

Een kritische lezing van de Edegemse Conceptnota “Beleidsplan Ruimte”.



Inleiding

Op 16 april 2024 werd de conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte Edegem door ons gemeentebestuur voorgesteld. Dit Beleidsplan Ruimte zal als basis dienen om een nieuw gemeentelijk RUP op te stellen. Een RUP is een Ruimtelijke Uitvoeringsplan dat de invulling van onze Edegemse ruimte vastlegt voor de toekomst. Op het eerste zicht is deze conceptnota, die je [hier](#) kan downloaden, een oppervlakkig document vol goede bedoelingen.

Maar de Beerschotburen onderwierpen de tekst aan een zeer kritische lezing. Daarbij kwam naar boven dat de conceptnota minder onschuldig is dan hij lijkt en dat heel wat zaken op maat van projectontwikkelaars geschreven zijn.

Vind jij het ook belangrijk dat Edegem een aangename, leefbare gemeente blijft? Dan volg je de ontwikkeling van het Beleidsplan Ruimte maar beter mee op de voet...

Lees hier de nota die een kernlid van Beerschotburen in het kader van de burgerbevraging als opmerking/suggestie op de conceptnota indiende.

Vier grote ruimtelijke uitdagingen

In de conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte Edegem werden 4 grote ruimtelijke uitdagingen gepresenteerd:

1. Veranderende woonbehoefte
2. Schaarse ruimte
3. Veranderend klimaat
4. Beeldkwaliteit onder druk

Allemaal thema's die in het nieuws zijn en die vaak te onpas gebruikt worden om een zeker beleid te verantwoorden.

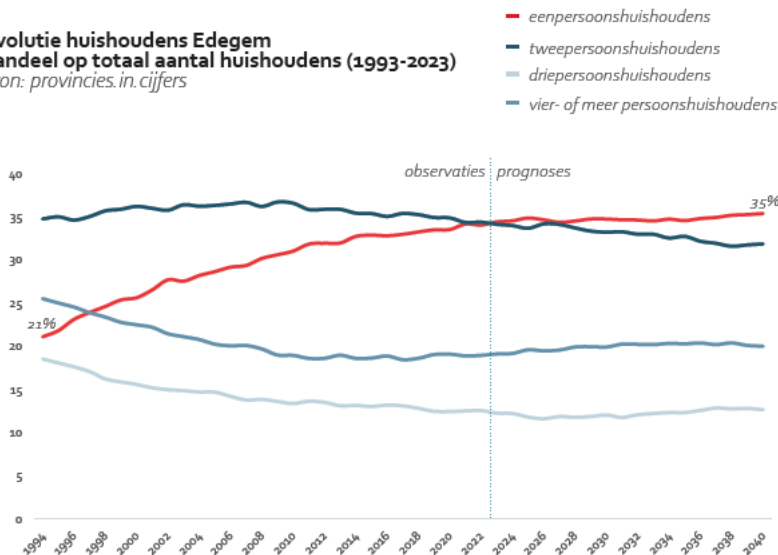
We behandelen ieder punt hieronder.

Veranderende woonbehoefte

Beleid op basis van concrete en meetbare gegevens is zeker aan te moedigen. Echter, enkel en alleen wanneer de gegevens en de verwerking ervan ook de goede wetenschappelijke praxis volgen. Anders belandt men nogal gemakkelijk in het straatje van “liegen met data”. We verklaren ons nader. In de conceptnota werd een figuur van de evolutie van de huishoudens gepresenteerd. Voor de beknoptheid, lijsten we de problemen op die met deze figuur gepaard gaan:

- De meest gebruikte methode voor bevolkingsprojecties is de cohort-component-methode. Hoe verder in de toekomst geprojecteerd wordt, hoe onzekerder het resultaat.
- Er is geen sensitiviteitsanalyse gemaakt van de projecties. Een sensitiviteitsanalyse houdt in dat er een band van onzekerheid rond de projectie van iedere demografische groep zou staan.
- Ondanks de tekortkomingen is uit deze figuur af te leiden dat we de grootste stijging van éénpersoonshuishoudens reeds hebben opgevangen binnen het bestaande woningaanbod.

