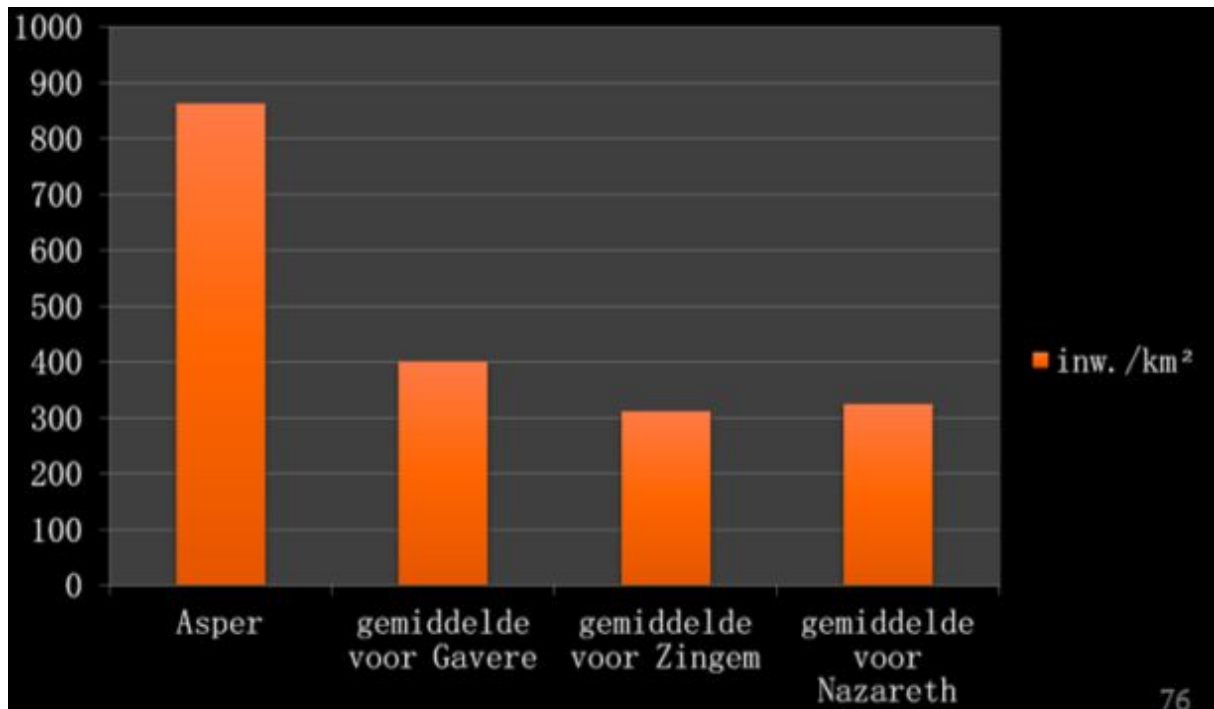
De begraafplaats van Asper bevindt zich middenin dit gebied: de Kerkhofstraat. Het bevindt zich in een doodlopende straat. De plaatselijke bewoners en bezoekers van het kerkhof zijn

de enige die hier komen. In de verkavelingsplannen wordt het kerkhof volledig ingesloten door bebouwing en wordt de doodlopende straat doorgetrokken. De sereniteit zal er dermate verstoord worden dat alle respect voor de dierbare overledenen verdwijnt.



Zicht op het kerkhof

Tevens willen we benadrukken dat er in Asper reeds een hoge bevolkingsdichtheid is. Enkel de gebieden palend aan de Scheldemeersen (zoals deze) of in de vallei zelf zijn nog relatief dun bevolkt. Wanneer deze verkaveling zou worden uitgevoerd, zou dit betekenen dat de bevolkingsdichtheid van Asper het dubbele zou worden van de gemiddelde dichtheid in Gavere. De weinige plekken waar de open ruimte en het landelijke karakter van de omgeving nog bewaard is gebleven, moet we zoveel mogelijk koesteren en vrijwaren...



## Mobiliteit

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

Wanneer dit project in totaal gerealiseerd is (205 woningen), betekent dit een verdriedubbeling van de bestaande toestand en komen er per woning 1 à 2 voertuigen bij.

Deze aanzienlijke toename van autoverkeer zal niet enkel een impact hebben op de dorpskern van Asper, maar ook op 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).

