



datum 2011-01-19
onderwerp infovergadering Het Leeg-Rietbeemden
van informatiedienst
telefoon 03 650 29 30
mail info@brasschaat.be

infovergadering Het Leeg-Rietbeemden – 19/01/2011

aanwezig: burgemeester Dirk de Kort, schepenen Myriam Van Honste, Jan Moereels, Martine Kenis, Stijn Derkinderen, Bart Steenwegen (BUUR), Peter Van Hoffelen (De Voorkempen)

programma

- welkomstwoord burgemeester
- toelichting door bewoners zelf
- toelichting Buur: Bart Steenwegen over *inrichtingsplan, wonen in de vallei van de Laarse Beek*
- toelichting gemeente: Jan Moereels over *spreiding van sociale woningen in Brasschaat*
- toelichting gemeente: Martine Kenis en Stijn Derkinderen over project *Het Leeg-Rietbeemden (watertoets, mobiliteit, ...)*

welkomstwoord burgemeester

Door het grond- en pandendecreet zijn gemeenten en steden verplicht X-aantal sociale woningen te voorzien op hun grondgebied. Zo ook Brasschaat. Door een versoepelde regelgeving kunnen Sociale huisvestingsmaatschappijen woonuitbreidingsgebieden hiervoor aansnijden.

Het is de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) die opdrachtgever is aan BUUR om hier sociale woningen in te planten en een plan hiervoor op te maken.

Het is echter de traditie binnen het gemeentebestuur in een zeer vroeg stadium buurtbewoners te betrekken en inspraak te geven. Zo werd er reeds een infowandeling gedaan in juni 2010 waarbij buurtbewoners toen al suggesties, opmerkingen e.d. konden doorgeven. Aan de hand van deze opmerkingen heeft BUUR een inrichtingsplan opgemaakt dat nu voorligt. Het masterplan werd opgebouwd vanuit een grondige technische en ruimtelijke analyse van de site. Relevante opmerkingen van de eerste bewonerswandeling van juni 2010 werden geïntegreerd in deze visie.

toelichting Jan Dehaes

Enkele bewoners hebben zich verenigd en hebben ook zelf een powerpointpresentatie opgesteld. De heer Dehaes geeft hierbij tekst en uitleg. Het wijkcomité wil de realisaties van de gemeente hier zeer kritisch bekijken. Iederen die in de wijk woont, weet dat er vanalles beloofd werd in het verleden

(winkelcentra, scholen, ...). Ondertussen zijn ze geen voorstander van het project om zoveel sociale woningen samen te voegen binnen 1 wijk. Waarom is dat nodig? Bovendien is het overstroombaar gebied. Sociale huisvesting is belangrijk om mensen te helpen maar deze manier is niet de juiste.

toelichting BUUR – *wonen in de vallei van de Laarse beek*

Bart Steenwegen licht de presentatie van het inrichtingsplan toe.

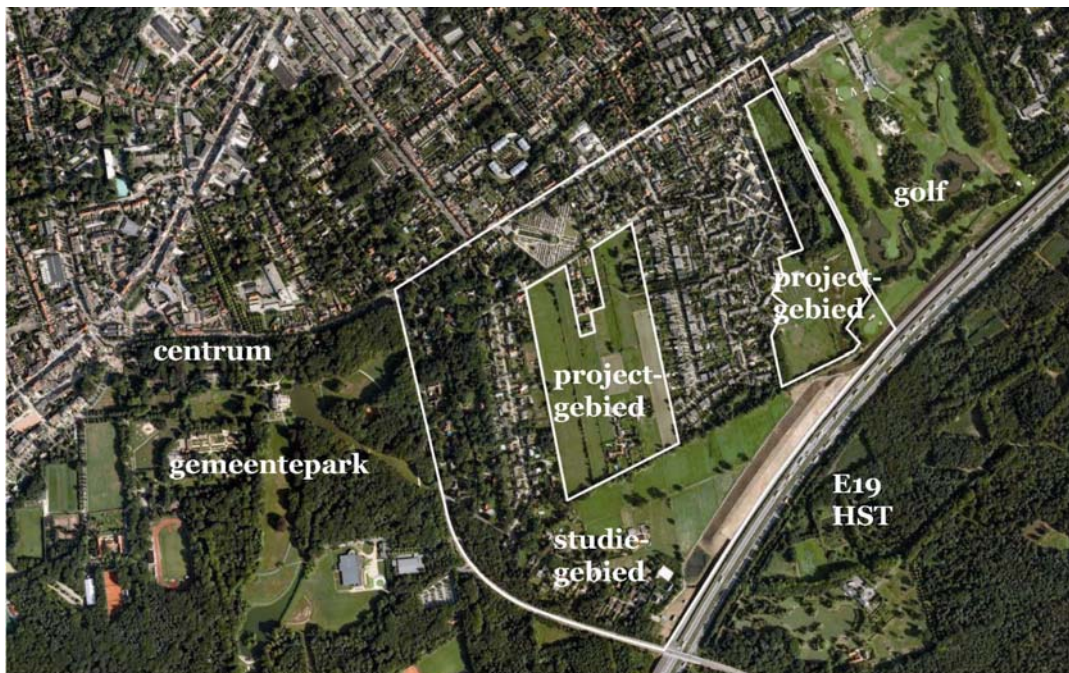
inleiding

De woonwijk Het Leeg-Rietbeemden heeft twee eigenschappen. Ten eerste vormt de wijk 'De Vis' de kern van het gebied. De wijk is zeer dicht gebouwd. Ten tweede wordt de woonwijk omgeven door een open landschapsstructuur. Beide structuren hebben nu bijna geen relatie met elkaar en vormen quasi elkaars tegenpool. Het is de bedoeling de wijk en de uitbreiding op elkaar te betrekken en zo de identiteit van de wijk definiëren.

Elke gemeente in Vlaanderen moet de doelstelling voor het Grond- en Pandenbeleid van de Vlaamse Regering halen. Dat wil zeggen dat een bepaald percentage van het aantal woningen op het grondgebied sociale woningen moeten zijn. Een gedeelte van het totaal aantal woningen voor Brasschaat wordt gerealiseerd op Het Leeg-Rietbeemden. De ontwikkeling is met andere woorden 'rood'. De site wordt gekenmerkt door een open landschappelijke kwaliteit, die de 'groene' drager zal vormen voor de ontwikkeling.

