



## Verslag eerste participatiemoment RUP Immerzeel+ op 30 juni 2020

### Verslaggevers:

Liesbeth Longueville  
Lieselot Cole  
Sam De Coster

## RUP Immerzeel+: startnota

---

Deze eerste raadpleging van buurtbewoners en andere geïnteresseerden kadert in de publicatie van de start- en procesnota van het RUP Immerzeel+. Aan deze raadpleging werd een participatiemoment gekoppeld dat doorgegaan is op 30 juni 2020.

Dit verslag geeft een overzicht van wat tijdens dit participatiemoment plenair werd toegelicht door de stad alsook de opmerkingen die door de participanten gegeven werden tijdens de nabespreking en/of tijdens het participatiemoment schriftelijk werden bezorgd.

Gelet op de geldende coronamaatregelen is het participatiemoment in vier verschillende sessies doorgegaan

Het participatiemoment werd opgedeeld in twee luiken:

- Een **informatief deel**, waarin het project en de procedure plenair toegelicht werden.
- Een **interactief deel**, waarbij de stad met de participanten in dialoog ging.

### 1. INFORMATIEF DEEL

Het algemene deel werd opgebouwd rond verschillende thema's, die elk een deelaspect van het project Immerzeel+ en de voorgestelde startnota behandelde.

#### a. Immerzeel+ als toekomstgerichte wijk

De stad wil van Immerzeel+ een uniek voorbeeldproject maken hoe je op een toekomstgerichte manier kan wonen in een stad. Dat wil zeggen in een groene omgeving, waar jong en oud samen leven, waar aandacht is voor het klimaat en voor groene energie, waar innovatieve woningen staan die beantwoorden aan de woonbehoefte van de verschillende doelgroepen en waar je minder afhankelijk hoeft te zijn van de auto.

De stad wil op de grote maatschappelijke uitdagingen inzetten, onder andere door:

- een wijk te maken die werkt voor jong en oud;



- slimmer om te gaan met de resterende ruimte, bijvoorbeeld door aaneengesloten stukken groen vrij te houden;
- te zorgen dat er in de buurt van de woningen dagelijkse voorzieningen zijn, zoals een bakker en een slager, om de autoafhankelijkheid te beperken;
- de nieuwe woningen te laten beantwoorden aan de woonbehoeften van verschillende doelgroepen waardoor de woningen levensbestendig kunnen zijn;
- ook op het vlak van klimaatproblematiek en energie een aantal oplossingen te bieden.

Om deze uitdagingen aan te gaan moeten we op een andere manier nadenken over wijken. Traditioneel wordt elke kavel, elk stukje bouwgrond afzonderlijk bekeken, maar de grootte van de kavels laten niet altijd toe om daar een kwalitatief geheel van te maken. Gelukkig zijn er mogelijkheden om het anders te doen, en kunnen oplossingen gevonden worden om op deze uitdagingen in te spelen: grondschaarste (slimmer omspringen met ruimte), betaalbaarheid (gedeelde voorzieningen), grotere diversiteit in gezinssamenstelling (meer variatie in woningtypes), ...

## **b. Historiek**

In 2003 werd door de Vlaamse overheid het gebied bestemd als stedelijk woongebied. De Vlaamse overheid heeft toen geoordeeld dat er in de buurt van Aalst op termijn meer woningen nodig zijn, dat het gebied tussen Affligemdreef, Zandberg, Zomergembeek en de Brusselse steenweg daarvoor het meest geschikt was. Dat wil zeggen dat op dit moment bijkomende woonwijken nu al mogelijk zijn.

De stad wil echter, gezien de uitdagingen die voor ons staan, op een slimme manier omgaan met dit woongebied, en het toekomstgericht maken.