De verkeersafwikkeling centraliseert zich hoofdzakelijk op één punt, namelijk t.h.v. Asper kerk en het dorpschooltje. Een locatie met een verhoogde aantrekkingskracht voor zwakke weggebruikers (ouderen en jonge kinderen) en geen enkele voorziening (voetpaden van 2 stenen breed en geen fietspaden.)

De Hulstraat en Haagstraat 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.

Deze smalle wegen worden uiteraard ook gebruikt door de kinderen die via deze weg naar school fietsen of wandelen en ook door burens die naar het werk of het station fietsen; er is geen mogelijkheid om een fietspad of voetpad langs de Hulstraat en Haagstraat te verwezenlijken.



### Ontsluiting van het gebied

In de gemeente is men zich bewust van het probleem, dit wordt ook vermeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

#### **GRS, richtinggevend gedeelte:**

*“Het verhogen van de verkeersafwikkeling dient de verkeersleefbaarheid te respecteren. Aangezien dit nu reeds voor spanningen zorgt, moeten dergelijke conflicten vermeden worden door de verkeersveiligheid te verhogen in de verblijfsgebieden en op knelpunten langs ontsluitingswegen.*

*Het begrip verkeersleefbaarheid heeft zowel te maken met de verblijfskwaliteit en veiligheid als met de verkeersfunctie. In de relatie tussen beide moet de leefbaarheid benadrukt worden. Immers leefbaarheid is maar mogelijk indien de bereikbaarheid wordt gegarandeerd van zowel de landelijke kernen als de economische activiteiten. Een wisselwerking met het mobiliteitsplan Gavere is hierbij noodzakelijk.”*

In kader van het principiële akkoord m.b.t. de verkavelingsaanvraag, werd een mobiliteitseffectenstudie als voorwaarde gesteld bij het positief gemeentelijk advies voor het project. Er is echter geen resultaatsverbintenis gekoppeld aan deze studie. Met andere woorden, een negatieve uitkomst betekent niet dat het project hierdoor herbekeken dient te worden.

In het advies van de gemeenteraad staat ook het volgende: “Overwegende dat de aanvraag wordt gemotiveerd met volgende strategische uitgangspunten:

- Voorzien van meerdere ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer, teneinde tot een maximale spreiding van bijkomende vervoersbewegingen te komen;”

De aanvraag voldoet echter niet aan een spreiding van vervoersbewegingen. Binnen de verkaveling zelf worden verschillende nieuwe wegen voorzien, maar deze takken uiteraard aan op de bestaande wegenis. Al deze wegen komen samen op twee punten, nl; ter hoogte



van de kerk en via de Ommegangstraat. Er is dus in het huidige verkavelingsplan geen sprake van spreiding van verkeersbewegingen.

Aangezien we het bestaande wegennet dagelijks gebruiken, stellen we vanuit onze ervaringen vast dat het niet mogelijk is om in de aanpalende straten (Haagstraat, Hulstraat, Ommegangstraat) vlot met twee wagens te kruisen. Hiervoor is het wegprofiel te smal. Deze wegen zijn dan ook niet aangelegd voor veel verkeer. Het verbreden van de wegen is slechts beperkt mogelijk; Zowel in de Hulstraat als in de Haagstraat bepalen de bestaande muren en gebouwen de breedte van de weg waardoor aanpassingen hier niet mogelijk zijn. Tevens is het kruispunt Ommegangstraat-Steenweg is een heel gevaarlijk punt waar er weinig zichtbaarheid is. Ook mede door de vele bochten in de Haagstraat kunnen we besluiten dat de bestaande wegenis niet voorzien is op een grote verkeersafwikkeling.



