



Aan de voorzitter van de gemeenteraad
Aan de algemeen directeur
Gustaaf Peetersstraat 7
2520 Ranst

Geachte,

Graag had ik volgend punt toegevoegd aan de agenda van de gemeenteraadszitting van 21/02/2022.

Verkavelingsvergunning Laarstraat-Zakstraat

Zoals iedereen weet is het openbaar onderzoek naar de verkavelingsvergunning van het project Laarstraat-Zakstraat afgerond. Jullie zullen dus ondertussen ook wel weten dat dit project toch enorm leeft bij de buurtbewoners en bij de inwoners van Ranst in het algemeen. Getuige hiervan zijn de oprichting van een actiecomitee, een petitie met meer dan 500 handtekeningen en de meer dan 400 bezwaarschriften die hiervoor zijn binnen gebracht.

Ik denk dat iedereen wel begrijpt dat dit bouwzone is, maar toch denk ik dat hun bezorgdheden meer dan terecht zijn en die zouden we hier dan ook nog eens willen toelichten.

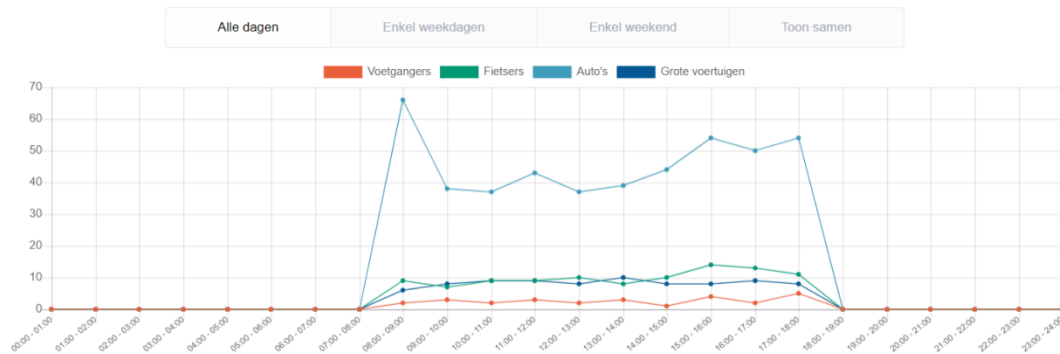
- 1) De huidige voorgestelde ontwikkeling past totaal niet in de huidige bouwvisie. Een meergezinswoning op deze plaats zou immers nooit toegestaan mogen worden. Bovendien wordt de omgeving gekenmerkt door vrijstaande bebouwing. Dit wordt niet doorgetrokken in het project waar allemaal aaneengesloten bebouwing ingepland staat. In de bouwvisie staat nochtans letterlijk:

Buiten de verdichtingszone worden enkel meergezinswoningen toegelaten bij gemeenschappelijk wonen of zorgwonen, bij de herindeling van een bestaande woning of wanneer het uitzicht van de woning in overeenstemming is met het landelijk karakter van de omgeving en de al aanwezige bebouwing.

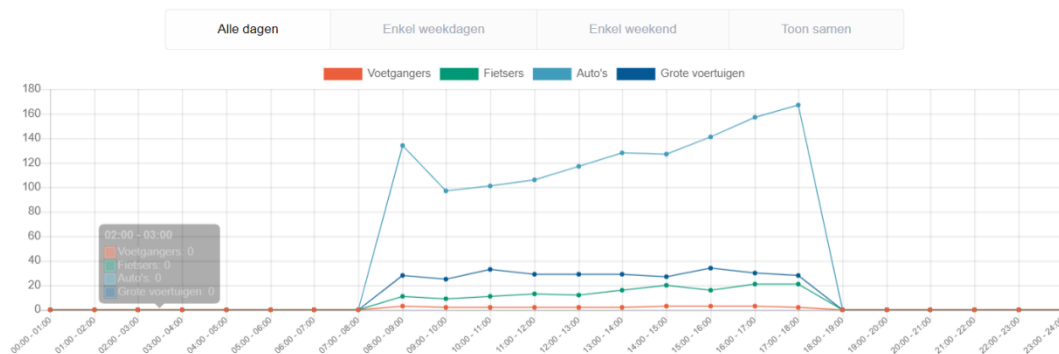
- 2) Volgens huidige tellingen is het gebied rond de Molenstraat en de Vaartstraat momenteel al ontzettend druk. Figuur 1 toont de huidige verkeerstellingen voor de Molenstraat, Vaartstraat en Tulpenlaan.
Als we dan verder rekenen en er van uit gaan dat de 75 wooneenheden gemiddeld 1.5 wagens hebben, hebben we een totaal van 112 extra wagens. Deze gaan gemiddeld zorgen voor een extra rit in de ochtend en avondspits, dus ongeveer 110 extra ritten. Als we die dan nog gelijk verdelen tussen de richtingen Molenstraat, Vaartstraat en Tulpenlaan, komen we voor deze 3 straten uit bij een stijging van het verkeer met respectievelijk 36%, 21% en 34%, toch significante aantallen.