De Vlaamse regering heeft echter ook een beleidsdoelstelling wat betreft overstromingsproblematiek. Het doel is om waterbekkens van rivieren in Vlaanderen te vrijwaren van verdere bebouwing en verharding om zo voldoende buffer over te houden voor potentiële overstromingen.

Het ontwerp moet dus rekening houden met beide doelstellingen. Concreet betekent dit dat in gebieden die gevoelig zijn voor overstroming een juiste balans moet worden gezocht tussen bebouwing en 'blauw' overstromingsgebied.



concepten

groene vingers

Het landschap vormt de drager van het project. Het huidige kenmerk van het landschap blijft behouden: weidse doorzichten vanaf de Beemdenstraat tot aan bomen aan de rand van de Laarse beek. Lange, brede velden worden centraal tussen de ontwikkelingen gevrijwaard. Het zijn *groene vingers* die vanaf de vallei van de Laarse beek volledig door de ontwikkeling doorlopen.



kleine landschapselementen

Kleine landschapselementen maken deel uit van de groene vingers en worden bewaard o.a. rijen van bomen, wadis*, beekjes, ...Het kan gaan om infiltratie- of bufferbekkens afhankelijk van de verdere analyse van de grond.

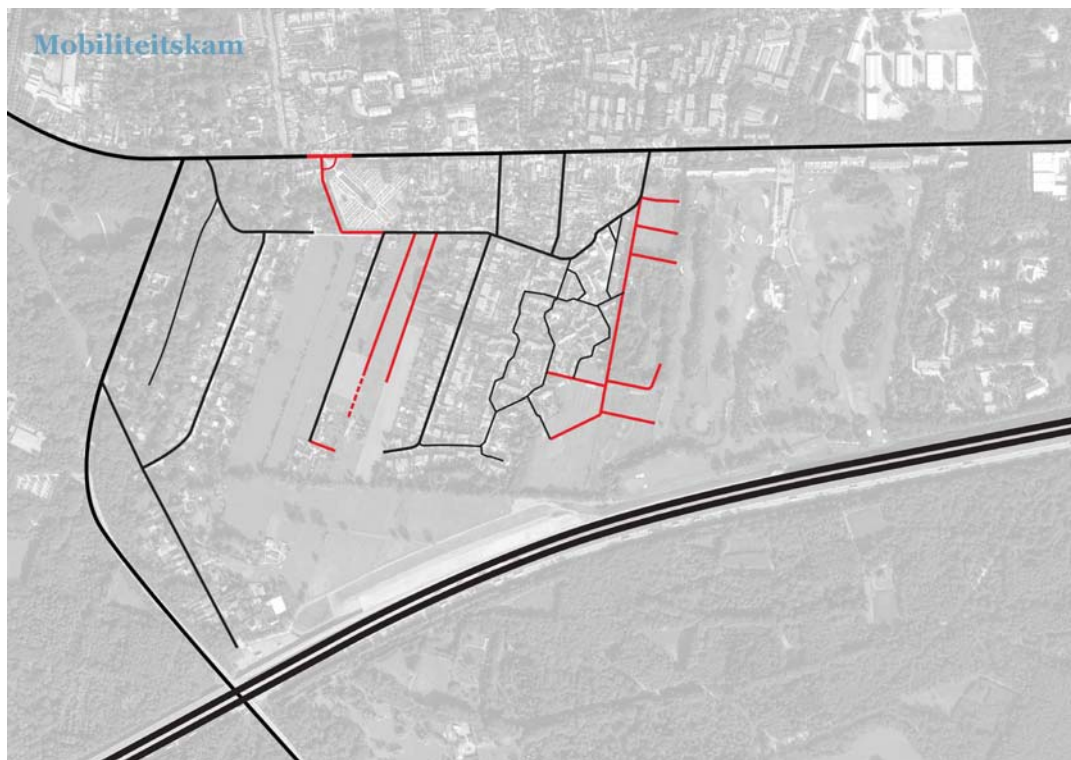
** Een wadi ziet er bij 'droog weer' uit als een laagte (meestal bedekt met gras). Bij regen wordt deze laagte gevuld met water dat langzaam de bodem insijpelt.*

blauw netwerk

Een blauw netwerk van grachten & wadis, buffer- of infiltratiebekkens dat uitmondt in de Laarse beek integreert zich in het landschapsonwerp. Het masterplan voorziet het concept & de ruimte. Een technische uitwerking moet later gebeuren door een gespecialiseerd studie bureau.

mobilitetskam

De Beemdenstraat wordt de primaire drager voor autoverkeer. Vanaf deze straat lopen doodlopende 'woonerven' de wijk binnen. De bedoeling is dat enkel bestemmingsverkeer de straten moet inrijden. Bezoekersverkeer wordt zoveel mogelijk opgevangen in velden van gegroepeerde parkings aan het begin van de 'woonerven'.



bouwvelden

De bouwvelden zijn het *negatief* van de groene vingers. Ze situeren zich op de plaats waar ze het landschap het minst verstoren namelijk aan de randen. Het betekent dat de bestaande bebouwing wordt afgebouwd. In de actuele situatie sluiten vele bestaande woningen met de tuin aan op de grote landschappelijke velden. Ze staan als het ware met de 'achterkant' naar het landschap. Afbouwen van bebouwing wil zeggen dat een nieuwe achterkant tegen een bestaande achterkant wordt geplaatst, m.a.w. tuin tegen tuin. Het gevolg is dat de bebouwing een positieve relatie met het landschap aangaat. De wijk plooit zich naar buiten in de richting van het landschap.

morfologie

De ontwikkeling van de nieuwe velden sluit morfologisch aan bij de bestaande morfologie van de velden maar binnen elke morfologie wordt gestreefd naar een variatie van verschillende typologieën. Het Leeg wordt op een gelijkaardige manier afgewerkt als de reeds aanwezige bebouwing op Het Leeg. De Tomermaat wordt gespiegeld naar het nieuwe bouwveld aan de achterzijde. De Vis wordt afgebouwd naar de Laarse beek toe. Tussen De Vis en de golf komt een nieuwe typologie die zich opspant tussen de golf en de groene vinger, die parallel naast De Vis loopt. De dichtheid verhoogt vanaf de Elshoutbaan tot aan de golf.

