

Betreft: Bezwaarschrift aangaande het slopen en heroprichten van sociale woningen en het slopen en heraanleggen van wegenis gelegen aan de Stijn Streuvelsstraat / Pater Rasschaertlaan

Geachte,

Met dit schrijven betekenen ik mijn bezwaar tegen het slopen en heroprichten van sociale woningen en het slopen en heraanleggen van wegenis gekend onder projectnaam 1718-Denderstreek-Fonteinbos met OMV referentie 2022090246. Het bedoelde project is gelegen aan de Pater Rasschaertlaan en de Stijn Streuvelsstraat te Erembodegem, met kadastrale omschrijving 11^{de} afdeling, sectie A, nummers 676 A, 676 B, 676 E, 676 F, 677 G2, 677 R, 678 H, 679 B, 679 C, 680 A, 680B, 681 T2, 681 V, 681 W, 681 X, 681 D2, 681 K, 681 P2, 681 G2, 681 L, 681 N 681 M 681 R2, 681 S2, 681 S, 681 T, 681 R, 681 P, 681 F2.

Mijn bezwaar betreft:

- 1) De impact op de mobiliteit in de omliggende straten;
- 2) De inbreuken tegen het Masterplan Erembodegem door volbouwen van extensief buurtveld en het ontnemen van de groene, open ontmoetings- en speelruimte die vandaag bestaat;

Hoogachtend.

1. Bezwaar tegen de impact van de mobiliteit in de omliggende straten:

De mobiliteitstoets gaat uit van 0,36 wagens per woning op basis van een eigen studie van de bouwheer. Deze studie is niet publiek, niet officieel, mogelijks sterk verouderd en kan niet aangetoond worden. Deze kan geen wettig argument vormen. Bovendien is die ratio niet realistisch. De publieke, objectieve data van de overheid waarop men zich wel kan baseren zeggen dat het autobezit in Vlaanderen gemiddeld op 1,13 wagens per huishouden lag in 2022. Voor de regio waarin het project gepland is - het project grenst aan Affligem - bedraagt dit zelfs 1,34 wagens per huishouden. Met 52 geplande wooneenheden binnen het project, bedraagt het aantal wagens (enkel van bewoners) op de geplande site dus niet 27 wagens zoals de bouwheer beweert, maar zal dit nauwer aansluiten bij 70 wagens, volgens de statistische data van Statbel. Met in het plan slechts 45 parkeerplaatsen creëert dit dus een totale overbezetting van de parkeermogelijkheden wat zal leiden tot parkeerdruk in de omliggende straten.

Hageveld is een weinig toegankelijke straat wegens een belangrijke versmalling ongeveer 50m van het begin van de straat (Cfr. figuur 19 in de nota 'Mobiliteitstoets Fonteinbos – referentie 24-21735). Bovendien werden er bij heraanleg van de straat enkele jaren geleden plantvakken met bomen en heesters geplaatst die inspringen in de straat. Deze insprongen bemoeilijken eveneens een vlotte doorgang. De inrichting van de straat is er duidelijk – en terecht – op gericht om een trage straat met beperkt en geen doorgaand verkeer te creëren. Er wordt bovendien – logischerwijs – langs de straat geparkeerd door de bewoners en hun bezoekers, waardoor de doorgang grotendeels maximaal 1 wagen breed is, en zigzaggend verloopt. De doorgang is daardoor in de huidige situatie reeds moeilijk en traag. Indien de bevolking van het gebied drastisch verhoogd wordt door het project, en Hageveld één van de ontsluitingen is, zullen meer auto's ook via Hageveld rijden en zich daar noodgedwongen parkeren. Extra belasting is door de inrichting van de straat absoluut te vermijden. Wat met de veiligheid van de bewoners en gebruikers van deze straat? Wat in noodgevallen?