Molenstraat

Gemiddelde over 24u

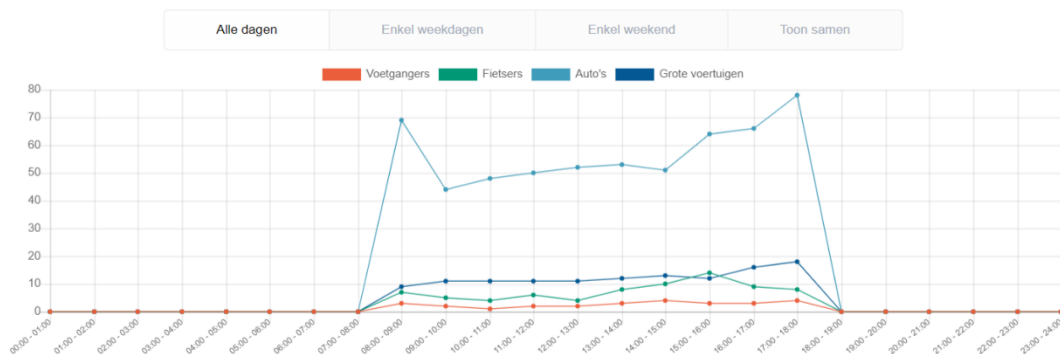


Vaartstraat



Tulpenlaan

Gemiddelde over 24u



Figuur 1: Verkeerstellingen gebaseerd op telraam in de Molenstraat, Vaartstraat en Tulpenlaan.

Daartegenover staat in figuur 2 de mobiliteitsstudie van Matexi zelf met de volgende cijfers voor de 20 appartementen alleen. Deze appartementen zouden 98 verplaatsingen per dag genereren, maar de modal split van deze berekeningen kan toch niet kloppen. Deze stellen immers dat 53% van de verplaatsingen met de auto gebeuren, 4% met het openbaar vervoer en 16% met de fiets of bromfiets. Samen bedraagt dit dus 73% van de verplaatsingen, maar over de overige 27% wordt hier niet gesproken. Dit toont duidelijk aan dat het ingediende dossier onzorgvuldig en onvolledig is samengesteld, wat dus volgens mij ook nooit op deze manier goedgekeurd kan worden.

