

Aan het college van Burgemeester en Schepenen
Opperstraat 31
1770 LIEDEKERKE

BEZWAARSCHRIFT

Bezwaarschrift tegen de nieuwbouw van 32 woonunits en een supermarkt met aanleg omgeving, wagenis en overdekte fietsenstalling te Liedekerke, Affligemsestraat zn.

Ondergetekenden tekenen bezwaar aan tegen de bouwaanvraag zoals ingediend bij het gemeentebestuur van Liedekerke op basis van onderstaande bezwaren. Deze staan niet in volgorde van belang en dienen allen als evenwaardige bezwaren behandeld te worden, zonder nadelige erkenning.

1. Gebrek aan draagvlak en participatie

A. Gebrek aan inspraak inwoners van Liedekerke

Er werden in de loop van de maand oktober 2019 twee infomomenten gepland door de projectontwikkelaars. Deze ontmoetingen hadden het statuut van informerend en kunnen geenszins aanzien worden als participatiemomenten.

Buurtbewoners werden een eerste maal geconfronteerd met de intenties van ontwikkelaars. Van participatie in de zin van 'inspraak' en 'betrokkenheid' was volgens de buurtbewoners en bij uitbreiding de inwoners van Liedekerke helemaal geen sprake. Op deze infosessie, alsook op sociale media gaven vele inwoners van Liedekerke duidelijk te kennen, ernstig gekant te zijn tegen de komst van een grote supermarkt en 32 wooneenheden op die locatie. Op de infosessies werd geenszins draagvlak gevonden voor het respectievelijke project.

Echte participatie en inspraak is de essentie bij dergelijk grote projecten. Een professionele dialoog en gerichte inspraak van omwonenden en Liedekerkenaren, alsook met verenigingen als Natuurpunt en Unizo Liedekerke, samen met ontwikkelaar en het gemeentebestuur is in deze aangewezen. Tot op heden kregen de inwoners van Liedekerke nooit de kans om met het schepencollege en ontwikkelaar gezamenlijk hierover in dialoog te gaan. Verschillende leden van het college waren niet eens aanwezig op deze infosessies voor vragen en dialoog tot op heden.

B. Gebrek aan inspraak gemeenteraad en gemeentelijke adviesraden

Op heden werden geen adviezen ingewonnen bij de gemeenteraad, noch bij de gemeentelijke adviesraden (milieuraad, vereniging van zelfstandigen,...). Voor een project als deze mag men toch eerder een transversale aanpak over alle gemeentelijke bevoegdheden heen verwachten.

Het debat over het aansnijden van dit woongebied werd niet besproken op het hoogste politieke niveau, meer bepaald de gemeenteraad. Zo kregen de verschillende fracties niet de mogelijkheid zich uit te spreken over project dat voorligt en zijn impact op de leefgemeenschap van Liedekerke en meer bepaald op het principiële debat van kernversterking vs kernuitbreiding.

2. Mobiliteit

A. Ontbreken van een onafhankelijk duurzaam mobiliteitsonderzoek

In het aanvraagdossier ontbreekt een objectieve studie die de impact van de veranderende mobiliteit meet op de verkeersveiligheid, de verkeersleefbaarheid en het milieu in deze buurt.

Het verkeer op de Affligemsestraat richting de N207 verloopt vandaag al zeer moeizaam tijdens de spitsuren. Bovendien is de bijkomende impact van de bouw van het treenity-project op heden nog ongekend.

De effecten van het ingediende project zijn onvoldoende onderzocht.

De aanvrager stelt dat de 32 wooneenheden en de supermarkt in de ochtend- en avondspits slechts een beperkt aantal autobewegingen zullen genereren. Dit kan onmogelijk met de werkelijkheid stroken, wetende dat auto het favoriete vervoersmiddel is en er 120 (!) parkeerplaatsen worden bij gecreëerd. Dit zijn grootstadredeneringen die niet opgaan in een kleine gemeente als Liedekerke.

In de wetenschap dat er vervolgens nog een masterplan werd uitgewerkt, waardoor men eventueel in de toekomst nog meer wooneenheden zal creëren langs de Affligemsestraat, kan men zeer duidelijk concluderen dat de mobiliteitsdruk zeer sterk zal escaleren.

Een degelijk uitgevoerde mobiliteitsstudie die nagaat in welke mate de ontwikkeling van de nieuwe plannen en activiteiten bijdraagt tot een duurzame mobiliteit en zijn effecten objectief in kaart brengen, ontbreekt en is nochtans onontbeerlijk in dit dossier.

Bovendien gaf het bestuur in Liedekerke te kennen dat er deze legislatuur werk zou gemaakt worden van een nieuw mobiliteitsplan. In welke mate kunnen nieuwe dergelijke grote projecten, die een grote impact zullen hebben op de mobiliteit in Liedekerke, in tussentijd vergund worden?