In 2015 werd het beeldkwaliteits- en globaal inrichtingsplan goedgekeurd, waarin de grote lijnen van wat mogelijk wordt uitgezet worden. De centrale beekvallei (ook woongebied) wordt van bebouwing gevrijwaard en geeft aansluiting naar de omliggende groengebieden. Het plan geeft ook weer waar wel gebouwd kan worden: de woningen worden enkel aan de rand van de beekvallei ingeplant, met tussen elke zogenaamde woonplaat een groene voeg.

In 2016 werd de ambitie nog aangescherpt en was het project winnaar van een projectsubsidie van bijna 5 miljoen euro. Deze subsidie heeft het project gekregen omdat het een kwalitatief alternatief biedt voor de traditionele ruimteverslindende verkavelingen. Daarnaast werd de ambitie nog meer onderbouwd op basis van enkele studies, zoals een mobiliteitsstudie en een onderzoek naar gewenste functies voor de buurt. Ook wordt nu de haalbaarheid van een warmtenet onderzocht. Deze subsidie maakt het mogelijk om bepaalde ambities te behalen. Anderzijds zullen deze ambities ook behaald moeten worden om aanspraak te kunnen maken op de voorziene subsidie. Dit biedt



dus ook een kwaliteitsgarantie naar de buurt dat de stad volop inzet op het bereiken van deze ambities.

### c. Het ruimtelijk uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan waarmee de stad in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt, dus wat er mogelijk en niet mogelijk is op een bepaalde grond. Dus waar er gebouwd mag worden, wat er gebouwd mag worden en waar er niet gebouwd mag worden. Dat allemaal in functie van een kwalitatieve leefomgeving.

We bevinden ons nu nog in het begin van het traject, waarbij de startnota, die de basis van het ruimtelijk uitvoeringsplan vormt, ter inzake gelegd wordt, en de bevolking en diverse overheidsinstanties om opmerkingen en adviezen gevraagd worden. Vervolgens wordt op basis hiervan een ontwerp-RUP opgemaakt, dat opnieuw voorgelegd wordt aan de burger tijdens het openbaar onderzoek. De omwonenden zullen hierover opnieuw geïnformeerd worden via een brief. Pas daarna wordt het RUP definitief vastgesteld.

De startnota en procesnota zijn raadpleegbaar op de website [aalst.be](http://aalst.be) en [immerzeel.be](http://immerzeel.be). Inspraakreacties zijn mogelijk van 22 juni 2020 tot en met 20 augustus 2020. De voortgang van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal steeds op de website komen.

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan gaat gepaard met een milieueffectenonderzoek, waarbij grondig onderzocht wordt of er effecten op bijvoorbeeld vlak van water, lucht of mobiliteit kunnen optreden als gevolg van het uitvoeren van een plan. Indien blijkt dat er ergens een aanzienlijk effect is, dan zal een gepaste oplossing gezocht worden.

### d. De startnota

Deze startnota is het eerste document bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Immerzeel+'. Het heeft als doel om in een vroeg stadium van het planningsproces zo veel mogelijk relevante actoren en betrokkenen te informeren over het voorgenomen plan, en bij hen te rade te gaan over de genomen opties.

Op basis van alle voorafgaande stappen in het proces (globaal inrichtings- en beeldkwaliteitsplan, subsidiedossier, diverse studies, ...) werd een 'indicatief basisplan' opgenomen in de startnota, die in grote lijnen de plannen voor het gebied weergeeft: met centraal het landschapspark met ruimte voor water en ontmoeting en de verschillende bouwzones. In het park is het netwerk van trage wegen zichtbaar die de clusters van dagelijkse voorzieningen en de woningen met elkaar verbinden.

Het 'indicatief basisplan' geldt als theoretisch maximum programma, en is conform het gewestelijk RUP. Indien op basis van de plan-MER die wordt opgemaakt milderende maatregelen nodig zijn, zal dit een impact hebben om het uiteindelijk plan. Het definitieve plan zal dan een aangepast programma kennen, afgestemd op de draagkracht van de site en omgeving.



Uit de startnota werden vier thema's afgebakend om plenair toe te lichten.

