

Het woonproject A. Sanderslei

“Een Aartselaarse toekomst voor 15 jonge gezinnen”



Inhoud

1. Wat houdt het project in?	2
2. Wie kan er komen wonen?.....	2
3. Komen er sociale woningen op dit woonproject?.....	2
4. Hoe wordt het project ontsloten?.....	3
5. Zorgt het project voor mobiliteitsproblemen?	3
6. Verdwijnt er zichtbaar groen?.....	3
7. Ligt het project in waterziek gebied?	3
8. Is er nood aan een project voor Aartselaarse jonge gezinnen?	4
9. Wat is de timing?.....	4
10. Waarom wordt het project nu pas ontwikkeld?	4
11. Wie tekent het project uit?	5
12. Waarom laat de gemeente de privémarkt niet spelen?	5
13. Maakt de gemeente winst met dit project?.....	5
14. Wat zijn de voordelen voor de omwonenden?.....	6
15. Wanneer worden de omwonenden concreet betrokken bij het project?.....	6
16. Houdt de gemeente zich aan de verdeling 1/3 ^e groen, 1/3 ^e wonen, 1/3 ^e KMO?	6

1. Wat houdt het project in?

Achter de woningen van de A. Sanderslei (oneven kant) en Lindelei (even kant), ligt vlak naast het kerkhof een binnengebied. Het binnengebied is momenteel een weide van 6.200 m². Op dit binnengebied zouden ongeveer 15 woningen komen voor jonge gezinnen. Deze mini-verkaveling is doodlopend en wordt ontsloten via de A. Sanderslei, naast huisnummer 31.

Het project wordt ontwikkeld door intercommunale Igean, waartoe ook Aartselaar behoort.



2. Wie kan er komen wonen?

Het gemeentebestuur wil er 15 jonge gezinswoningen laten bouwen. De gronden worden verkocht, dus de jonge gezinnen bouwen zelf hun woning, passend binnen de verkavelingsvoorschriften. Die voorschriften worden nog uitgewerkt.

De kavels zullen specifiek worden voorbehouden voor jongeren die al een band hebben met de gemeente Aartselaar. Een reglement, dat bepaalt aan welke voorwaarden de kandidaten moeten voldoen, wordt daarvoor binnenkort opgesteld.

De gronden zullen aan een betaalbare prijs op de markt worden gebracht. Dat betekent dat de verkoopprijs lager zal liggen dan de gemiddelde grondprijs in Aartselaar. De exacte verkoopprijs moet nog bepaald worden.

Op deze manier kunnen jonge Aartselarenaren een betaalbaar stuk grond kopen in het centrum van Aartselaar.

3. Komen er sociale woningen op dit woonproject?

Neen, er komen geen sociale woningen. De gronden zullen aan een lagere prijs dan de marktprijs worden verkocht aan jongeren met een band met Aartselaar. We mikken hiermee

op jonge gezinnen die niet aanmerking komen voor een sociale woning, maar voor wie een huis of grond in Aartselaar te duur is.

4. Hoe wordt het project ontsloten?

De toegang tot deze kleine verkaveling zal via de A. Sanderslei lopen. Naast woning nr. 31 wordt een toegangsweg voorzien naar de nieuwe kavels. Deze toegangsweg is doodlopend. Er is geen ontsluiting voor auto's via de Lindelei.

Er wordt wel bekeken of het mogelijk is om een voetweg, voor voetgangers en fietsers, naar de Lindelei te maken.

5. Zorgt het project voor mobiliteitsproblemen?

Neen, de impact van 15 extra jonge gezinswoningen op het centrum en de omliggende straten is beperkt.

Elke woning zal over twee autostaanplaatsen moeten beschikken. Dat moet elke woning in Aartselaar volgens de parkeerverordening die deze legislatuur werd gestemd. Er worden dus geen auto's van de toekomstige bewoners in de omliggende straten geparkeerd.

Voor bezoekers zullen er ook parkeerplaatsen worden voorzien op het project zelf. Bovendien is de straat 5m breed. Daardoor kan er geparkeerd worden op straat én kan er terwijl nog een auto passeren.

De nieuwe straat voor de 15 jonge gezinswoningen is doodlopend. Kinderen zullen dus zonder zorgen op straat kunnen spelen.

Voor de mobiliteit in de omgeving verandert er niets. De Lindelei tussen Kapellestraat en A. Sanderslei blijft enkelrichting. Alle andere straten behouden hun dubbelrichtingsverkeer.

6. Verdwijnt er zichtbaar groen?

Neen. Natuurlijk worden er wel woningen gebouwd op een wei, maar deze wei is niet zichtbaar vanuit de A. Sanderslei of Lindelei. De wei wordt niet voor niets een 'binnengebied' genoemd. Vanop de straat in de A. Sanderslei of Lindelei kan je de wei dus niet zien liggen. Er verdwijnt bijgevolg geen 'zichtbaar' groen.