Een onafhankelijke mobiliteitsscreening moet minstens opgestart worden. Hiertoe manen wij het gemeentebestuur dan ook aan. De mobiliteitstoets van de projectontwikkelaar kan onmogelijk als objectief worden bestempeld, daar dit rapport afkomstig is van een belanghebbende partij. De effecten op de omliggende wegenis (inclusief gewestweg) zijn onvoldoende ingeschat en bestudeerd. AW-V dient geconsulteerd te worden en diens beslissing dient aan het dossier te worden gevoegd.

B. In strijd met het GRS inzake mobiliteit

Het project voorziet een nieuwe aansluiting, en bijgevolg een nieuw kruispunt op de Affligemsestraat.

Dit is in strijd met het GRS, dat bepaalt:

“Het toegenomen verkeer en een chaotische parkeer situatie in de stationsomgeving leiden tot een aantal verkeersproblemen. Er zijn knelpunten met betrekking tot de verkeersdoorstroming,

de bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor verschillende weggebruikers. ... Vooral voor fietsers en voetgangers is de bereikbaarheid van het station moeilijk.

Een nieuwe ontsluiting creëren op de Affligemsestraat, in de nabijheid van het station, zal de bovenvermelde knelpunten enkel en alleen maar in de hand werken. Bovendien dient de nadruk te liggen op voetgangers- en fietsverkeer langs de Affligemsestraat van en naar het station. Door de komst van een nieuwe ontsluiting wordt dit voetgangers- en fietsverkeer onderbroken door zowel auto- als vrachtverkeer. Dit brengt de veiligheid t.a.v. de zwakke weggebruiker ernstig in gevaar. (zie punt C)

C. Het project brengt de verkeersveiligheid in gevaar

Het project ligt gesitueerd vlak naast een lagere school en in de onmiddellijke nabijheid van het station van Liedekerke. Het hoeft aldus geen betoog dat enorm veel zwakke weggebruikers zich verplaatsen in de onmiddellijke omgeving van het project (schoolgaande kleine kinderen, ouders, voetgangers en fietsers, inwoners die zich naar de geparkeerde wagens begeven,...)

Via de ontsluiting op de Affligemsestraat wordt een extra verkeerskruispunt gecreëerd waardoor het voetpad / fietspad langs de Affligemsestraat onderbroken wordt en zowel autoverkeer als het vrachtverkeer dit doorkruisen.

Ook de middenberm creëert een gevaarlijke situatie en belemmert doorgaand verkeer. Ter hoogte van de stationsomgeving is het verboden de rijbaan over te steken om links af te slaan. Hetzelfde verbod dient hier ook toegepast te worden.

Daarnaast is het niet aangewezen een supermarkt, dat vrachtverkeer genereert, onmiddellijk naast een school te bouwen. We verwijzen dienaangaande naar de recente gebeurtenissen te Aalst waar een schoolgaande jongen onder een vrachtwagen terecht is gekomen. Vrachtverkeer in de onmiddellijke nabijheid van jonge kinderen kan beter vermeden worden. Het dossier bevat bovendien ook geen bewijs van overleg met het schoolbestuur.

D. Inname parkeerplaatsen station zonder compensatie

Door de komst van de middenberm verdwijnen een aantal parkeerplaatsen bestemd voor de pendelaars aan het station. Deze parkeerplaatsen worden niet gecompenseerd. Liedekerke kan zich een vermindering van het aantal parkeerplaatsen bestemd voor de pendelaars niet permitteren.

3. In strijd met de toekomstvisie van de Vlaamse regering en het gemeentebestuur

Eind 2016 zette de Vlaamse regering haar beleidsvisie uit in haar Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De 'betonstop' in de volksmond. Zo mag vanaf 2040 geen bijkomende ruimte meer worden bebouwd en wordt de inname vanaf 2025 al beperkt tot drie hectare per dag. Als de regering zich zo krachtig uitspreekt over een beleidskeuze voor de komende decennia, mag je toch verwachten dat ontwikkelaars en in extenso gemeentebesturen zich stilaan beginnen opmaken voor deze omwenteling.

Tijdens de vorige legislatuur werd door de gemeenteraad de principes uit het ruimtelijk structuurplan vastgesteld. Een cruciaal basisuitgangspunt was dat kwalitatieve inbreiding voorrang kreeg op uitbreiding. Deze verkavelingsaanvraag staat haaks op dit principe.

Het goedkeuren van deze aanvraag is in strijd met deze aannames en de prioritering van het ruimtelijk structuurplan Liedekerke.