dwarse verbindingen

Het projectgebied bestaat vandaag uit twee delen die fysiek van elkaar gescheiden zijn. Tussen beide delen ligt de wijk met De Vis en De Tomermaat. Het projectgebied wordt in het westen begrensd door De Heuvels. Om het geheel aan elkaar te verbinden worden enkele strategische dwarse verbindingen versterkt of nieuw aangelegd: de Beemdenstraat, de Braam & verlenging, De Tomermaat & verlenging en tot slot de bovenlokale fietsverbinding langs de infrastructuurbundel (HST en snelweg).

langse verbindingen voor zacht verkeer

Het systeem van woonerven en de dwarse verbindingen wordt aangevuld met langse verbindingen voor zacht verkeer zodat een volledig raster ontstaat voor het zacht verkeer. Dit raster verzekert de integratie van de woonwijk in de omgeving en vormt, naast het landschap als drager, de verbinding tussen de verschillende woonvelden.

plekken

De wijk ligt 1 km verwijderd van het centrum van Brasschaat dat een aantal centrumpleintjes bevat. Het Leeg-Rietbeemden heeft echter een gebrek aan kwalitatieve pleintjes op buurtniveau waar de bewoners elkaar kunnen treffen. In de wijk zijn er zo potentieel al enkele plaatsjes: De Driehoekjes, het grasveldje met het basketveld en skateplateau, de kruising van de Braam met De Tomermaat. Deze zullen beter worden benut. Het project plant tevens een bijkomend buurtpleintje in het midden van Het Leeg: 'De Leegte'. Op het talud van de berm naast de snelweg komt een uitzichtpunt.



bouwaccenten

De Vis en De Tomermaat bestaan voornamelijk uit lage bebouwing met een hoge dichtheid. Ze zijn dicht tegen elkaar aangebouwd met weinig open ruimte of pleintjes tussenin. Het masterplan voorziet in een spel van bestaande grote open ruimte van het landschap, nieuwe bebouwing aan de randen en de creatie van nieuwe plekken. Door deze afwisseling ontstaan boeiende zichtassen en verrassende ruimtes.

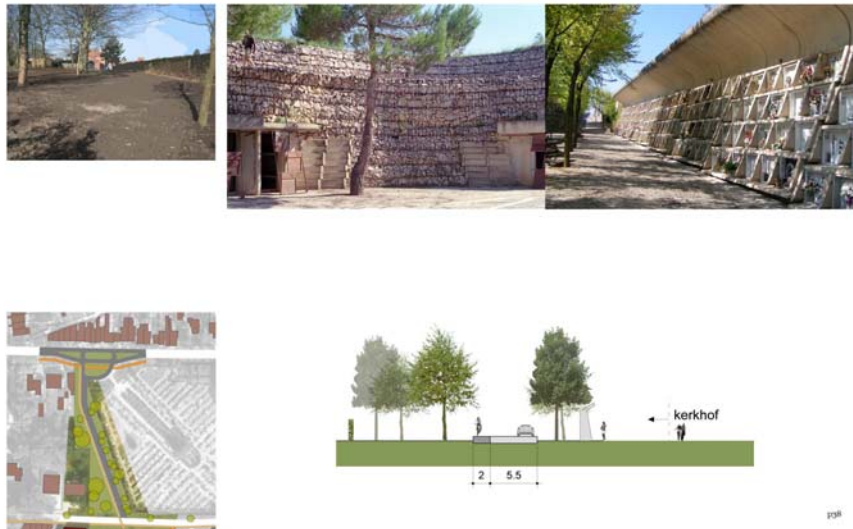


fasering

De fasering is een flexibel model en kan aangepast worden aan nieuwe inzichten.

fase 1

Eerst wordt de bestaande ontsluiting van de wijk verbeterd. Langs het kerkhof wordt een nieuwe weg aangelegd die uitkomt op de Miksebaan. Ter hoogte van het kerkhof is voldoende ruimte beschikbaar om deze ontsluiting ruim vorm te geven met voldoende overzicht. De parkeerplaatsen die verloren gaan aan de ingang van het kerkhof worden geherlokaliseerd dwars of langs op deze ontsluitingsweg.



fase 2: strook tussen de golf en De Vis

Het eerste gebied dat ontwikkeld wordt, is de oostelijke strook tussen de golf en De Vis. Dit gebied is eigendom van De Voorkempen. Afhankelijk van de vraag wordt deze strook gefaseerd ontwikkeld volgens grofweg drie woonvelden. Ze worden ontsloten via één nieuwe weg gelegen op plaats van de huidige dreef. De landschappelijke verbetering en verlenging van de Braam behoort ook tot deze fase.

fase 3: gebied tussen De Tomermaat en Het Leeg

Als de oostelijke strook bebouwd is met ongeveer 234 woningen kan worden gestart met het westelijk projectgebied meer concreet het gebied tussen De Tomermaat en Het Leeg. Daarvoor worden twee infrastructuren aangelegd: woonerf c (ten oosten Het Leeg) en woonerf d (ten westen van De Tomermaat). In deze fase wordt de dwarse verbinding, de Braam, voor zacht verkeer doorgetrokken tot aan de nieuwe ontsluiting. Een groot gedeelte van het gebied tussen De Tomermaat en Het Leeg is nu reeds eigendom van de gemeente Brasschaat en wordt overgedragen aan De Voorkempen.

fase 4: Het Leeg

In een vierde fase wordt het zuidelijk gedeelte van Het Leeg opgevuld. Tussen het noordelijke en het zuidelijk gedeelte wordt een nieuw buurtpleintje aangelegd, 'De Leegte', dat zich inschrijft in de dwarse verlenging van de Braam. De percelen aan Het Leeg zijn in bezit van diverse particuliere eigenaars.

toelichting Jan Moereels – *spreiding van sociale woningen in Brasschaat*

Beleidscoördinator Grondgebiedszaken, Jan Moereels, licht toe dat de verspreiding van sociale woningen zich over gans de gemeente strekt. Reeds vanaf de jaren '50 worden sociale woningen ingeplant in alle wijken binnen Brasschaat.