7. Ligt het project in waterziek gebied?

Neen. Het volledige project ligt niet in waterziek gebied. Aan de andere kant van het kerkhof, nabij de Solhofdreef, is er wel overstromingsgevoelig gebied. Dat gebied zal dan ook niet bebouwd kunnen worden. Dit project staat daar echter volledig los van. De gemeente zou nooit woningen kunnen en gaan bouwen in overstromingsgevoelig gebied.

Er is dan ook geen reden tot ongerustheid voor de omwonenden.

De nieuwe straat zal bovendien een gescheiden riolering krijgen. Rioolbeheerder Pidpa waakt er over dat bij elke nieuwe woning voldoende groen zal zijn om regenwater te laten infiltreren.

8. Is er nood aan een project voor Aartselaarse jonge gezinnen?

Ja. Aartselaar kent een grote uitstroom van jongeren. Jonge inwoners die het ouderlijk huis verlaten, worden geconfronteerd met de hoge woning- en grondprijzen in Aartselaar. Noodgedwongen verhuizen ze naar buurgemeenten. Vaak komen ze later, eenmaal wat kapitaalkrachtiger, terug in onze gemeente wonen.

Elke gemeente heeft een normale leeftijdspiramide. Aartselaar heeft dat echter niet. In onze piramide zit een grote knik bij het aantal 20- tot 35-jarigen, net omwille van de hoge prijzen in Aartselaar.

Het is belangrijk dat een gemeente haar jonge gezinnen houdt. Het is niet goed dat een gemeente alleen uit senioren zou bestaan. Bovendien zijn tweeverdieners nu eenmaal belangrijk voor de (belastings)inkomsten van de gemeente.

Aartselaar heeft sinds deze legislatuur dan ook een gezinsbeleid uitgewerkt. Zo wordt de kinderopvang uitgebreid, scholen vernieuwd en het sportcentrum gerenoveerd. Sociale woningen worden door een reglement voorbehouden voor inwoners met een band met Aartselaar. Daarnaast zorgt de gemeente ook voor betaalbare gronden en woningen. Dit project past perfect binnen die laatste doelstelling.

Dit project heeft alvast een schitterende locatie voor jonge gezinnen. Het centrum, de kinderopvang, de scholen, het sportcentrum,... liggen allemaal op wandel- en fietsafstand. Door de prachtige ligging kunnen gezinnen overwegen om het met één of twee auto's minder te doen.

9. Wat is de timing?

Op de gemeenteraad van 27 november 2017 keurden 14 van de 21 aanwezige raadsleden de projectnota goed. Dat betekent dat het principe wordt goedgekeurd en lgean nu verder kan met de ontwikkeling. Vanaf nu kan de verkaveling verder worden uitgetekend. Het toewijzingsreglement voor de geïnteresseerde Aartselarenaren wordt in het voorjaar van 2018 opgemaakt.

Voor dit project is er echter ook nog een RUP (Ruimtelijk UitvoeringsPlan) nodig. Het is moeilijk in te schatten hoe lang dat zal duren.

Mogelijk worden de gronden eind 2018 of begin 2019 verkocht aan de geïnteresseerde jonge gezinnen. Al is die timing zeer onder voorbehoud.

10. Waarom wordt het project nu pas ontwikkeld?

Dit binnengebied is al zeer lang ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. De omwonenden weten bijgevolg al een tijdje dat op deze wei vroeg of laat woningen zouden komen. De eigenaars van de wei wilden de grond ook al langer aan de gemeente verkopen om het te kunnen ontwikkelen.

Tot nu toe was het echter niet mogelijk om dit binnengebied te laten ontsluiten met een omliggende straat. Daar kwam verandering in toen lgean de woning A. Sanderslei 31 kon kopen. Deze woning heeft een zijtuin, waar nu de toegangsweg kan getrokken worden. Deze

toegangsweg zal ongeveer 5 meter breed zijn. Pas door deze weg kan het gebied worden ontsloten.

De woning nr. 31 wordt niet afgebroken. Nadat de tuin wordt verkleind, zal deze woning terug worden verkocht.

11. Wie tekent het project uit?

Intercommunale Igean werkt dit uit, in opdracht van de gemeente Aartselaar. Igean kent u van de uitbating van het containerpark en de afvalophaling. Maar Igean doet veel meer dan dat. Ze werken ook projecten uit. Zo maakt Igean bijvoorbeeld het bestek op van het nieuwe intergemeentelijke zwembad op het Aartselaars sportcentrum. Igean ontwierp en bouwde ook het nieuwe technisch centrum in de Oudestraat.

Igean doet ook aan gebiedsontwikkeling en heeft daar heel wat expertise in. Omdat Igean een intercommunale is en dus een intergemeentelijk samenwerkingsverband, werkt Igean alleen voor de aangesloten gemeenten uit de Antwerpse rand. Bovendien rekent Igean alleen de kostprijs aan. Aartselaar moet dus enkel de effectief gewerkte personeelsuren betalen. Igean rekent geen winst aan.