Haagstraat t.h.v de kerk



Hulstraat t.h.v. de kerk



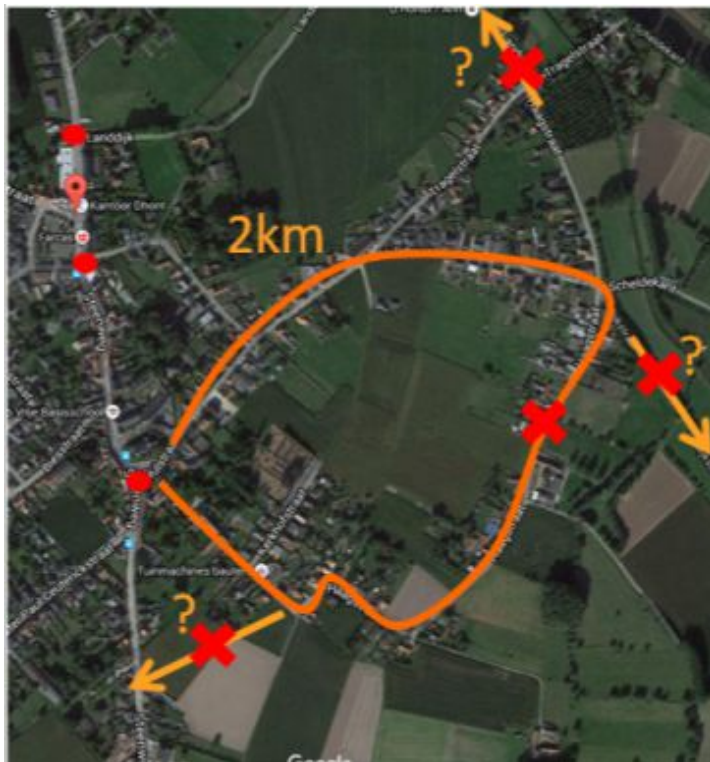
Ommegangstraat t.h.v. dorpsplein

Redelijke alternatieve ontsluitingsmogelijkheden zijn er niet. Bij het invoeren van een éénrichtingsstraat zou er 'een blok' om moeten gereden worden van 2km ofwel zou er nog meer open ruimte moeten aangesneden worden voor bijkomende ontsluitingswegen aan te leggen. Dit laatste zou daarenboven nog tot gevolg hebben dat er nog een bijkomend



woonuitbreidingsgebied zou worden ontsloten, wat het ook eenvoudiger zou maken om deze open ruimte ook nog eens te bebouwen.

De overige wegen in de omgeving bevinden zich midden in de Scheldemeersen. Dit zijn wegen die voornamelijk door recreanten worden gebruikt en waar er een verbod geldt op doorgaand verkeer. Omwille van de hoge recreatieve waarde van deze wegen zou het ook afbreuk doen aan de beleving van het dorp en van het omliggende landschap om deze wegen te ontsluiten voor doorgaand verkeer. Tevens is het kruispunt van de Landdijk met de Steenweg een heel gevaarlijk kruispunt.



#### Geen valide, alternatieve ontsluitingsmogelijkheden

Om een idee te geven over het aantal autobewegingen die de drie aanpalende straten -en bij uitbreiding, de dorpskern van Asper en Zingem- zouden moeten opvangen:

- Uit : Mober verkaveling Fabiolalaan Oostkamp (2011):

Berekening van het aantal autobewegingen:

*“Voor de berekening van de verkeersgeneratie op het spitsuur worden volgende parameters gehanteerd: (301 wooneenheden)*

- 2.46 personen per gezin
- 0.2 verplaatsingen per persoon in relatie tot de woning tijdens het spitsuur (onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen, 2001)
- Bijtellen van een surplus van 30% voor bezoekers van de wijk
- Modal split : 75% autoverplaatsingen

*Dit geeft 192 globale verplaatsingen per piek uur, waarvan 144 autobewegingen. Tijdens de avondpiek zijn ca 2/3 van de autobewegingen aankomsten in de wijk, ca 1/3 vertrekkende autobewegingen. Dit betekent tijdens de avondspits 96 aankomende en 48 vertrekkende voertuigen per uur. Dit verkeer spreidt zich over verschillende richtingen.”*

Dus in ons geval van 205 woningen : 131 verplaatsingen per piekuur, waarvan 98 autobewegingen. = 1.5 extra wagens per minuut of samen met de huidige woningen (205 + 106) elke 20 seconden een wagen...

## Lokaal erfgoed

### *Immaterieel erfgoed*

Elk jaar vindt in het dorp een Sint-Martinusvereniging 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 de ronde langs enkele kapelletjes en hoeves. Het tracé van de ommegang loopt voor een groot stuk ook rond het gebied dat zou worden verkaveld. De ommegang is onlosmakelijk verbonden met het landschap rondom. De ommegang is namelijk een manier om God en 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 dus ook de betekenis van deze ommegang.



### **Sint-Martinus-Ommegang**

Verder zijn er nog kleinere activiteiten die rond het verkavelingsgebied doorgaan en de deel uit maken van het immaterieel erfgoed van het dorp:

-In de hoek tussen Haagstraat en Hulstraat bevindt zich *de Boogschuttersbeweging Sint-Sebastian*. Er worden regelmatig wedstrijden gehouden, met internationale allure. De toeloop is aanzienlijk.