Het aantal woningen dat door sociale huisvestingsmaatschappijen werd gerealiseerd zijn per wijk:

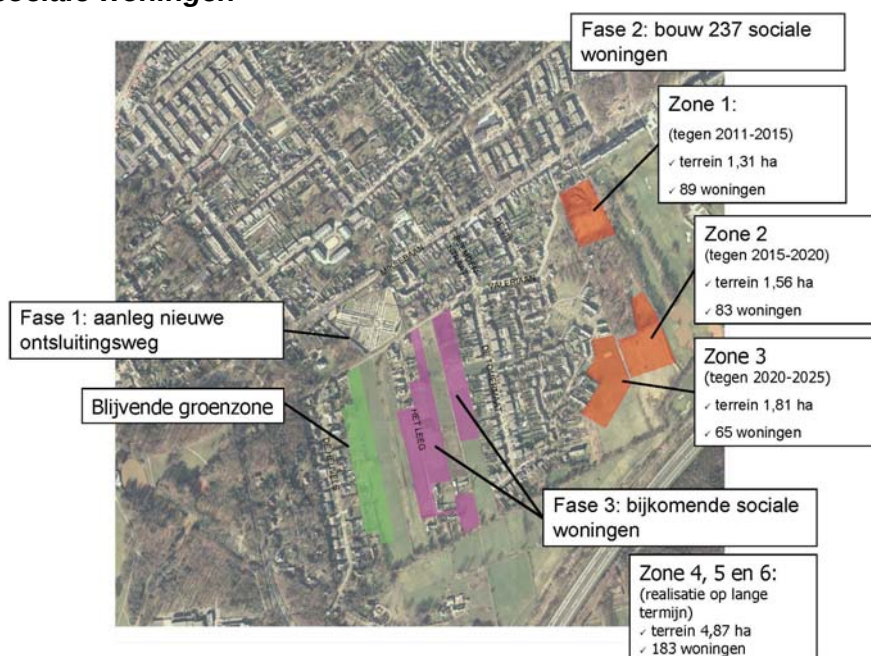
- Maria-ter-Heide: 110
- Kaart: 476
- Driehoek: 477

Uit de presentatie blijkt dat de verspreiding van sociale woningen binnen Brasschaat groot is.

(meer info: zie presentatie)

toelichting Martine Kenis en Stijn Derkinderen – *Het Leeg-Rietbeemden*

fasering sociale woningen



besluit

Reeds sinds de jaren '50 worden in de gemeente inspanningen gedaan om sociale woningen te realiseren. Deze bevinden zich verspreid over de gemeente.

Met het ontwerp voor de uitbreiding van de wijk Het Leeg-Rietbeemden wordt de woningdichtheid zoals voorzien in het BPA (25 woningen/hectare) teruggeschroefd door de inplanting van groene zones.

- fasering tegen 2020-2025: 237 woonegelegenheden
- op langere termijn: 183 extra woonegelegenheden
- verschillende typologiën: studio's, appartementen, woningen
- mix van sociale koop- en huurwoningen en kavels
- duidelijke fasering in de tijd

watertoets

waterafvoer

Zone 1: 89 bijkomende woongelegenheden

- DWA-riolering: aansluiting via riool Valeriaan met verbinding riool De Vis en zo de verbinding maken naar de riool van de Beemdenstraat en de pare zijde van De Tomermaat op de moerriool aan het kruispunt met de Braam.
- Riolering in de Valeriaan wordt vernieuwd tussen de aansluiting van zone 1 en de inspectieput naar de riool van De Vis 43
- RWA-riolering: deze kan eenvoudig aangesloten worden op de vijver van de Driehoekjes via interna wadis en grachten met een overloop. De vijver zelf dient dan zelf als bufferbekken voor deze zone.

Zone 2: 83 bijkomende woongelegenheden

- DWA-riolering: aansluiting via zone 3 op Weegbree. Dan via De Vis aansluiten op de Braam en zo naar moerriool aan het kruispunt De Vis-Braam.
- Riolering van Weegbree over De Vis naar De Braam vernieuwen over 325 meter.
- RWA-riolering: deze kan eenvoudig aangesloten worden via interne wadis en grachten op de bestaande gracht tussen de vijver van de Driehoekjes en de Laarse beek.

Zone 3: 65 bijkomende woongelegenheden

- DWA-riolering: aansluiting kan in de zone zelf en via dezelfde riool als zone 2 via Weegbree en De Vis aansluiten op de moerriool op het kruispunt De Vis-Braam.
- RWA-riolering: deze kan eenvoudig aangesloten worden via interne wadis en grachten op de bestaande gracht tussen de vijver van de Driehoekjes en de Laarse beek mits verbreding aan te brengen in die gracht om zo de buffering te voorzien en vertraagde afvoer te verwezenlijken naar de Laarsebeek toe.

besluit

Zowel zone 1, 2, 3 kunnen zowel voro DWA (vuilwaterriolering) en RWA (regenwater) aangesloten worden respectievelijk op de moerriool in de wijk Het Leeg-Rietbeemden en op de Laarse beek.

⇒ advies Ri-Ant (DWA) en dienst waterlopen provincie Antwerpen (Laarse beek) noodzakelijk.

Advies van Ri-Ant werd intussen ontvangen, overleg met de provinciale waterdienst volgt.

In opdracht van de provincie Antwerpen is momenteel een hydraulische studie lopende over de waterhuishouding van de Laarse beek. De resultaten van deze studie zullen mee worden gebruikt voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan.



mobiliteit – ontsluiting van de wijk

Er werd een verkeerstelling gehouden. De resultaten vindt men hieronder:

huidige verkeersproductie

Er wonen in de wijk 440 gezinnen, goed voor 1 251 leden. Zij maken samen een 1 500-tal autoverplaatsingen per dag.

De verkeerstelling gebeurde tijdens het drukste uur van de dag tussen 8 uur en 9 uur 's morgens. Daaruit blijkt dat er 144 voertuigen van en naar de wijk rijden. Deze cijfers komen overeen met de kengetallen mbt woongerelateerde verplaatsingen in Vlaanderen.