4. Te hoge densiteit wooneenheden en niet aangetoonde woonbehoefte

De projectontwikkelaar tracht op zeer doorzichtige manier munt te slaan uit het projectgebied, door zoveel mogelijk verkoop te realiseren. Men wenst 32 wooneenheden te realiseren, allen in de vorm van appartementen.

Wij tekenen bezwaar aan tegen de densiteit en de schaalgrootte van het woonproject met een aantal van 32 woonheden. Er wordt algemeen aangenomen dat in de gemeente een densiteit van 15 woningen/hectare in deze zone wenselijk zou zijn. Met 32 woningen wordt dit ruimschoots overschreden en is het project ook niet haalbaar voor dit gebied qua capaciteit en densiteit. Dit wordt ook zo omschreven in het ruimtelijk structuurplan Liedekerke.

We tekenen dus bezwaar aan tegen de aard, het aantal wooneenheden en de densiteit van het woonproject. Voorliggend project kan derhalve geenszins de toets met de goede ruimtelijke ordening cfr. artikel 4.3.1 VCRO, doorstaan.

Bovendien houdt de ontwikkelingsstrategie van de projectontwikkelaar op geen enkel moment rekening met een concrete woonbehoefte op maat van Liedekerke en meer in het bijzonder van het gehucht Muilen. Met de komst van 60 wooneenheden (treenity), ook allen in de vorm van appartementen, wordt ruimschoots voldaan aan de woonbehoefte. Er dienen niet nogmaals 32 wooneenheden te worden bij gecreëerd. De strategie van de projectontwikkelaar is uitsluitend gebaseerd op het rentabiliseren van de projectgronden.

Noch de aard, noch het aantal, noch de oppervlakte van het project werden afgetoetst aan een concreet aantoonbare woonbehoefte op Liedekerkse maat.

Zie ook dienaangaande: <https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/experts-waarschuwen-voor-overaanbod-appartementen/10211475.html?fbclid=IwAR1ctC0P5v IliCRdquTuiKkbvgmmz7NP-dE5m0UCx3MIhgKkEPaFwjo0Yo> inzake het overaanbod aan appartementen.

We tekenen bezwaar aan tegen het feit dat er geen rekening werd gehouden met een objectieve woonbehoeftestudie in relatie met Liedekerke.

5. Natuur en water

A. Geen boscompensatie

Bij monde van de projectontwikkelaar zou het gebied enkel bomen bevatten die spontaan gegroeid zijn gedurende de laatste 22 jaar.

Elke inwoner van Liedekerke weet dat dit geenszins het geval is: het "Valierbos" is veel ouder dan 22 jaar.

Het artikel 90bis van het bosdecreet is dan ook van toepassing: de aanvrager is verplicht om een boscompensatievoorstel op te maken, hetgeen niet gebeurde.

Op de voorstelling van het project door de projectontwikkelaar tijdens de gemeenteraad van september 2019, had deze laatste nochtans de gemeenteraadsleden en andere aanwezigen verzekerd dat er wél een boscompensatie zou voorzien worden.

B. Signaalgebied met verscherpte watertoets en overstromingsgevoelig

Volgens de CIW werd het signaalgebied “de Valier” door de Vlaamse Regering onderverdeeld in signaalgebied met een verscherpte watertoets.

Het signaalgebied Valier heeft een goedgekeurd vervolgtraject en de aanvraag is niet in overeenstemming met de conclusie van het vervolgtraject. Voor het westelijk deelgebied werd gekozen voor beleids optie B – maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen). De Vlaamse overheid heeft de gouverneur opdracht gegeven om een initiatiefnemer aan te duiden voor het goedgekeurde vervolgtraject dit is nog niet gebeurd. Er werden dan ook nog geen bijkomende maatregelen getroffen. Elke aanvraag moet dus zeer conservatief (lees: bewarend) beoordeeld worden zoals werd afgesproken bij de toetsing van het signaalgebied (18/06/2012).

Daarnaast wordt het gebied ook gekwalificeerd als overstromingsgevoelig. Het risico op overstroming is middelgroot.