-De *vinkeniersmaatschappij De Moedige Zangers* vestigen zich eveneens letterlijk op straat in de omgeving van de verkaveling. Hierbij wordt de straat verkeersvrij gemaakt. Zodra de verkaveling realiteit is eindigt deze volksport.

-Het *Parochiehuis* in de Hulstraat is een ontmoetingsplaats voor talrijke verenigingen. Ze hebben er op regelmatige basis hun wekelijkse of maandelijke ontmoetingen.

### *Onroerend Erfgoed*

In het advies van de gemeenteraad staat het volgende: *“Overwegende dat de aanvraag wordt gemotiveerd met volgende strategische uitgangspunten:*

*- inspelen op de aanwezigheid van bouwkundig erfgoed in de omgeving en de aanwezigheid van het kerkhof”*

Het huidige verkavelingsplan heeft echter net een negatieve impact op de waarden van het kerkhof en van enkele bouwkundige erfgoedelementen in het dorp. Het kerkhof zou in de plannen helemaal worden ingesloten door bebouwing. Hierdoor verliest het zijn historische contextwaarde, gelegen aan de rand van het dorp. Anderzijds verliest het ook zijn essentiële waarde als ruimte voor contemplatie, stilte, gebed, in herdenking tot de doden.

Tevens zou de tuin van de pastoriwoning (gekend als: ‘Den Hul’) volgens de huidige plannen worden open gemaakt, waarbij de bestaande tuinmuren worden gesloopt. Dit tast ook de erfgoedwaarden aan van dit gebouw met lokale erfgoedwaarde. Zowel de ommuurde tuin als het gebouw zijn ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit duidt nog meer hun erfgoedwaarde.

Wanneer het gebied zou worden volgebouwd, zou het ondergrondse patrimonium niet meer in situ kunnen bewaard blijven. Deze open, onbebouwde ruimte, grenzend aan de dorpskern, heeft namelijk een hoge archeologische waarde. Deze ruimte ligt in het verlengde van het Tjolleveld, waar er in het verleden reeds diverse archeologische vondsten zijn gedaan. Gaande van prehistorie tot Romeinse Tijd en middeleeuwen (bron: Van Haspra tot Asper). Dit zijn allen open ruimtegebieden rond de dorpskern met een hoge archeologische waarde. Om dit archeologisch patrimonium zo goed mogelijk te beschermen, wordt het best in situ bewaard en niet opgegraven. Dit omwille dat het bodemarchief een informatiebron is van ons verleden die je maar één keer kunt opgraven en lezen. Omdat generaties na ons wellicht over nog betere onderzoekstechnieken beschikken en zo meer informatie uit archeologische resten kunnen halen, is het beter om zoveel mogelijk archeologie in situ na te laten.

### **Landbouw**

De toekomstige verkaveling wordt voorzien op een groot aaneengesloten stuk grond gelegen in woonuitbreidingsgebied. Deze gronden worden tot nu gebruikt als landbouwgrond. Het volbouwen van deze landbouwgronden betekent een onomkeer verlies aan waardevol landbouwareaal voor de omgeving. We verwijzen hierbij naar de vele persartikels die de laatste jaren over dit probleem zijn verschenen. Hierin lezen we dat elke week 25 landbouwbedrijven in Vlaanderen verdwijnen. Elke week verliest België een landbouwareaal ter grootte van 145 voetbalvelden; elk jaar gaan er 2000 banen in de landbouwsector verloren. Meer dan de helft van de landbouwers is ouder dan 50. De redenen hiervoor zijn veelvuldig; boeren krijgen een te laag inkomen, werken zich in de schulden, vinden geen opvolging ... maar één van de voornaamste oorzaken is de moeilijke toegang tot grond. (bron: <https://delandgenoten.be/content/grond-genoeg> )

Gezien de grote druk op landbouw en aaneengesloten stukken landbouwgrond almaar schaarser worden in Vlaanderen zouden deze waardevolle landbouwgronden vanuit een ruimer belang moeten gevrijwaard worden. Bij verlies aan areaal zal de plaatselijke lokale landbouw dat typerend is voor de omgeving en van belang is hier ook een negatieve impact van ondervinden.