Op de Miksebaan werd eveneens gemeten tussen 8 uur en 9 uur 's morgens Daar reden 267 voertuigen richting Elshoutbaan en 106 voertuigen richting Pauwelslei.

Met de inplanting van 237 sociale woningen kan men dus ook een stijging van autoverplaatsingen in de wijk verwachten.

toekomstige verkeersproductie

Op basis van het onderzoek *Verplaatsingsgedrag Vlaanderen* kan het aantal autoverplaatsingen geraamd worden. Er zullen 222 autobewegingen tijdens de ochtenspits rijden. Daarvan rijden 11 de wijk in en 211 de wijk uit.

huidige verkeersafwikkeling

Op het moment zijn er 2 toegangen tot de wijk: via Beemdenstraat en via Valeriaan en 1 uitgang, ook langs de Valeriaan. De huidige intensiteit van het verkeer is vooral langs de toegang/uitgang aan de Valeriaan matig maar aanvaardbaar te noemen. Dit kan dus beter.

toekomstige verkeersafwikkeling

Door een bijkomende ontsluitingsweg vlak naast het kerkhof richting Miksebaan ontstaan er 3 ingangen en 2 uitgangen. Men krijgt dus de keuze welke in- of uitgang men neemt:

- via de nieuwe ontsluitingsweg: verkeer richting Brasschaat Centrum en verkeer komende van Brasschaat Centrum
- via Valeriaan: verkeer richting Maria-ter-Heide en verder

aansluiting naar Miksebaan

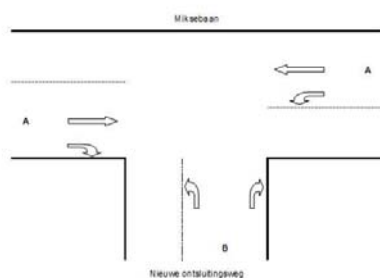
Op de Miksebaan komt een middenberm waardoor de linksafbeweging vanuit de wijk kan gebeuren in 2 stadia. De linksafbewegingen verlopen daardoor vlotter dan nu in de huidige situatie.

Aan de ingang van het Kerkhof is voldoende plaats om dit aan te leggen. Er moeten wel enkele parkeerplaatsen verdwijnen. Deze krijgen een nieuwe plaats dwars op de nieuwe weg naast het kerkhof. Het kerkhof kan een aantal meter uitbreiden. Een kwalitatieve afsluiting tussen deze nieuwe aansluiting en het kerkhof is wenselijk. Binnen het masterplan wordt voorgesteld een sterk landschappelijk element te integreren dat enerzijds een mogelijke uitbreiding van het kerkhof kan betekenen en anderzijds een kwalitatieve grens vormt tussen kerkhof en autoverkeer.

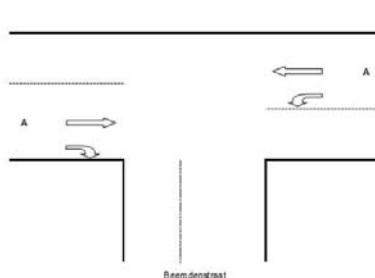
conclusie

- De bijkomende ontsluitingsweg zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de afwikkelingskwaliteit op Valeriaan.
- uitrijden van de wijk richting Elshoutbaan gaat vlotter – beweging in 2 keer
- bij de berekening van de afwikkelingskwaliteit wordt abstractie gemaakt van mogelijke congestie op de Miksebaan
- doorstroming door:
 - o fietspaden op Miksebaan ontdebellen
 - o aanduiden van Miksebaan als voorrangsweg

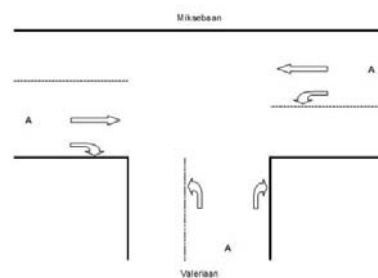
Miksebaan – Nieuwe ontsluitingsweg



Miksebaan – Beemdenstraat



Miksebaan – Valeriaan



Afwikkelingskwaliteit	Gemiddelde wachttijd (in sec)	
A	0-10	Zeer goed
B	>10 – 20	Goed
C	>20 – 30	Matig maar aanvaardbaar
D	>30 – 45	Slecht
E	>45	Zeer slecht

ontsluiting met de fiets

Het ontwerp van de stedenbouwkundige studie voorziet fijnmazig netwerk met aantakking op een bestaand fietspad Miskebaan en het te realiseren fietspad HSL-fietspad.

ontsluiting met het openbaar vervoer

In deze wijk Het Leeg-Rietbeemden is zelf geen openbaar vervoer aanwezig. De woningen liggen op wandelafstand van haltes gelegen op de Miksebaan en de Elshoutbaan. Een voetgangersnetwerk zorgt voor korte wandelafstanden tot de haltes.

Nu is de frequentie van de buslijnen vrij beperkt.

Bijkomende woningen zorgen voor een verhoging van de vervoersvraag. Een verhoging van de frequentie dringt zich dus bijgevolg ook op.

Hierdoor zal de wijk Driehoek mee kunnen genieten van het bijkomend aanbod aan openbaar vervoer.

infrastructurele aanpassingen van bestaande wegen

Een aanpassing van de Beemdenstraat en een oplossing voor de parkeerproblematiek in De Tomermaat dringt zich op.

vragenronde

MOBILITEIT

1) Vooropgestelde ontsluitingsweg is geen oplossing. Brasschaat zit vol: Elshoutbaan, Bredabaan en Miksebaan. Wat kan er gedaan worden aan mobiliteit in het algemeen? De mobiliteitsstudie werd hier gedaan door de gemeente. Wat er nodig is is een onafhankelijke studie.

Een onafhankelijke studie kan maar zal dezelfde resultaten opleveren.

2) Waarom komt er geen ontsluitingsweg langs de Elshoutbaan?

De Elshoutbaan is een gewestweg. Dit is veel moeilijker om met het Vlaamse Gewest hierover te onderhandelen. Alles zal ook veel langer duren. Dan wordt de Elshoutbaan bovendien drukker dan nu. Bovendien is hier geen ruimte voorhanden. En dan moeten we er ook extra verkeerslichten plaatsen.