Dit werd ook erkend door de gemeente in 2012: *“De uitvoering van het project rond de stationsomgeving met de maatregelen rond waterberging zal volgens de gemeente een gunstig effect hebben op de overstromingsproblematiek. **Deze genomen maatregelen om wateroverlast te voorkomen nemen natuurlijk het risico op mogelijke wateroverlast in de toekomst niet volledig weg.** ... Op basis van de analyse in deze fiche blijkt duidelijk dat het gebied van belang is voor het watersysteem, meer bepaald gaat het om een zeer overstromingsgevoelig gebied, vooral dan het westelijk deelgebied. Het ruimtelijk beleid is erop gericht dit gebied niet te ontwikkelen.”* (zie toetsing aandachtsgebied “Valier” van 18/06/2012)

De gemeente stuurde deze visie in 2015 bij en beschouwde de maatregelen als voldoende om de overstromingskansen te verlagen en dit hoewel diezelfde maatregelen in 2012 ook gekend waren (...). Echter : *“De gemeente geeft aan dat er een hele reeks maatregelen zijn genomen waardoor het risico inderdaad verminderd is. Zij hebben ook gevraagd een herberekening te doen rekening houdende met de nieuwe gegevens”.*

In huidig dossier wordt veel te weinig rekening gehouden met bovenstaande: fluvioblokken zullen niet voldoende zijn om bovenvermelde problemen op te lossen. Bovendien wordt niet bewezen dat de door de projectontwikkelaar voorziene verharding op grote oppervlakte geen enkele negatieve impact zal hebben op de omliggende gebouwen / tuinen en dat er aldus geen risico is op wateroverlast op de omliggende percelen.

6. Economie

A. In strijd met de GRS inzake kleinhandelsactiviteiten

Het gebied ligt aan de rand van het hoofddorp.

Het GRS voorziet volgende selecties op lokaal niveau:

- Het hoofddorp met verschillende selecties:
 - o Kerngebied
 - o Gemengd gebied
 - o Kernwinkelgebied

Uit de definities van hoofddorp, kerngebied, gemengd gebied, kernwinkelgebied,... blijkt dat de locatie van huidig project geen deel uitmaakt van het hoofddorp: noch van het kerngebied, noch van het gemengd gebied, noch van het kernwinkelgebied. De projectontwikkelaar gaat er aldus verkeerdelijk van uit dat er sprake is van een gemengd gebied.

Het GRS voorziet:

“Buiten deze zones (lees kerngebied, gemengd gebied en kernwinkelgebied) is wonen de hoofdbestemming en gelden onderstaande ontwikkelingsperspectieven. Huidige niet-woonfuncties kunnen blijven bestaan. Nieuwe commerciële vestigingen worden beperkt tot kleinschalige winkels met een buurtverzorgend karakter.”

Een grote supermarkt (deel uitmakend van een grote keten) met grote oppervlakte en groot aantal parkeerplaatsen, kan niet bestempeld worden als een kleinschalige winkel met een buurtverzorgend karakter. Kleinschalige winkels met een buurtverzorgend karakter houden in: een bakker, een slager,...

Wat verder staat te lezen:

“Nieuwe commerciële vestigingen kunnen enkel indien het gaat om kleinschalige winkels op buurtniveau of om duidelijk afgebakende strategische projecten die een gemengde invulling kunnen krijgen, waarbij het wonen echter steeds een bepalende functie moet zijn.”

In dit project is de woonfunctie NIET de bepalende functie: de supermarkt domineert de projectaanvraag zowel wat betreft oppervlakte, volume, mobiliteit, verharding, uitstraling,...

B. Voldoende aanbod supermarkten

Liedekerke heeft geen nood aan een extra supermarkt.

Als we de locatie van de aanvraag als middelpunt nemen liggen Delhaize, Aldi, Colruyt, Proxy Delhaize, Tacos binnen een straal van 1,5 km en Carrefour, Louis Delhaize Denderleeuw, Aldi Denderleeuw 2 binnen een straal van 2,5 km).

Er zijn bovendien reeds 2 LIDLs aanwezig in de onmiddellijk nabijheid: op 5 km is er een Lidl aanwezig te Ternat en op 7 km is er een Lidl aanwezig te Ninove.

Liedekerke heeft geen nood aan een nieuwe supermarkt.

C. Nefast voor de lokale kleinschalige handelszaken

Liedekerke dient een beleid te voeren dat leegloop van kleinschalige handelszaken tegengaat. De goedkeuring van huidig project zou een leegloop van de lokale handelszaken enkel en alleen in de hand werken.

Er is geen overleg geweest met o.a. Comista of Unizo Liedekerke, die de lokale handelszaken vertegenwoordigen.

7. Niet aan te snijden gebied omwille van de waterhuishouding

Het GRS voorziet duidelijk dat het niet wenselijk is om dit gebied aan te snijden omwille van de waterhuishouding (zone B).

GRS:

“De categorie “niet wenselijk” omvat volgende binnengebieden:

...

B: omwille van de waterhuishouding is aansnijding niet wenselijk”

Conclusie

We vragen het gemeentebestuur met aandrang om ernstig en objectief al deze bezwaren in overweging te nemen en deze aanvraag niet te vergunnen.

We lichten dit schriftelijk bezwaar ook graag mondeling toe om u verder te informeren, met u te dialogeren en u te overtuigen van onze argumenten en bezwaren.

Ondergetekenden,