De route naar Hageveld verloopt via de Jagershoek en de Hekelgemstraat. Beide straten zijn nauwelijks breed genoeg om 2 wagens elkaar te laten kruisen. Door het parkeren van bewoners en hun bezoekers

van deze straten langs de straat (en buiten de voorziene parkeerzones), verloopt het verkeer in Jagershoek en de Hekelgemstraat in de huidige situatie reeds moeizaam. Laat staan wanneer de frequentie nog verhoogd wordt door dit project. Dit zal eveneens veiligheidsrisico's creëren voor de zwakke weggebruiker in Jagershoek en de Hekelgemstraat.

Dit betekent dus dat de impact die het project genereert op de mobiliteit in de straten rondom significant hoger is dan wat de bouwheer beweert. De mobiliteitstoets, gebaseerd op onwettig argument, leidt tot het besluit dat deze niet geldig is en niets inbrengt tegen de bezwaren van de buurtbewoners. De cijfers van Statbel bewijzen, nog ongeacht wagens van bezoekers, dat het project zal zorgen voor een overbelasting van de omliggende straten op gebied van doorstromend verkeer én op gebied van parkeeroverlast.

De mobiliteitstoets ter plekke is uitgevoerd op dinsdag 14 mei omstreeks 10u. Dit is een weekday, midden in de voormiddag, een moment dat vele bewoners dus met hun wagen weg zijn. Als praktijktoets is dit moment niet representatief en dus niet relevant. En toch, zelfs op dit moment van maximale afwezigheid zie je in elk van de omliggende straten (Hageveld, Pater Rasschaertstraat, Rietstraat, Jagershoek en Hekelgemstraat) versmallingen door geparkeerde wagens. Gecombineerd met de verhoogde intensiteit en parkeerdruk, blijkt dat er in de theoretische benadering waarvan gebruik gemaakt wordt voor de mobiliteitstoets, geen rekening wordt gehouden met de praktijk. De theoretische 'desk research' benadering is onvoldoende om te concluderen dat de omliggende straten van het project de bijkomende verkeersstromen aan kunnen.

Wanneer de plannen afgezet worden tegen objectieve, publieke gegevens doorstaat het project de mobiliteitstoets niet. Wanneer bovendien ook de reële situatie op het terrein naast de theorie gelegd wordt, moet geconcludeerd worden dat de veiligheid van de buurtbewoners, zwakkere weggebruikers en de leefbaarheid van de omgeving door het project danig in het gedrang gebracht worden. Het project creëert zelfs grotere risico's voor de fietsers en kinderen in de buurt door hogere verkeersintensiteit in combinatie met smalle straten en nog verdere versmalling van de straten door een sterk verhoogde parkeerdruk.

2. *Bezwaar tegen de inbreuken tegen het Masterplan Erembodegem door volbouwen van extensief buurtveld en het ontnemen van de groene, open ontmoetings- en speelruimte die vandaag bestaat*

In het Masterplan Erembodegem bepaalde het stadsbestuur enkele ambities en bepalingen voor de deelgemeente Erembodegem, waaronder:

- Het verdichten in intensieve buurtvelden en het bewaren van groene open ruimte met speelprikkels en ontmoetingsmogelijkheden in extensieve buurtvelden
- De nood aan speelplekken
- Kleinere buurtvelden blijven extensief en groen
- De huidige bestemming van de buurtvelden zal een rol spelen
- De norm voor verdichting in intensieve buurtvelden is 25 inwoners per hectare
- De bestemming van (en oprichting van nieuwe woningen) buurtvelden dient ingepast te worden in het landelijke dorpskarakter

Het voorgestelde plan voor dit project breekt elk van deze bepalingen uit het Masterplan.

- Er wordt onverantwoord veel verdicht in een extensief buurtveld
- Ondanks de nood aan speelplekken die wordt uitgesproken, wordt het bestaande, druk gebruikte speelplein gesloopt. Het alternatief is niet de naam speelplek waardig.