1. **Leeftijdsvriendelijke wijk:** een rode draad door het project, Immerzeel+ moet een wijk worden waar jong en oud zich thuis voelen. Waar aangepast wonen mogelijk is en een gevarieerd woonaanbod wordt voorzien zodat meerdere doelgroepen hun woonwens hier kunnen invullen. Waar je ter plaatse in je dagelijkse noden kan voldoen en de auto vaker kan blijven staan. Waar je gaat wandelen en mensen ontmoet in het centrale park, ...
2. **Voorzieningen op maat:** binnen het indicatieve basisplan is ook ruimte voorzien voor dagelijkse voorzieningen. Er zijn verschillende clusters voorzien op strategische plekken, waar deze voorzieningen ingeplant kunnen worden, verbonden door een netwerk van fiets- en wandelpaden zodat ze goed bereikbaar zijn. Voorzieningen zijn geen doel op zich, maar moeten zorgen voor het beperken van verplaatsingen, meer sociale contacten, een leeftijdsvriendelijke wijk. Dit voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de bestaande buurt. Immerzeel+ moet een deels zelf functionerend stadsdeel worden. Belangrijk is dat deze voorzieningen ten behoeve van de wijk zelf staan: het is niet de bedoeling om vanuit de ruime omgeving te gaan aantrekken.
3. **Duurzame mobiliteit:** aangezien mobiliteit natuurlijk niet enkel op het niveau van de wijk zelf bekeken moet worden, wordt in de eerste plaats verwezen naar het mobiliteitsplan van de stad 'Aalst ontknoopt'. Bij de opmaak van het indicatieve basisplan werd hiermee ook rekening gehouden. Het volledige park en de groene voegen zijn autovrij, maar voorzien van trage wegen om veilig en aangenaam fietsen en wandelen toe te laten. Woonplaten zijn autoluw, parkeren kan enkel op de kop van woonontwikkelingen, om aangename en veilige woonomgevingen te creëren. Op het vlak van mobiliteit worden een heel aantal duurzame plandoelstellingen voorzien, enerzijds door het voorzien van een netwerk van fiets- en wandelassen (veilig & comfortabel, woningen verbinden met de voorzieningen, veilige oversteekplaatsen voorzien) en anderzijds door de autoafhankelijkheid te verminderen (goede fiets- en wandelpaden, lokale voorzieningen, deelmobiliteit, beter openbaar vervoer). Deze ingrepen zijn nodig voor de nieuwe bewoners, maar bieden ook heel wat kansen voor de bestaande buurtbewoners. De stad zal de mobiliteit ook blijven opvolgen en waar nodig bijsturen.
4. **Woonwijken van de toekomst:** het opheffen van bestaande verkavelingen laat toe om later slimmer met de bestaande ruimte om te springen, en deze toekomstbestendig te maken. Er wordt een voorbeeld getoond van een situatie in een omliggende wijk, waar heel veel asfalt aanwezig is, die ook anders ingevuld zou kunnen worden: efficiënter, duurzamer en aangener. Door het opheffen van de voorschriften wordt de bouwvrijheid vergroot, wat toelaat om compacter te bouwen en de bestaande wijken op lange termijn mee te verduurzamen en aan te sluiten bij de principes van Immerzeel+.



## 2. INTERACTIEF DEEL (NABESPREKING AAN DE BALIES – ‘CORONAPROOF’)

Het verslag is een representatieve weergave van de uitwisselingen op het participatiemoment, zonder alle detailopmerkingen op te nemen. Het bevat de reacties die na de plenaire toelichting mondeling werden meegedeeld en deze die ter plaatse op papier ingediend werden.