Het Vlaamse Gewest zal dit nooit toelaten. Bovendien zal een ontsluitingsweg langs de Elshoutbaan meer sluipverkeer door de Beemdenstraat opleveren. Daarom ook dat deze piste niet gevolgd werd.

3) Is een verkeerswisselaar hier dan niet de oplossing?

Het Vlaamse Gewest heeft daar al een studie over gemaakt. De op-en afritten zouden dan hier afgesloten moeten worden. Ook dat zal het Vlaamse Gewest niet doen. Men plant in de toekomst bovendien een ring rond Brecht. Dat zal al veel van het verkeer van de Miksebaan weer doen afnemen.

4) Geen auto's meer laten parkeren aan het begin van de Valeriaan. Dit is zeer onveilig voor voetgangers en fietsers. Kan dat?

Aan het begin van de Valeriaan blijft een belangrijke hoeveelheid parkeerplaatsen om bezoekersparkeren op te vangen. Op die manier moet enkel bestemmingsverkeer de wijk inrijden wat ten voordele is van voetgangers en fietsers.

5) Wat met de parkeerplaatsen in de Valeriaan?

Aan het begin van de Valeriaan blijft een belangrijke hoeveelheid parkeerplaatsen om bezoekersparkeren op te vangen. Op die manier moet enkel bestemmingsverkeer de wijk inrijden wat ten voordele is van voetgangers en fietsers.

6) Waarom kan er geen ontsluiting komen van het einde van De Tomermaat naar De Heuvels richting Elshoutbaan?

De Elshoutbaan is een gewestweg. Dit is veel moeilijker om met het Vlaamse Gewest hierover te onderhandelen. Alles zal ook veel langer duren. Dan wordt de Elshoutbaan bovendien drukker dan nu. Bovendien is hier geen ruimte voorhanden. En dan moeten we er ook extra verkeerslichten plaatsen. Het Vlaamse Gewest zal dit nooit toelaten. Bovendien zal een ontsluitingsweg langs de Elshoutbaan meer sluipverkeer door de Beemdenstraat opleveren. Daarom ook dat deze piste niet gevolgd werd.

7) Is er ook een bufferzone voorzien voor de aanpalende woningen aan de andere kant bij de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg naast het kerkhof? Wat is de timing hiervan?

Er wordt zeker een bepaalde afstand behouden tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de tuin van de aanpalende woningen. De ontsluitingsweg wordt het "visitekaartje" van de wijk en wordt op een landschappelijke en kwalitatieve wijze ontworpen.

8) Kunnen er snelheidsbeperkingen komen op de Miksebaan?

Het nieuwe kruispunt zal reeds op zich een snelheidsremmend effect hebben.

9) Worden er op de Miksebaan parkeerstroken weggenomen om de baan te verbreden?

Ter hoogte van het nieuwe kruispunt zullen er geen parkeerplaatsen verdwijnen.

10) Wordt er een rondpunt voorzien ter hoogte van de ingang van Golf-Pauwelslei-Miksebaan? Kan men hier "ritsen-principe" invoeren?

Er zijn voorlopig geen aanpassingen gepland voor de aanleg van een rondpunt aan de ingang van de Golf-Miksebaan-Pauwelslei.

11) De Beemdenstraat zal reeds in de eerste fase van het project een uiterst belangrijke toegangsweg worden. Vier jaar geleden is dit deel volledig heraangelegd en betaald door de aangelanden. Door de versmalling werd hij niet echt geschikt gemaakt voor tweerichtingsverkeer dat onherroepelijk nu ook zal toenemen. De leefbaarheid en veiligheid van de straat gaat er dus behoorlijk op achter uit. Is hier over nagedacht in de studie of worden fietsers en voetgangers verbannen naar de Miksebaan?

Er zullen inderdaad aanpassingen moeten gebeuren aan de Beemdenstraat. De concrete uitwerking moet nog gebeuren.

WATER – AFWATERING

1) Wordt er goed met Schoten samengewerkt inzake afwatering?

Er wordt inderdaad met Schoten samengewerkt. Die samenwerking verloopt goed.

2) Is er bij de watertoets rekening gehouden met de impact van bestaande woningen?

Het hydraulische model dat de provincie heeft opgebouwd en nog verder zal ontwikkelen voor de Laarse beek houdt rekening met de bestaande situatie. Het masterplan bouwt verder op de conclusies uit dit model.

3) Gaan onze kelders opnieuw onder water lopen? Verdwijnt het overstromingsgebied?

Een watertoets is noodzakelijk door de provinciale dienst. Het inrichtingsplan van BUUR dient met de resultaten van deze studie rekening te houden.

4) De riolering van de Valeriaan wordt vernieuwd in het eerste deel. Is het tweede deel van de riolering dan nog goed genoeg?

Hier is de riolering nog in orde.

5) Kan de Laarse beek uitgediept worden als alle afwatering langs daar gaat?

Dit wordt verder onderzocht.

RUIMTELIJKE INVULLING

1) Wat is de typologie van de woningen?

Per bouwveld zijn een aantal krijtlijnen vastgelegd vb. groene verbindingen, aansluitingen met de bestaande woningen, indicaties van de bouwhoogte. Op basis daarvan passen bepaalde typologieën meer op één plaats en andere op een andere plaats. Een algemene analyse van de mogelijke typologieën is gemaakt maar nog niet vastgelegd.

Daarna zal een architect aangesteld worden door de organisatie van een wedstrijd. Hij krijgt verschillende accenten waar hij rekening mee moet houden: duurzaamheid, groen, ...

Dat komt op het woonoverleg ter bespreking, daarna dienen subsidies aangevraagd te worden, ...Het is nog een hele weg.

De typologie van woning hangt af van de doelgroep. Zo is er behoefte aan studio's, appartementen, eensgezinswoningen, kavels, ... Dat wordt op het moment van de architectuurwedstrijd zelf bepaald.

2a) Worden de speelpleintjes, skateparcours, ...behouden? Krijgen jongeren inspraak?

Bij het bezoek aan de wijkwandeling in juni 2010 hebben we verschillende mogelijkheden gezien. We hebben deze geïntegreerd in het inrichtingsplan dat voorligt. Alleen willen we zelfs de infrastructuur ervan nog verbeteren dan de huidige situatie.