wooneenheden							
0		éengezinswoningen		20		appartementen	
BEWONERS				BEZOEKERS		TOTAAL	
AANTAL PERSONEN							
2,79		1,92		bewoners per ééngesinswoning en app.		0,25	
38				bewoners		5	
				bezoekers per woonunit per dag			
				bezoekers per dag		43	
				personen per dag			
AANTAL VERPLAATSINGEN PER DAG							
2,29				verplaatsingen per bewoner per dag		2	
88				verplaatsingen per dag		10	
				verplaatsingen per bezoeker			
				verplaatsingen per dag		98	
				verplaatsingen per dag			
VERPLAATSINGEN PER MODAL SPLIT							
16%				(brom)fiets		14%	
4%				openbaar vervoer		2%	
53%				autobestuurder		48%	
14				(brom)fietsverplaatsingen		1	
				(brom)fietsverplaatsingen		15	
4				OV-verplaatsingen		0	
				OV-verplaatsingen		4	
46				autoverplaatsingen		5	
				autoverplaatsingen		51	
				autoverplaatsingen per dag			
AANTAL VERPLAATSINGEN IN OCHTENDSPITSUUR							
3%		16%		aandeel in en uit		3%	
0		1		(brom)fietsverplaatsingen in OSP (in en uit)		0	
0		0		OV-verplaatsingen in OSP (in en uit)		0	
1		4		autoverplaatsingen in OSP (in en uit)		0	
				autoverplaatsingen in OSP (in en uit)		1	
				autoverplaatsingen in OSP (in en uit)		4	
				autoverplaatsingen in OSP (in en uit)			
AANTAL VERPLAATSINGEN IN AVONDSPITSUUR							
14%		5%		aandeel in en uit		8%	
1		0		(brom)fietsverplaatsingen in ASP (in en uit)		0	
0		0		OV-verplaatsingen in ASP (in en uit)		0	
3		1		autoverplaatsingen in ASP (in en uit)		0	
				autoverplaatsingen in ASP (in en uit)		3	
				autoverplaatsingen in ASP (in en uit)		1	
				autoverplaatsingen in ASP (in en uit)			
AANTAL PARKEERPLAATSEN							
0,6				auto's per inwoner		2	
38				aantal fietsparkeerplaatsen		0	
24				aantal autoparkeerplaatsen		1	
				aantal fietsparkeerplaatsen		39	
				aantal autoparkeerplaatsen		25	

Figuur 2: Mobiliteitsstudie van Matexi voor 20 appartementen.

- De burgerbevraging is nooit grondig gebeurd, terwijl dit nochtans wel een van de voorwaarden is voor de ontwikkeling van een masterplan.
- Bij langdurige regenval zijn er elke keer weer waterproblemen in de Laarstraat en de Zakstraat. Het regenwater afkomstig van de Molenstraat en de Laarstraat watert immers allemaal af naar dit gebied. Figuur 3 illustreert de situatie in de buurt op verschillende tijdstippen. Deze situatie zal er zeker niet op verbeteren als er 55 nieuwe woonunits komen inclusief de bijkomende verhardingen voor wegenis en opritten.



Figuur 3: Wateroverlast ter hoogte van Laarstraat-Zakstraat op verschillende periodes.

- Ik zou hier ook willen vermelden dat de Gecoro, toch een onafhankelijk adviesraad voor onze gemeente, unaniem tegen deze verkaveling is. De grote lijnen van hun bezorgdheden zijn dezelfde als de onze.
- Tot slot vond ik een uitspraak van schepen Luc Redig tijdens de Gecoro toch ook ongepast. Hier vertelde hij namelijk:

'Je moet ook begrijpen dat dit een project is dat al langer aansleept. Zij zijn vroeger al afgekomen met een uitgebreider voorstel waarbij wij opmerkingen hebben gegeven en aanpassingen hebben gevraagd. Je begrijpt dat het nu dus moeilijker is voor ons om hen terug naar de tekentafel te sturen. Een project dat al loopt voor de invoering van de bouwrichtlijnen is dus anders dan een nieuw project'.

Inderdaad, op 3 september 2020 heeft Matexi al een eerdere versie van het project komen voorstellen aan het schepencollege. Dit project was toen nog uitgebreider met 2 meergezinswoningen met in totaal 36 appartementen. Dit project is toen op het schepencollege van 17 september 2020 principieel goedgekeurd met de voorwaarden:

- Er moet een sluitende garantie zijn dat er een ontsluiting gerealiseerd wordt naar de Vaartstraat.
- De meergezinswoningen mogen maximaal 3 bouwlagen hebben.
- Er moet rekening gehouden worden met de woonbehoeftestudie waarbij gerekend wordt op een woningdichtheid tussen de 15 en 20 woningen per hectare.

Hoe komt het dat je het, volgens je uitspraken in de Gecoro vergadering, moeilijk vindt om dit project af te keuren als alle voorwaarden uit de principiële goedkeuring zelfs niet nageleefd worden, dit totaal niet strookt met de huidige bouwvisie en het helemaal niet gedragen wordt door de bevolking in Ranst?

Met vriendelijke groeten,

Bart Goris – Goesting
Emblemseweg 54B – 2520 Emblem
0476 89 69 82 – bart_goris1@hotmail.com