

Bommels – visienota en opmerkingen RUP – Bewonersplatform

Deze nota is de weerslag van de vergadering van het bewonersplatform van Oosteklo van 19 oktober 2020. Deze vergadering werd bijgewoond door 25 mensen (zowat het maximaal dat wij aanvaardbaar vonden wegens Corona maatregelen). De vergadering werd aangekondigd op de infovergadering georganiseerd door de Gemeente, via sociale media en via de normale uitnodiging voor het Bewonersplatform. Weerslag van de vergadering zal ook worden opgenomen in Oosteklo Vandaag. Dit is geen finale tekst, noch een compromistekst maar bevat alle opmerkingen die zijn gegeven tijdens de vergadering. Het staat iedereen vrij om bijkomende opmerkingen te formuleren naar stedenbouw Assenede (te bereiken via de website assenede.be).

1. Algemeen

Over het algemeen is er een zeker enthousiasme over een slimme verdichting van het dorp van Oosteklo, in zoverre dat dit het principe van de betonstop ondersteunt en dit ook zichtbaar wordt gemaakt in een visie hieromtrent voor Groot-Assenede (waar wordt verdicht en welke woonuitbreidingsgebieden zullen ongemoeid gelaten worden?). Een lichte stijging van het inwonersaantal is goed voor de middenstand, de horeca en het sociaal leven van de deelgemeente. Er dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat er reeds een nieuwe wijk komt in de Zulma Rondasstraat (verkeer, faciliteiten van het dorp zoals school, speelgelegenheid voor kindere).

Een slimme verdichting biedt ook de mogelijkheid om het dorp een wat natuurlijker uitzicht te geven en de ruimte te laten voor verkeersremmende maatregelen in Oosteklo-Dorp (school), kruispunt Rode Kruisstraat/Ertveldesteenweg en kruispunt Zulma Rondasstraat/Ertveldesteenweg. Idealiter heeft de nieuwe wijk trage verbindingen naar elk van deze kruispunten zodat het dorp open getrokken wordt (in plaats van de huidige kruispuntstructuur).

Uit één van de bevestigingen van het Bewonersplatform in het verleden is ook gebleken dat betaalbaar wonen een belangrijke vraag was van de bevolking. Een goede mix van betaalbare sociale koop- en huurwoningen kan hier zeker aan tegemoet komen en wordt in deze zin zeker toegejuicht.

Wel moet er op globaal (Asseneeds) niveau nagedacht worden over een master plan voor sociale woningen. Het kan niet de bedoeling zijn dat het hele sociale woningaanbod van Assenede in Oosteklo wordt ingepland. Het idee van 150 sociale kavels wordt dan ook niet goed bevonden. Op basis van de omvang van de deelgemeentes en de inspanning van andere deelgemeentes (bv. vluchtelingenopvang in Assenede), zijn we van mening dat een totaal van 40/45 nieuwe woningen het maximum is waar de deelgemeente nu behoefte aan heeft. Dit betekent ook dat er niet op korte of middellange termijn wordt gewerkt aan plannen voor andere sociale verkavelingen (bv. Oosthoek) en dat deze plannen dus stil worden gelegd.

Er moet een plan komen voor de hele site Bommels zoals voorgesteld door de gemeente waarbij het verkavelen van een deel slechts kan overwogen worden als een groot deel (het centrale stuk) aan de natuur en de gemeenschap wordt teruggegeven als natuurgebied/speelgebied/watergebied. Er moeten trage aansluitingen (wandel en fietspad) van de nieuwe verkaveling naar de Slijpstraat (verbinding met de school) en de Zulma Rondasstraat. Er zal sowieso een grote toename zijn van verkeer voor deze nieuwe wijk en slechts één punt via dewelke wagens kunnen binnen en buiten rijden. Trage verbindingen kunnen dit helpen ontlasten en zullen ook het dorp open trekken.

Op zich lijkt een ontwikkeling van Bommels ons zinvol omdat de wegenissen er al liggen. Beter daar bouwen dan nieuwe banen trekken op andere plekken.

Een kavel die nu ontwikkeld wordt, zal decennialang in gebruik zijn. Nu moeten de juiste duurzame keuzes gemaakt worden. Er moet dus gestreefd worden naar groene, gezonde, klimaatneutrale en autoluwe leefbuurt.

Het RUP voorziet best ook een visie op de D gebieden (bv. aan Labo Van Vooren).

2. Types woningen

Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een goede reputatie voor wat betreft kwaliteitsvol bouwen. We roepen dan ook op om deze nieuwe ontwikkeling als een opportuniteit te zien en niet voor een klassieke verkaveling van open en halfopen bewoning te gaan. Het is beter om na te denken over een groepering van de woningen zodat er meer collectieve en open ruimte gecreëerd wordt, overeenkomstig de visie van de bouwmeester.