2b) Wat gebeurt er met het voetbalveld?

In de groene vingers is voldoende ruimte voorzien om een voetbalveld te lokaliseren.

3) Waarom nu net hier woningen bouwen in overstromingsgebied?

Het gebied waar het grootste overstromingsgevaar is, wordt niet bebouwd. Sociale woningen worden gebouwd verspreid over gans Brasschaat, niet enkel in de wijk Het Leeg-Rietbeemden.

4) Op het plan wordt De Tomermaat gespiegeld. Dat wil zeggen dat de bewoners van nrs. 1-11 uitkijken op een appartementsgebouw dat aansluitend gebouwd wordt aan het appartementgebouw van de Beemdenstraat. Kan hier geen groene strook met wandelpad /fietspad dat een verbinding maakt met de doorsteek De Tomermaat-Het Leeg ingepland worden? Een pad komt met aan beide zijde bomen zodat de bewoners van de Tomermaat deels nog een groen accent hebben eventueel met grachten ernaast. Dat wil dan zeggen dat achter de tuinen van nrs. 1-31

Misschien kan er geopteerd worden voor laagbouwoningen met groenerven er tussen, de tuinen gericht op elkaar (sociaal aspect), contact, ...

Een belangrijk gegeven in het programma is de vraag naar landschappelijke integratie waar het groene vingers een antwoord op geven. Een gevolg van het openhouden van een significant gedeelte van de grondoppervlakte is dat de dichtheid op de bouwvelden hoger moet zijn. Op sommige plaatsen is een verdichting het minst hinderlijk en zelfs interessant, zoals bijvoorbeeld naast de golf.

De afwerking van De Tomermaat volgt eenzelfde logica: omdat de bebouwing van De Tomermaat reeds 3 bouwlagen heeft, is een spiegeling van dit principe daar zeker niet ongepast. Het masterplan houdt namelijk rekening per bouwveld met de aanliggende context. Zo worden woningen naast De Vis en Het Leeg bijvoorbeeld lager gehouden, om ze te laten aansluiten op de gebouwen ernaast.

De bebouwing wordt ook op zo'n manier gepositioneerd dat het gebouwde weefsel een coherent geheel vormt namelijk aansluitende voorkanten en gesloten binnengebieden. Dat is de reden waarom de hoek van De Tomermaat wordt omgeplooid langs de Beemdenstraat naar de nieuwe bebouwing achter De Tomermaat. Een duidelijke definitie van publiek gebied en privé binnengebied heeft voordelen t.o.v. sociale veiligheid.

De spiegeling van De Tomermaat bevat voornamelijk grote rijwoningen met een privétuin. Enkel op duidelijk bepaalde accenten wordt gestapeld wonen voorzien, maar dat maakt een minderheid van het geheel uit.

5) Wordt er een afgesloten hondenweide voorzien in het project?

Een afgesloten hondenweide kan inderdaad geïntegreerd worden in het project.

6) Worden het woningen met groendaken, zonnepanelen, ...?

Het masterplan houdt deze mogelijkheid zeker open. Concreet voor de groendaken moet bij de installatie van een regenwaterrecuperatiesysteem een redelijk groot gedeelte van het dakoppervlakte instaan voor het opvangen van proper regenwater. Bij eensgezinswoningen kan in principe een gedeelte van het dak met een groendak worden afgewerkt, afhankelijk van de concrete berekeningen in functie van de regenwaterput. Bij gestapeld wonen wordt het moeilijk om nog een groendak te voorzien, omdat meerdere gezinnen bedeed moeten worden via één dakoppervlakte.

7) Waar blijft het "open" aspect?

Het masterplan biedt een ruimtelijk antwoord op een gegeven programma. Dit is een bouwprogramma. Om dit programma een open aspect te geven werd het concept van de groene vingers bedacht met een verdichting van de randen, de bouwvelden.

8) Er zijn te weinig parkeerplaatsen voorzien, men voorziet 1,5 plaats per woning. Nu hebben gezinnen 2 of meerder voertuigen. Dat is eerder standaard dan uitzondering.

Het gemiddeld autobezit in Vlaanderen is 1,2 auto's per gezin. Daarbij moet nog een factor aan bezoekersparkeren worden toegevoegd. Daarom heeft de offerte van de VSMW een factor 1,5 opgelegd wat ruim voldoet aan een realistische vraag. Sommige gezinnen zullen zeker 2 voertuigen hebben, andere misschien geen. De kans is groot dat het gemiddelde effectief 1,2 bedraagt. Een interessante opmerking is dat het autobezit in Vlaanderen eerder aan de hoge kant is en dat in nieuwe ontwikkelingen die op duurzaamheid mikken dikwijls een lagere factor wordt gehanteerd bijvoorbeeld tussen 0,5 en 1. Omdat het openbaar vervoer in deze wijk echter niet voldoende is, is het voor Het Leeg – Rietbeemden aangewezen om met de factor 1,5 te werken.

9) Tussen de Golf en De Morgenster komt er een weg met een aantal vertakkingen naar Weegbree, Morgenster, ...de zogenaamde doorsteken. Deze zullen echter extra verkeer met zich meebrengen in deze straten. Deze straten zijn echter in zo'n slechte staat (verzakkingen, ...) dat het dit extra verkeer niet aankan. Wat doet men hieraan?

Deze verbinding is een optioneel idee in het masterplan. Als de wijkbewoners geen vragende partij zijn, kunnen ze worden geschrapt. Het idee was dat de wijkbewoners zelf voordeel zouden kunnen halen uit een nieuwe & vlottere verbinding zodat ze zelf niet meer de het grillige stratenpatroon van De Vis zouden moeten navigeren.

10) Krijgt men nog inspraak op de hoogte van gebouwen?

Omdat de bebouwing van De Tomermaat nu reeds 3 bouwlagen heeft, is een spiegeling van dit principe daar zeker niet ongepast. Het masterplan houdt namelijk rekening per bouwveld met de aanliggende context. Zo worden woningen naast De Vis en Het Leeg bijvoorbeeld lager gehouden, om ze te laten aansluiten op de gebouwen ernaast.