Foto van het landbouwgebied t.h.v. de voorziene verkaveling

## Voorzieningen

Tot slot stellen we ook vast dat een aantal zaken in kader van de aanvraag voor het principiële akkoord niet zijn onderzocht, met name:

- welke nodige voorzieningen die dergelijke, grootschalige ontwikkelingen met zich meebrengen;
- waterproblematiek.

Volgens het besluit van de deputatie wordt het onderzoek m.b.t. de nodige voorzieningen vooruitgeschoven tot na realisatie van fase 1: *“bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied na een eerste fase bestaande uit een honderdtal woningen, waarvan 40 sociale woningen, wordt een prioritering en fasering opgesteld van de geplande woonontwikkeling en hieraan gekoppeld een onderzoek naar de nodige voorzieningen die dergelijke ontwikkelingen met zich mee brengen;”*

Dit wil zeggen dat men nog geen studie gemaakt heeft van o.a. volgende voorzieningen:

- Wat met aansluiting op de bestaande wegenis?
- Kan de bestaande wegenis de bijkomende verkeersdruk opvangen? (voetpaden/fietspaden?)
- Kunnen de scholen een dergelijke stijging van leerlingen aan? Is er mogelijkheid tot uitbreiding van klaslokalen? Voor dit laatste verwijzen we naar .... [\(link naar onderstaande uitschrijven\)](#)

*(heb er hier een paar punten geschrapt die weinig of voorlopig niet van toepassing zijn)*

- *Uit : “Verkavelingsvergunning\_Molenveld\_bezwaarschrift”*

*“de buurtbewoners worden nu reeds geconfronteerd met overvolle scholen en onvoldoende kinderopvang. Redelijkerwijs mag worden verondersteld dat de realisatie van de voorliggende verkavelingsaanvraag deze problemen significant zal versterken. Zonder de realisatie van bijkomende gemeenschapsvoorzieningen wordt de omgeving van het plangebied dan ook onleefbaar. Deze problemen moeten eerst in kaart worden gebracht en opgelost vooraleer kan worden vergund.”*

We zijn van oordeel dat deze studie echter voorafgaand zou moeten worden uitgevoerd en dat de resultaten van deze studie bij het verlenen van de adviezen en beslissingen reeds moeten gekend zijn, omdat deze resultaten voor grote mate van belang zijn in kader van het inschatten van de impact van een dergelijke grootschalige verkaveling op de omgeving.

Specifiek m.b.t. de waterproblematiek kan het aansnijden van een groot stuk open gebied een impact hebben op de waterhuishouding in de onmiddellijke omgeving en verder daar buiten. Het regenwater kan op heden op een natuurlijke manier infiltreren in de bodem. Bij het verkavelen van de gronden wordt een aanzienlijk deel van de infiltreerbare oppervlakte verhard (bebouwing, wegenis, overige verhardingen,...). Dit betekent dat het water hier niet meer op een natuurlijke manier in de grond kan infiltreren en (vertraagd) afgevoerd moet worden via de riolering naar nabijgelegen grachten, waterlopen, aan te leggen wadi's... waar het kan infiltreren en/of verder afgevoerd worden. Naast het infiltreren van regenwater zorgen de bestaande onbebouwde gronden ook voor een natuurlijke waterbuffering bij hevige regenval. Door het verharden zal ook hier een aanzienlijke buffercapaciteit verloren gaan, wat meer druk kan leggen op de lager gelegen zones in de omgeving. (zie onderstaande kaart) De impact op deze overstromingsgevoelige gebieden is niet onderzocht.



**Kaart: Watertoets – overstromingsgevoelige gebieden (2014)**

In de omringende straten van de toekomstige verkaveling bestaat de bestaande riolering uit een gemengd stelsel. Een gemengd stelsel bestaat uit 1 rioleringsbuis waar zowel RWA als DWA in getransporteerd wordt. Bij een hevige regenbui kan overdruk op het rioleringsstelsel ontstaan en dat kan aanleiding geven tot wateroverlast in de omgeving, zelfs mits het voorzien van de nodige overstortmogelijkheden.

Het bestuderen van de impact op de waterhuishouding is een fundamenteel punt alvorens bijkomende verharde oppervlakten aan te sluiten op de omliggende riolering en waterlopen. Indien blijkt uit de studie dat aanpassingen aan het bestaande rioleringsnet, grachten en



waterlopen noodzakelijk zijn, moeten deze in eerste instantie worden aangepakt. Dit om problemen met overstromingen, terugsteken van rioolwater,... te voorkomen.

Leefbaar Asper  
december 2016