Evolutie huishoudens Edegem
aandeel op totaal aantal huishoudens (1993-2023)
 bron: provincies.in.cijfers



- We zagen ook geen verwijzing naar de woonbehoeftestudie die de provincie Antwerpen in haar beleidsplan opgenomen heeft. Voor de categorie “Stedelijke kern met randstedelijk karakter” houdt dit in dat er in de periode 2021-2030 voor alle 21 kernen 7629 huishoudens bijkomen, oftewel een 380 per kern. Hieraan is al voldaan in Edegem. Indien we deze 380 handhaven voor de periode 2031-2040 en gezien de vergrijzende bevolking, lijkt het ons dat deze groei in het reeds bestaande bebouwde weefsel kan opgevangen worden.

Schaarse ruimte

Door de hoge verhardingsgraad is er in Edegem nog maar bitter weinig ruimte voor extra bebouwing. Opdat Edegem het hoofd zou kunnen bieden aan de zekere klimaateffecten zoals het toenemend hitte-eilandeffect, dient er in een toekomstig beleidsplan opgenomen te worden dat nieuwe projecten de verhardingsgraad niet mogen doen toenemen. Gezien o.a. het hitte-eilandeffect, is het ook zeer noodzakelijk om ervoor te zorgen dat binnengebieden niet verder bebouwd worden (zie later).

Veranderend klimaat

De grote zekerheid die we nu wel hebben is dat het klimaat verandert. Edegem moet zich daar dus aan aanpassen. Samenvattend, deze opmerkingen over de conceptnota:

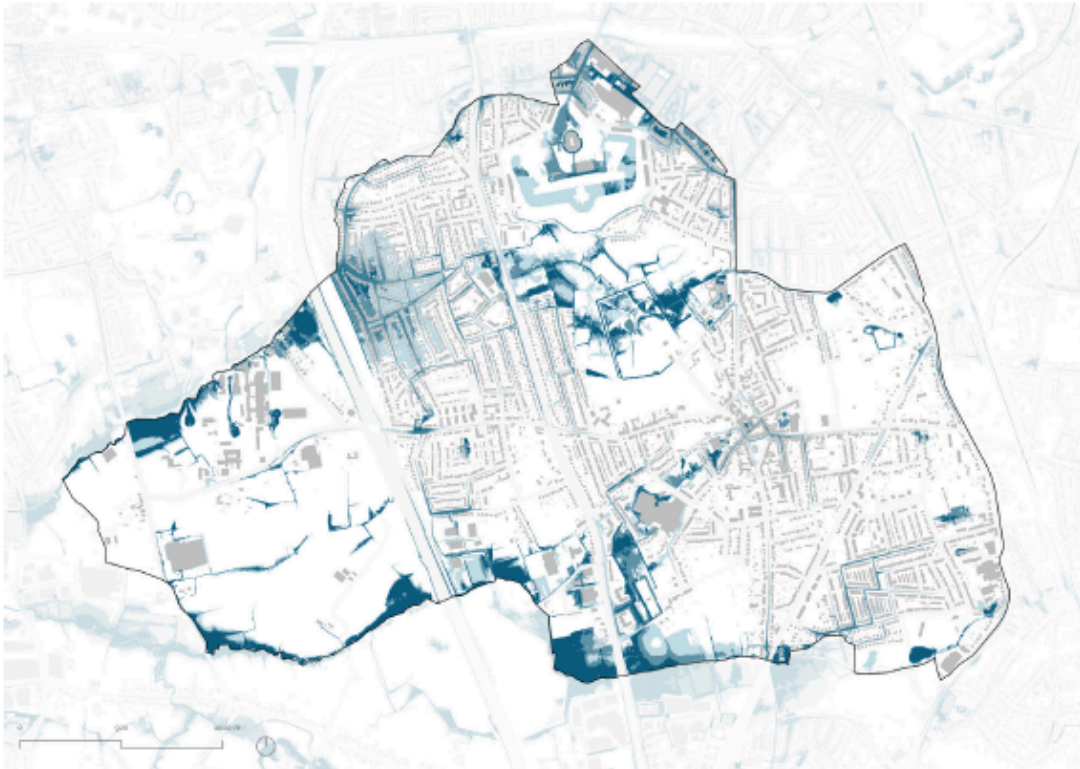
- Het hemelwaterplan is niet in overeenstemming met de pluviale overstromingskaart.
- Het hitte-eilandeffect wordt teveel geminimaliseerd. In de bebouwde kernen heb je ‘s nachts niet veel aan HTL/Fort 5
- Nieuwe projecten moeten:
 - o ervoor zorgen dat ze het lokale hitte-eilandeffect niet doen toenemen.
- een studie moet als vergunningsvoorwaarde opgenomen worden
- Antwerpen, Gent en Leuven hebben een wetenschappelijk onderbouwd eigen beleid uitgewerkt. Edegem moet dit ook doen.