Bij dit project zal Igean de wei en woning aankopen, de verkaveling uittekenen, de verkavelingsvoorschriften ontwikkelen, de nieuwe straat aanleggen en vervolgens de percelen verkopen. Igean bouwt dus niet zelf de huizen. Dat laten we over aan de jonge gezinnen.

12. Waarom laat de gemeente de privémarkt niet spelen?

Privé-ontwikkelaars willen natuurlijk winst maken. Dat is hun goed recht. Ze proberen het maximale uit elk perceel te halen, binnen de normen van wat wettelijk mag. Vaak houdt dat in dat er appartementen worden gezet. Dit levert privé-ontwikkelaars het meeste op.

Daarnaast verkopen privé-ontwikkelaars hun projecten aan de marktprijzen. Dat is voor jonge gezinnen vaak moeilijk betaalbaar in Aartselaar.

Om die redenen neemt de gemeente Aartselaar, via Igean, het heft in eigen handen. We ontwikkelen bewust kavels voor jonge gezinswoningen en verkopen ze onder de marktprijs aan jongeren met een Aartselaarse band.

Dit project zou dus nooit in zijn huidige vorm kunnen gerealiseerd worden door privé-ontwikkelaars. Net om haar doelstellingen rond woonbeleid en gezinsbeleid te kunnen realiseren, speelt de gemeente hier zelf voor 'bouwpromotor'.

13. Maakt de gemeente winst met dit project?

Neen. Dit project kost de gemeentebegroting van Aartselaar geen cent, maar levert ook geen cent op. De volledige financiering en verkoop van de gronden gebeurt in de schoot van Igean. Daartoe gaat Igean een lening aan, waarvoor de gemeente Aartselaar borg staat.

De kosten van het project (aankoop wei en woning, weg aanleggen,...) zullen ongeveer overeenkomen met de opbrengst van de verkoop van de gronden. Of het project break-even

zal draaien of wat winst maakt, hangt af van de verkoopprijs van de gronden. Dat is op dit ogenblik nog niet bepaald.

Indien het project toch licht winstgevend afsluit, gaat dit geld niet naar de gemeentebegroting. Het geld blijft bij Igean bestaan en wordt gebruikt voor andere projecten in Aartselaar. Denk bijvoorbeeld aan de financiering van andere woonprojecten of de bouw van het nieuwe zwembad.

14. Wat zijn de voordelen voor de omwonenden?

De bewoners van de A. Sanderslei en Lindelei wisten al langer dat deze wei vroeg of laat ontwikkeld zou worden. Het is dan ook woonuitbreidingsgebied. Voor de omwonenden zal het alvast een opluchting zijn dat er geen grote appartementsblokken worden gezet. 15 jonge gezinswoningen zorgt voor heel wat minder overlast en inktijk.

Bovendien willen we het ook voor de huidige omwonenden een interessant project maken. Zo bekijken we of de tuinen van de omwonenden kunnen ontsloten worden op een voetweg achteraan. Dit kan heel interessant zijn om bijvoorbeeld je fiets in het tuinhuis te plaatsen.

Voor de omwonenden die nu al het smalle, aarden weggetje naast de A. Sanderslei nr. 31 gebruiken om hun garages te bereiken, komt er een beter toegankelijke weg.

Het project zal daarnaast ook extra publieke parkeerplaatsen hebben. Dat verzacht de huidige parkeerdruk op de omgeving.

15. Wanneer worden de omwonenden concreet betrokken bij het project?

Dat is gepland in het voorjaar van 2018. De gemeenteraad van 27 november 2017 moest eerst het startschot geven door de projectnota goed te keuren. Pas dan kan het inspraakproces met de omwonenden in gang worden gezet door Igean en de gemeente Aartselaar.

Op elke gemeenteraad zit er echter ook pers. Zij vernemen daardoor als eerste welke interessante projecten er komen in de gemeente en schrijven daar krantenartikels over. Om die reden moeten buurtbewoners vaak bepaalde projecten eerst in de media lezen, pas vervolgens kan de gemeente hen persoonlijk informeren.

16. Houdt de gemeente zich aan de verdeling 1/3^e groen, 1/3^e wonen, 1/3^e KMO?

Aartselaar huldigt in haar ruimtelijke ordening al jaren het principe dat het totale grondgebied wordt verdeeld over 1/3^e groengebied (bos en landbouw), 1/3^e woongebied en 1/3^e KMO-zone. De komst van dit project verandert dat niet. De te ontwikkelen wei was al woonuitbreidingsgebied. Bovendien zal op andere plaatsen woonuitbreidingsgebied worden omgezet in groen, omdat door de waterproblematiek deze gebieden niet kunnen bebouwd worden.