### a. Leefijdsvriendelijke wijk

- Belang van het behoud van de privacy voor de bewoners van de nieuwe ontwikkelingen en de omwonenden wordt benadrukt. Het voorzien van groenbuffers wordt gevraagd.
- Focus op behoud van groen als allerbelangrijkste aspect, ook voor de buurtbewoners. Bestaande natuurwaarden te behouden. De buurt vraagt geen intensief aangelegd park.
- Concept van Urban Villa wordt algemeen wel gewaardeerd, eerder dan klassieke meergezinswoningtypes. Zo weinig mogelijk hoogbouw en het behoud van zo veel mogelijk open ruimte, ook tussen de woonplaten. Voorkeur gaat naar de grondgebonden eengezinswoningen.
- Het duurzame ambitieniveau wordt positief onthaald door de buurt.
- Belang om aandacht te hebben voor een goed evenwicht tussen levendigheid in de wijk (voor jonge gezinnen) en rust (voor de oudere bewoners). Best hier doordacht mee omgaan en ook aandacht hebben voor de positionering van de voorzieningen en de woonvormen.
- Er wordt gevraagd om de restpercelen in de (onmiddellijke) buurt van bestaande verkavelingen niet als projectgrond in te vullen, om geen schaalbreuk te creëren.
- Kwaliteit van het wonen hoog houden : woningen niet te klein maken, gezin heeft na tijdje meer woonruimte nodig; ook ruimte voor grotere gezinnen. Te kleine woningen geven aanleiding tot veel verloop (niet wenselijk voor goede wijkwerking). Ruime woningen met veel lichtinval en zicht op het groen.
- Consequent zijn: leefijdsvriendelijke wijk moet goed toegankelijk zijn, dan ook goed toegankelijk voor rolstoel op alle paden.

### b. Duurzame mobiliteit

- Er dient rekening gehouden te worden met de veiligheid van de fietsers. Er wordt gevraagd om er bewust voor te kiezen waar de auto's kunnen rijden, ten voordelen van de zachte weggebruikers.
- Er wordt aangegeven dat de wegen nu reeds verzadigd zijn zodat de vraag wordt gesteld over de leefbaarheid in deze straten bij toenemend verkeer.
- Het wordt positief ervaren dat het gemotoriseerd verkeer het landschapspark niet zal kunnen dwarsen.
- Het voorzien van bijkomende doorsteken voor de zachte weggebruikers wordt positief onthaald.
- Er wordt gevraagd om de verkeerscirculatie te bekijken. De knip ter hoogte van de Schietbaan zorgt ervoor dat je minder vlot naar de Brusselse steenweg kan rijden.
- De parkeernorm wordt als laag ervaren. Er wordt gevraagd of er nog op het openbaar domein zal kunnen geparkeerd worden.
- Er wordt gevraagd om de langzaam verkeerspaden goed toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers.
- Huidige bewoners geven aan dat deze omgeving nu al sterk onder druk staat van verkeer. Ze stellen dat de huidige bewoners makkelijk voor de auto kiezen, en hun



verplaatsingsgedrag niet in vraag stellen. Tijdens Corona was het fietsgebruik wel opvallend groter.

- Er werd verwezen naar de parkeerdruk aan de scholen, ook de dansschool.

#### **c. Wijken voor de toekomst**

- Het open houden van het centrale landschapspark wordt als zeer positief ervaren en wordt als een meerwaarde ervaren voor de bestaande omliggende woonwijken. Het beheer van gras door schapen wordt positief ervaren.
- Het principe om voorzieningen toe te voegen aan de wijk wordt positief ervaren gezien dit stappen en trappen mogelijk maakt, ook voor de bestaande wijken. De aanwezigen geven aan dat ze vaak op de auto zijn aangewezen gezien er onvoldoende buurtvoorzieningen aanwezig zijn.
- Hoogbouw in het park hoeft niet.
- Vraag om de bouwmogelijkheden af te stemmen op infiltratiemogelijkheden.
- Het voorzien van een warmtenet wordt positief onthaald. De vraag wordt gesteld of ook de bestaande woningen hierop kunnen aansluiten.
- Andere vormen van duurzame energieopwekking kunnen verkend worden, en mogelijk gecombineerd worden met een publieke zwembad.
- Ongekend is onbemand: de principes van Immerzeel+ worden positief onthaald maar blijken nog relatief onbekend.