- De plek die in het Masterplan aangegeven staat als extensief kleiner buurtveld, wordt volgebouwd en blijft niet extensief en groen
- Met de huidige bestemming van het buurtveld wordt geen rekening gehouden. De mogelijkheden tot spelen (basketten, voetballen, fietsen, skaten, steppen, krijten, waterspellen, etc.) worden gefnuikt door een plan die geen van deze mogelijkheden biedt.
- Ondanks dat verdichting in dit extensieve veld geen wenselijkheid is in het masterplan, ligt een plan voor verdichting voor tot 36,6 woningen per hectare. Daar waar het Masterplan als norm slechts 25 woningen per hectare vooropstelt in gebied waar wel wenselijk kan verdicht worden. Dit is totaal onverantwoord en ongezond en zal leiden tot grote problemen voor de buurt op vlak van overlast, overbevolking, burenruzies, mobiliteitsproblemen, parkeerproblemen en algemene veiligheid.
- De geplande woonblokken zijn hoofdzakelijk 3 bouwlagen hoog. Dit past niet in het landelijke en huidige karakter van het buurtveld dat omringd wordt door gebouwen van 1 of 2 bouwlagen. De 2 bestaande gebouwen met 3 bouwlagen grenzen niet rechtstreeks aan het buurtveld en maken de absolute minderheid uit tegen de tientallen omliggende gebouwen in de straten rondom die maximaal 2 bouwlagen tellen. Woonblokken van 3 hoog met een dichtheid van 36,6 woningen per hectare zijn niet te beschrijven met landelijk dorpskarakter, maar terug te vinden in stadskernen.

Het voorgestelde plan is daarom totaal onverantwoord en gaat op alle relevante punten in tegen het Masterplan Erembodegem van de Stad Aalst.

Met betrekking tot het verdwijnen van de speelruimte wordt door de bouwheer beweerd dat het groene en onverharde karakter binnen het project verdubbeld wordt ten opzichte van de bestaande toestand. Zelfs indien dat puur theoretisch waar zou zijn, doet dat niets ter zake en dient alleen maar om zand in de ogen te strooien van wie het dossier dient te beoordelen. Waar het om gaat is niet de totale oppervlakte maar de bruikbare oppervlakte om te spelen. Deze wordt volledig weggevaagd door het project want het alternatief is een groenzone met bomen, struiken en planten die niet toelaten nog te spelen, met aan de rand hier en daar een boomstam als zeer beperkt speelelement. Dit vormt geen waardig alternatief op de huidige bestemming van de ruimte en voldoet dit niet aan de toets die vereist wordt in het Masterplan Erembodegem.

De bouwheer beweert: “het huidige voetbalterrein is monofunctioneel, in slechte staat en wordt weinig gebruikt wegens onvoldoende onderscheiden aanbod voor verschillende gebruikers”.

Dit is absoluut niet waar. Er werd een petitie georganiseerd waarbij bijna 400(!) handtekeningen van bewoners uit de aanpalende straten werden verzameld. De bijna 200 individuele commentaren dienaangaande, die door ondertekenaars van de petitie werden nagelaten bewijzen dat deze informatie eenvoudigweg onwaar is. De commentaren zijn nog steeds online te raadplegen via de link: <https://www.openpetition.eu/be/petition/online/red-het-speelplein-stop-hoge-woonblokken>.

Er wordt in de nota door de bouwheer geclaimd dat een voetbalveld (een monofunctionele en) geen goede invulling is van de speelruimte (ten overstaan van “avontuurlijke speelmogelijkheden”). Echter in het Masterplan Erembodegem van de Stad Aalst wordt als typevoorbeeld van de invulling van een extensief buurtveld net een voetbalveld afgebeeld. Hoe kan de bouwheer in haar nota beweren dat een voetbalveld een minder opportune invulling is, wanneer dit voorbeeld door het stadsbestuur zelf opgenomen is in haar Masterplan? Dit is totaal tegenstrijdig.