11) In verhouding met andere projecten in de gemeente omtrent sociale woningen waar er soms rond de 90 woningen gebouwd worden, is dit een gigantisch project met zoveel woningen. Ook de impact zal dus groot zijn. 10 woningen zullen allicht geen bezwaar opleveren bij de omwonenden. Kan er nog iets gedaan worden aan het aantal woningen?

Het nieuwe inrichtingsplan van BUUR bevat reeds minder woningen dan huidig voorzien zijn in het BPA. Het nieuwe inrichtingsplan voorziet reeds meer groen.

12) Waarom is er enkel sprake van sociale woningen? De huidige tendens is toch om een gemengde bebouwing te voorzien.

Men onderzoekt naar een meer gemengde bebouwing in de wijk.

GROEN-NATUUR

1) Wat met de biotoop, de dieren die er leven (padden, kikkers, vogels, paaipoelen...)?

We kennen hier inderdaad de biotoop van de Laarse beek. Ook met Schoten is hier overleg over. Er zijn nog geen verdere concrete plannen hierover. De groene vingers zouden zo moeten evolueren dat de biodiversiteit er versterkt wordt.

2) Wat gaat er gebeuren met het unieke Brabantse trekpaarden van boer Sander die daar nu in de weide staan en het gebied een uniek karakter geven?

Het beheer van de groene vingers gebeurt op een extensieve manier. De Brabantse trekpaarden van boer Sander kunnen dus een essentieel onderdeel uitmaken van het onderhoud van het gebied en mee de identiteit van de wijk blijven bepalen.

VARIA

1) Geldt het vroegere onteigeningsplan nog?

Het vroegere BPA waarbij er veel meer sociale woningen zouden voorzien worden, wordt omgezet naar een nieuw BPA met het inrichtingsplan dat nu voorligt. Dit is echter nog maar een ontwerp en niet definitief. Het onteigeningsplan geldt nog. Dit inrichtingsplan moet meer groen bewaren.

2) Wat kost een onteigening? Kan er geen lijn getrokken worden zodat er voor iedereen 1 prijs is?

De grond wordt hier in zijn totaliteit verkocht. Het is het Aankoopcomité dat hiervoor een prijs schat. Men kijkt naar de grondwaarde op dat moment zelf en over er voorzieningen aanwezig zijn (nutsleidingen, groenvoorzieningen, ...). Het is logisch dat als er veel voorzieningen aanwezig zijn men meer krijgt voor zijn grond (investeerder moet dan niet veel meer investeren in deze zaken).

3) Hoe kan bosgrond ineens villagrond worden? Dit gebeurden jaren geleden met het perceel waar nu 2 villa's op staan?

Deze gronden vielen ook buiten het BPA en waren geen bosgrond.

4) Wat zijn nu de volgende stappen?

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) bestelde deze studie ism de gemeente. We gaan nu verder kijken hoe dit inrichtingsplan verder ingevuld kan worden. Daarna gaat het naar GECORO (Gemeentelijke Raad voor Ruimtelijke Ordening). Wanneer het 1 project daadwerkelijk zal starten is zeer moeilijk te bepalen. Dat zal nog niet voor morgen zijn.

5) Worden het koop- of huurwoningen?

Er is nood aan een sociale mix van zowel huur- als koopwoningen. Daar zijn voorwaarden van toewijzing aan verbonden. Iedereen kan zich op een wachtlijst laten zetten maar het zijn de toezeggingsvoorwaarden die bepalen wie een woning krijgt.

6) Het fietspad van Klein Hoefblad ligt er erbarmelijk bij: verzakkingen, losliggende stenen, ...Kan dit hersteld worden?

We geven dit door aan onze technische diensten. Voor het onderhoud aan voet-en fietspaden heeft de gemeente een jaarlijkse programma. Er zijn continu 3 ploegen van SWB aan de slag om herstellingen uit te voeren.

7) Bij de vorige wijkvergadering werd er reeds gevraagd een bord van “doodlopende straat” te plaatsen aan Laagland. Dat is nog altijd niet gebeurd. Auto’s rijden de straat in en moeten altijd draaien. Dat gebeurt constant. Kan dit alsnog geplaatst worden?

We geven dit door aan onze technische diensten ter nazicht.

8) Is er eigenlijk wel een behoefte aan extra woningen? De bevolking vergrijsd, sterft. Woningen komen vrij. En het bevolkingscijfer daalt.

We zitten inderdaad met een vergrijzing van onze bevolking. Dat betekent echter niet dat ze sneller sterven integendeel ze worden ouder, grijs. Daardoor komen nu net hun woningen niet sneller vrij. Mensen blijven ook veel langer in hun woningen wonen en gaan niet naar rusthuizen. Net daarom is er wel een behoefte aan extra woningen.

We willen door deze vergrijzing ook meer jongeren aantrekken naar Brasschaat of gewoon hier houden. Dat kan alleen maar met betaalbare woningen.

Het feit dat het bevolkingscijfer daalde, ligt aan het feit dat mensen zich niet meer spontaan inschrijven als men in de gemeente komt wonen. We zijn dit nu echter aan het controleren en voeren een inhaalbeweging uit.

9) Is er al iets concreet beslist? Kan dit project nog afgevoerd/gestopt worden?

We zitten nog maar in een overlegfase. Maar dit project geheel afvoeren is geen oplossing. Er is nood aan sociale woningen voor de toekomst. We moeten nu eenmaal op langere termijn denken. Het Leeg is en blijft een BPA voor sociale woningen behouden sinds de jaren '70. Als we dit nu niet aanpakken op deze manier voorziet dat BPA dat het echt volledig volgebouwd wordt met sociale woningen. Dat willen nu net vermijden.

10) Waarom kan men niet meer bouwen in het centrum van Brasschaat?

We zijn hier inderdaad bezig met het RUP meergezinswoningen: appartementen boven winkels. Maar we willen hier ook geen Merksem van maken. Het moet hier aangenaam blijven om te winkelen. Zo zijn we ook bezig met RUP Oude Baan waar we een winkelgebeuren van willen maken.

11) Wanneer is fase 3 achterkant De Tomermaat aan de beurt? 2015 of 2020?

Deze fase staat pas in de planning na 2025.