Op zich moet het mogelijk zijn om met meerdere bouwlagen te werken zolang het maximaal aantal woningen wel wordt gerespecteerd (dus geen appartementen om 100 appartementen te kunnen bouwen maar wel 40/45 woningen groeperen zodat het geheel niet een klassieke verkavelingswijk wordt).

Wel is het belangrijk om, wanneer gekozen wordt voor bv. 3 bouwlagen, de privacy van de bestaande woningen te respecteren. 3 bouwlagen zijn wel een maximum lijkt ons.

Automobiliteit moet losgekoppeld worden van de individuele wooneenheden. Zo wordt heel wat brede verharding voor bestrating opritten vermeden en kan de wooncluster een autoluwe en kindvriendelijk karakter krijgen. Er kan een collectieve parking voorzien worden. De oprit zou naar Bommels toe moeten zijn gericht.

We raden aan om de finale plannen voor te leggen aan de beeldkamercommissie zodat er zeker aandacht is voor het esthetische.

3. Centraal gebied en watergevoeligheid

Bommels is een heel watergevoelig gebied. Wanneer er verdere ontwikkeling komt in het gebied moet hier heel erg rekening mee worden gehouden:

- De nieuwe woningen mogen niet op een hoger gelegen gebied komen dan de bestaande woningen;
- De bewoning moet zo weinig mogelijk grondoppervlak innemen en beton moet tot een maximum beperkt worden om zoveel mogelijk insijpeling mogelijk te maken (vandaar voorstel om creatief te zijn met het ontwerp);
- Er mag niet gerekend worden op een pomp (kost voor de gemeenschap). Het gebied moet uit zichzelf voldoende mogelijkheid geven aan het water om weg te stromen.

In het kader hiervan is het ons inziens cruciaal dat het RUP voorziet in een open ruimte in het centraal deel van Bommels (conform voorstel gemeente). Dit gebied moet een groenzone (geen bebouwing en ook geen landbouw) worden met voldoende mogelijkheid voor het water om weg te stromen (wadi, voldoende ruimte voor de beek om zich wat vrijer te ontwikkelen, broekbos waarbij de bomen water kunnen opnemen). Terug een gemene plek voor het dorp (commons).

Een groene zone in het centrale deel van Bommels zou een grote meerwaarde betekenen voor het dorp aangezien hier ruimte kan worden gecreëerd voor spelende kinderen, natuur, recreatie in het dorp (nu is er in Oosteklo maar heel beperkt groene ruimte (begijnenakker en Ter Walle). Via het centrale deel zouden voetpaden/fietspaden kunnen komen naar Slijpstraat en Zulma Rondasstraat.

Bommels betekent boomgaard. Misschien iets doen met historische fruitbomen?

4. Aansluiting en verbinding met andere delen van het dorp

De nieuwe wijk moet goed worden geïntegreerd in de rest van het dorp. Voor wagens lijkt ons de enige uitweg de Rode Kruisstraat. Dit lijkt ons heel weinig. In elk geval dienen er trage verbindingen te komen naar de andere punten (Oosteeklo-Dorp, Zulma Rondasstraat). In het kader van deze ontwikkeling wordt ook best het kruispunt Oosteeklo-Dorp/school aangepakt als een traag verkeersremmend punt (cruciaal onderdeel van dorpskernvernieuwing). Verder moet er ook een veilige fiets en voetgangersverbinding zijn van de Rode Kruisstraat tot het dorp (voetpad via Ertveldesteenweg) in het licht van de toenemende bewoning.

5. Faciliteiten

Er moet rekening gehouden worden met de algemene faciliteiten in het dorp. Het belangrijkste lijkt ons de school. Vooral de lagere school zit vol. Door de ontwikkeling van de Zulma Rondasstraat en de nieuwe wijk, moet er een plan komen voor de uitbreiding van het bestaande schoolaanbod. Dit dient prioritair te worden bekeken alvorens verder te verkavelen.

Dorpskernvernieuwing blijft een prioriteit. We willen geen slaapdorp. Er moet een plek komen in het dorp met rustig verkeer waar de horeca en middenstand terug haar plek vindt. Heraanleg Oosteeklo-Dorp blijft daarom belangrijk (maar wel met prioriteit voor het kruispunt aan de school).

Ook moeten de vervoerzones voor het openbaar vervoer worden doorgedacht in het licht van de nieuwe verkaveling.

Er dient in de wijk zelf ook voldoende te zijn:

- Voldoende groen (naast de centrale groenzone/parkgebied)
- Pleintje voor de wijk (met speelplein)
- Voldoende aandacht voor onderhoud van de wijk (dit laat nu te wensen over).