Op macro niveau is het sociaal-maatschappelijk zo dat er een steeds verdergaande individualisering optreedt. Mensen hebben minder echte sociale contacten. Het gebruik van de smartphone en andere schermen versterkt deze evolutie. Een onmiskenbare evolutie die zorgt voor meer eenzaamheid,

individualisering, grotere medische problemen en stressklachten door overprikkeling. En net de plek die ertoe leidt dat onze buurt haar kinderen wat langer uit die negatieve evolutie kan trekken, zal – nota bene door een maatschappij met een sociaal doel - worden teniet gedaan. Kan dit nog een verantwoorde beslissing genoemd worden?

De bouwheer stelt aan de buurt de vraag of het alternatief om op dezelfde plaats van de bestaande appartementen en woningen nieuwe woningen en appartementen te bouwen de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zal verhogen. Daarbij wordt er gemakshalve in de vraagstelling vanuit gegaan dat dit niet gepaard zou gaan met het herinrichten van de openbare ruimte (want dat komt natuurlijk goed uit om de beoordelaar van het dossier op het verkeerde idee te brengen).

Het antwoord van de buurt is duidelijk: **JA**.

Dit alternatieve plan sluit immers wél integraal aan bij de bepalingen in het Masterplan Erembodegem:

- Geen bijkomende oprichting van woningen in een extensief buurtveld
- Het speelplein opwaarderen en gedeeltelijk ontharden, en inzetten op wandel- en fietspaden die het buurtveld verder ontsluiten, waardoor de huidige bestemming mee in overweging is genomen voor het toekomstige plan.
- De dichtheid van bewoning in de buurt wordt niet onverantwoord verhoogd tot boven het niveau van grootsteden
- De landelijke dorpskarakteristiek van de omgeving wordt bewaard in haar huidige staat in tegenstelling tot een verregaande verstedelijking met woonblokken van 3 bouwlagen hoog.
- Het buurtveld kan kwalitatief ruimtelijk opgewaardeerd worden. Het huidige voetbalveld kan onthard worden en vervangen door een voetbalterrein op gras met daarrond een breed stenen wandel- en fietspad waar kinderen nog steeds kunnen fietsen of skaten. Het basketterrein kan behouden worden als enige verharde deel van het terrein, zodat ook de baskettende jeugd zich kan uitleven. Het open terrein waar vandaag een ongebruikt en vervallen petanqueveld ligt, grenzend aan grasland, kan ingericht worden als parktuin en dus ontmoetingsruimte zoals men beoogt in het voorgestelde project. Hetzelfde geldt voor de ruimte tussen de herop te richten gebouwen die eveneens kan geïntegreerd worden in de voorgestelde parktuin. Ook een deel van de huidige bestrating kan onthard worden ten behoeve van de parktuin met wandel- en fietspaden.

Bovendien lost dit alternatieve plan ook het eerste bezwaar hierboven op, aangezien de massale verdichting en overbevolking niet meer aan de orde zou zijn en de mobiliteitsproblematiek niet significant zou wijzigen.

Met zo'n alternatief plan, waar de huidige woningen afgebroken worden en nieuwe sociale woningen geplaatst worden met dezelfde inplanting, gepaard gaande met de opwaardering van het openbare domein tussen de woningen en het buurtveld als speelveld, kan ik als buurtbewoner zeker mee akkoord gaan.

Conclusie:

Op basis van bovenvermelde bezwaren met betrekking tot de bijkomende elementen aangevoerd door de bouwheer, SHM Denderstreek – heden Woonmaatschappij Dender-Zuid, dient te worden besloten dat dit plan strijdig is met de beslissingen van het stadsbestuur in Masterplan Erembodegem. Het CBS dat opdrachtgever is voor het Masterplan Erembodegem, kan dus onmogelijk overgaan tot de goedkeuring van het huidige plan.

De buurt vraagt om het alternatief plan tot slopen en heroprichten van de woningen volgens de huidige inplanting en de opwaardering, maar integraal behoud, van het speelplein uit te werken, in overleg met de buurtbewoners.

Dit is de beste garantie dat het project snel en naar ieders tevredenheid tot uitvoer kan komen.