#### **d. Voorzieningen**

- De buurt geeft aan dat het huidige voorzieningenaanbod te ver is gelegen waardoor de auto het gebruikelijke vervoersmiddel is (zeker bij slecht weer).
- Er wordt in vraag gesteld wat de noden zijn van jonge gezinnen met kinderen. In welke mate zullen zij gebruik maken van het aanbod in de wijk.
- Algemene vraag naar een groter aanbod voorzieningen. De vraag wordt gesteld welke voorzieningen financieel haalbaar zullen zijn. Leegstand dient voorkomen te worden.
- Er wordt gevraagd om een slim mobiliteitsconcept of -beleid uit te werken waarbij ter hoogte van de voorzieningen de parkeerdruk onder controle blijft.
- Er wordt gevreesd voor bijkomende autoverkeer indien de clusters worden opgeladen met bijkomende functies.



### 3. INTERACTIEF DEEL (BILATERALE GESPREKKEN MET DE GROTE EIGENAARS EN ONTWIKKELAARS – ‘CORONAPROOF’)

Met de grootste eigenaars zijn begin juli 2020 bilaterale gesprekken doorgegaan waarop deze eigenaars hun opmerkingen en suggesties op de startnota konden formuleren.

- De grote eigenaars zien verschillende mogelijkheden om het programma te verminderen: op basis van het plan-MER kan op elke site de dichtheid verlaagd worden of kunnen specifieke zones van bebouwing gevrijwaard worden. Bouwrechten kunnen mogelijk verhandeld worden. Sommige eigenaars waarschuwen dat het verlagen van de dichtheid de financiële haalbaarheid kan bemoeilijken.
- Er wordt gevraagd de ontsluiting via de Kluisdreef en de effecten van ongewenst sluisverkeer te onderzoeken.
- Er wordt gevraagd de breedte van de groene voegen te bekijken in relatie tot de diepte van de woonplaten en het concept van groene voegen te heroverwegen in functie van kwalitatief groen en doorwaardbaarheid op de woonplaten.
- Er wordt gevraagd om bij het bepalen van de duurzame maatregelen de financiële haalbaarheid en het gebruiksgemak voor de toekomstige bewoner te onderzoeken.
- Er wordt voorgesteld om de financiële stedenbouwkundige last te verhogen om een hogere dichtheid mogelijk te maken. Het budget van deze lasten kan besteed worden aan de nodige milderende maatregelen voor mobiliteit.
- Er wordt gevraagd om de zone van urban villa's ten zuiden van de Immerzeeldreef te herbekijken in functie van een mogelijke afbouw van het woonlint langs de Immerzeeldreef. Er wordt gevraagd om de ontsluiting van de achtergelegen gronden te onderzoeken.
- Er wordt gevraagd om stedelijke dichtheden aan te houden op de plekken die kunnen ontwikkeld worden, in functie van financiële haalbaarheid.
- Er wordt gevraagd om een flexibel RUP op te maken gelet op de sterk evoluerende noden in de bouw. Er wordt voorgesteld om de voorzieningen te clusteren en niet uit te smeren in de ontwikkelingen.
- Sommige eigenaars geven er de voorkeur aan geen hoogbouw te realiseren en te kiezen voor de rijwoning met tuin of de combinatie met een collectieve tuin.
- Er worden vragen gesteld bij de lage parkeernorm en de grootte van de wooneenheden die vermeld zijn in de procesnota.
- Bij de meeste grote eigenaars is er de bereidheid om verder in overleg te gaan met elkaar, o.a. om samen naar een mix van woontypologieën te werken.
- Er wordt gevraagd aandacht te hebben voor (architecturale) eenheid binnen het projectgebied.