Overstroming

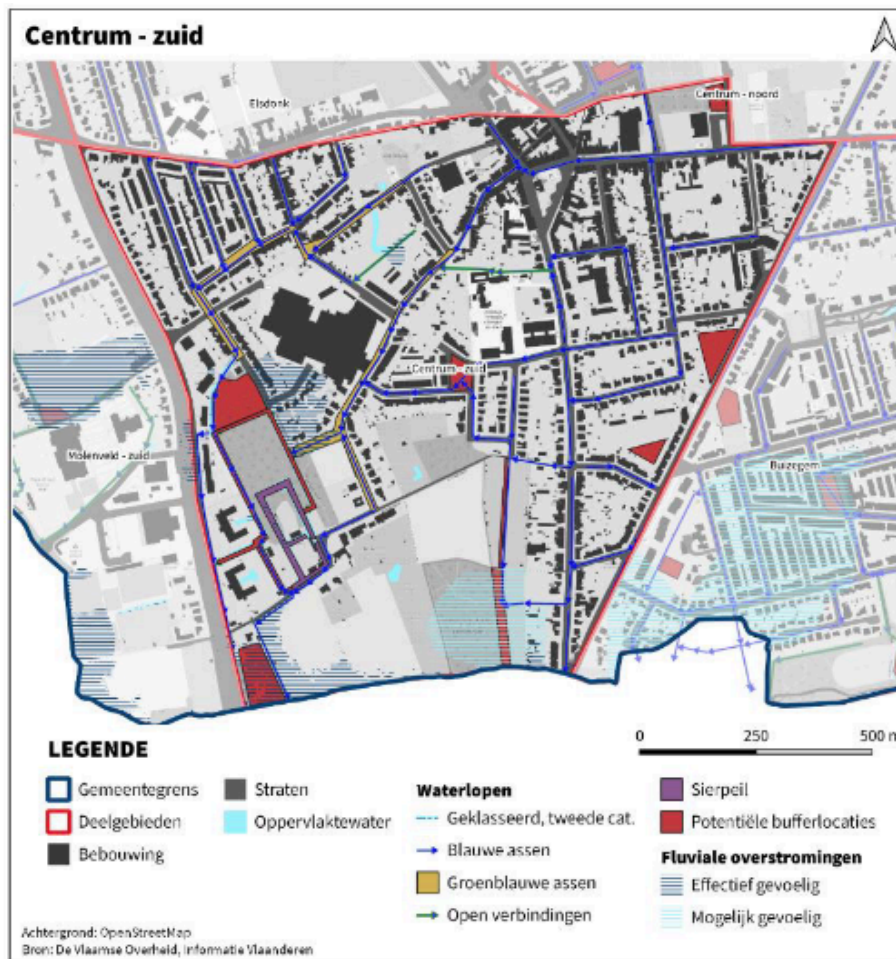
In de presentatie kwam de pluviale overstromingskaart naar voor.

Pluviale overstromingskaart hoogklimaat scenario bron: VMM

-  *kleine kans op overstromingen onder
klimaatverandering*
-  *kleine kans op overstromingen*
-  *middelgrote kans op overstromingen*



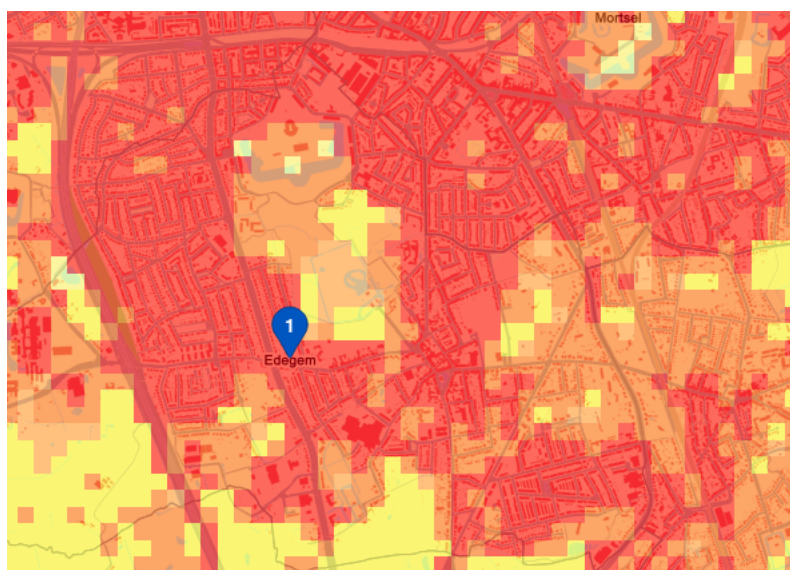
Deze kaart werd onvoldoende in overschouwing genomen in het hemelwaterplan. Immers, in de sector centrum-zuid worden in dat plan een aantal zones aangeduid voor buffering daar waar er geen buffering nodig is. Een toekomstig Beleidsplan Ruimte kan enkel maar nuttig zijn indien dit steunt op andere beleidsdocumenten die voldoende wetenschappelijk onderbouwd zijn. Dat lijkt hier niet het geval te zijn. Bij een stevige regenbui loopt de Lentelei nu al vol. Dit gaat in de toekomst alleen maar erger worden. De Lentelei behoort tot de hoger gelegen zones van Edegem. Hoe meer water je daar kan opvangen bij een stevige regenbui, hoe minder opvangcapaciteit er in de lagere gebieden nodig is. Deze eenvoudige fysische wetmatigheid wordt impliciet ontkend in het hemelwaterplan. Opdat het Beleidsplan Ruimte een goed plan zou zijn, dient het hemelwaterplan eerst goed uitgewerkt te worden. Bijvoorbeeld is de sponswerking van het hoger gelegen gedeelte van Edegem nooit onderzocht.



Kaart 24. Deelgebied 6: Centrum – zuid.

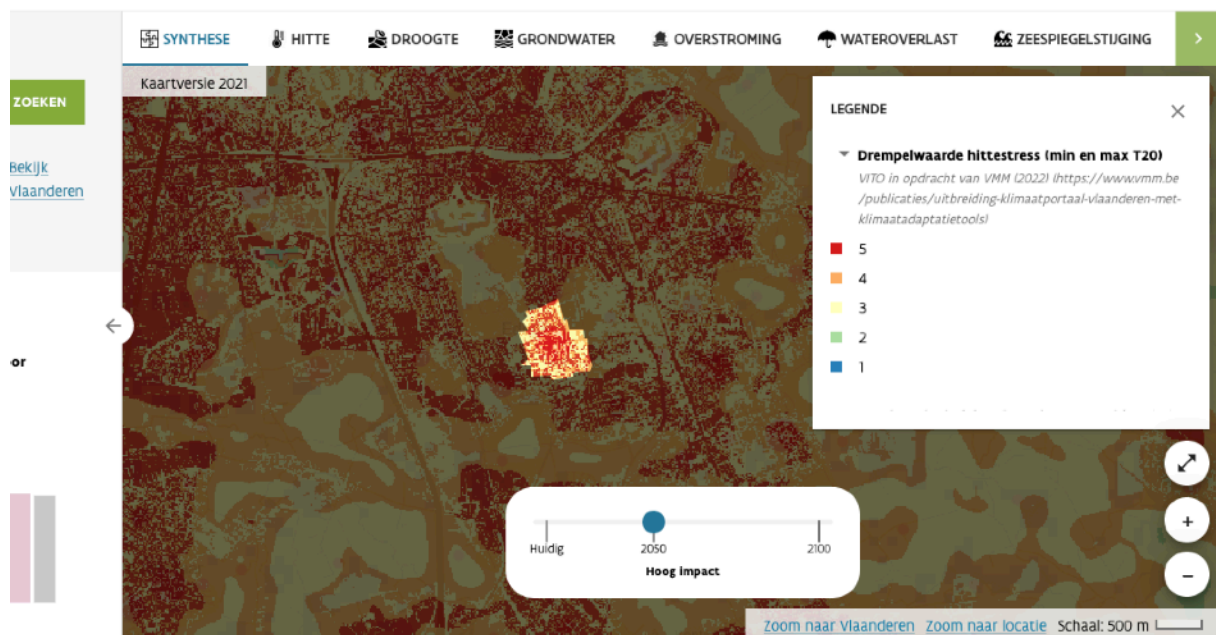
Hittestress

De hittestress is in onze gemeente al onaanvaardbaar hoog. Op de GES-kaart hittestress toestand 2018 op geopunt.be ziet het plaatje er zo uit voor Edegem:



Het kaartje dat werd gebruikt in de conceptnota en de presentatie is onnodig misleidend. Uit eigen metingen (een Beerschotburen kernlid heeft de nodige kwalificaties om dat te doen) is gebleken dat in de zone centrum het hitte-eilandeffect om en bij de 7 a 8 graden Celsius is. Het onderlijnt dat “verdichting zonder verluchting leidt tot verstikking”. Meer concreet houdt de ernst van het hitte-eilandeffect in Edegem in dat er nagenoeg geen plaats is om nog onbebouwde stukken in te laten nemen door bijkomende bebouwing.

Laat ons even kijken naar een kaart die, in tegenstelling tot de conceptnota, de situatie weergeeft zoals ze zich in 2050 zal voordoen in Edegem. Deze kaart is minder misleidend en minimaliserend. De kaart laat immers weinig aan de verbeelding over. Met de bebouwing uit 2021 zal nagenoeg het heel bebouwde weefsel zoals in 2050 boven de drempelwaarde uitkomen. Edegem centrum is het gebied dat uitgelicht werd op het onderstaande kaartje.



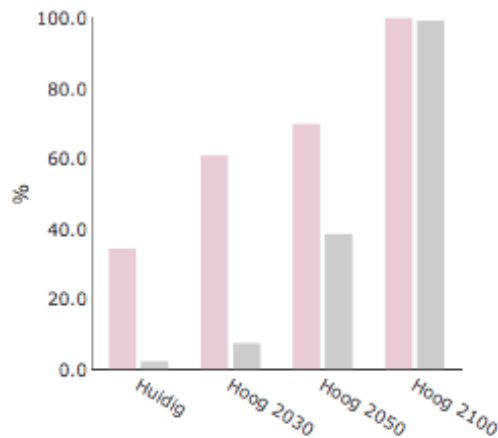
Vlaamse overheid, uitgegeven door de [Vlaamse Milieumaatschappij \(VMM\)](#) - [MEER INFO](#)

Ingekleurde kaartjes kunnen op zich ook wat misleidend zijn, hoewel voor Edegem het beeld éénduidig barslecht is. Daarom is het instructief om eens te kijken naar koele naakte cijfers. Uit de onderstaande grafiek (bron: IMPACT-tool VMM) blijkt duidelijk dat zelfs tegen 2030 de uitdagingen voor Edegem gigantisch zijn wat betreft de hittestress. Lieft 60%, ZESTIG PROCENT, van het grondgebied zal dan te lijden hebben onder te hoge waarden van hittestress. We onderlijnen het feit dat dit met de nederzettingsstructuur uit 2021 is. Bouw hier en daar nog wat binnengebieden vol en we zitten tegen 2030 reeds aan 80% van het grondgebied dat te lijden heeft onder de te hoge hittestress.

Percentage gebied boven drempelwaarde voor hittestress

Bekijk op kaart

EDEGEM-CENTRUM
Vlaams Gewest



De conceptnota minimaliseert dus (opzettelijk?) het hitte-eilandeffect. Immers, noch in de beekvallei noch in Hof ter Linden - Fort 5 kan de bevolking 's nachts verkoeling zoeken. Het hitte-eilandeffect is het hevigst tijdens de nacht, een tijdsvenster waarin de harde materialen hun warmte afgeven aan de omgeving. Het is dus zo dat alleen genoeg parken en groen het effect onder controle kan houden in een urbane omgeving.

Wat met de meest kwetsbaren? Ouderen hebben niet altijd de mogelijkheid om verkoeling op te zoeken in deze gebieden. Het CBS in Nederland voorspelt tegen 2050 tussen de 1500 en 3000 hittedoden per jaar. Het IPCC voorspelt dat het stedelijk hitte-eilandeffect een van de belangrijkste doodsoorzaken in West-Europese steden zal worden. Dit onderstreept dat ondoordacht verdichten zal leiden tot het met de voeten treden van de zorgplicht. Voor deze conceptnota is er duidelijk gewerkt met de IMPACT-tool van de VMM. We trappen dan ook een open deur in wanneer ik hier schrijf dat alle indicatoren wat hittestress betreft op rood staan.

Het moge duidelijk zijn dat de toestand nu reeds onaanvaardbaar is. Even gaan "verkoelen" in HTL/ Fort 5 of de beekvallei, zoals de conceptnota voorstelt, is bijna niet anders uit te leggen dan als een minachting voor het welzijn van de eigen bevolking. Je gaat dit probleem ook niet oplossen door een Wadi hier en een groendak daar te plaatsen of "pro forma" groen-blauw te dooraderen. Om dit effect onder controle te houden is eerst en vooral een totale en absolute verankering van de bestaande hoogstammige bomen op haar plaats. Een convenant waardoor geen enkele boom in enig gevaar gebracht mag worden is een must.

Toekomstige projecten moeten verplicht worden tot het niet laten toenemen van het lokale hitte-eilandeffect. Dit niet doen houdt een veronachtzaming van de zorgplicht in. Het VITO heeft het UrbClim-model ontwikkelt om overheden hierbij te helpen. Er bestaan genoeg GIS-gebaseerde pakketten die een inschatting van het effect niet nodeloos duur hoeven te maken. Deze verplichting niet opnemen zal er anders voor zorgen dat vergunningstrajecten nodeloos lang zullen worden wanneer burgers naar de rechter trekken. De klimaatzaak heeft reeds aangetoond dat het mogelijk is. Bovendien doen grote steden als Antwerpen, Gent en Leuven het al. Bekijk de kaarten van Antwerpen maar eens. Die zien er ook niet goed uit voor de zone waar Edegem ligt.

Beeldkwaliteit onder druk

In 2015 is er een studie gebeurd over de dorpsstedelijkheid van Edegem. Hier is nooit op verder gebouwd. Integendeel, in de Strijderstraat is er recent nog een project vergund dat verder bouwt aan

de ommuring van deze straat. Het maakt ook dat het binnenste gedeelte van dit bouwblok minder en minder toegankelijk is voor toekomstige bebouwing. Iets wat de beeldkwaliteit nog negatiever beïnvloedt dan wat urbanistische regeltjes is de toenemende verkeersdruk. Een gedegen nieuw mobiliteitsplan is hier aan de orde. Een plan dat realistisch is en niet teveel wensdromen tot excuus maakt om niets te doen.

Vijf ambities

Groen als fundament

Groen is een kleur. Niet meer niet minder. Groen is een term die lekker milieubewust klinkt, maar is het allerminst. Groen is een term die al te vaak bomen en planten losweken van het ecosysteem waarvan ze deel uitmaken. Indien je het ecosysteem buiten beschouwing laat dan kan je inderdaad, zoals de conceptnota stelt, een “waardevolle boom” kappen om ergens anders boompjes te planten met dezelfde biologische waarde. Laat ons het de Edegemse wet van behoud van biologische waarde noemen. Wetenschappelijk gezien is dit gewoon klinkklare onzin. Ik lijst op:

1. Dynamische Ecosystemen:

- Ecosystemen zijn dynamisch en veranderen voortdurend door natuurlijke processen en menselijke invloeden. Het streven naar een statische toestand negeert deze dynamiek en kan leiden tot inefficiënte en niet-duurzame praktijken. Natuurlijke successieprocessen, klimaatverandering en ecologische interacties kunnen ervoor zorgen dat een statische benadering van groene ruimte niet effectief is.

2. Kwalitatieve verschillen in Ecologische Functie:

- De biologische waarde van een boom of een stuk grond kan niet altijd eenvoudig worden vervangen door eenzelfde hoeveelheid elders. Ecologische functies zoals habitatvoorziening, koolstofopslag, en microklimaatregulatie zijn vaak sterk afhankelijk van de specifieke locatie en samenstelling van de vegetatie. Een waardevolle volwassen boom kan bijvoorbeeld ecologische functies vervullen die niet direct kunnen worden gerepliceerd door jonge bomen.

3. Ecosysteemdiensten en Ruimtelijke Planning:

- Ecosysteemdiensten, zoals waterretentie, luchtzuivering en recreatie, zijn contextspecifiek en kunnen variëren in waarde en functie afhankelijk van de locatie. Een puur kwantitatieve benadering negeert de ruimtelijke component van deze diensten. Het verplaatsen van groene ruimte of compenseren op een andere locatie kan leiden tot een verlies aan lokale ecosysteemdiensten, wat nadelig is voor de directe omgeving.

4. Klimaatverandering en Adaptatie:

- Klimaatverandering vereist flexibele en adaptieve benaderingen in ruimtelijke ordening. De huidige normen voor groene ruimte zijn mogelijk niet voldoende om toekomstige klimaateffecten, zoals hogere temperaturen en heviger neerslag, te mitigeren. Adaptieve maatregelen zoals het vergroten van groene ruimtes, creëren van groene daken en strategisch planten van bomen kunnen noodzakelijk zijn om stedelijke gebieden veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering.

5. Biodiversiteitsverlies:

- Het verlies van biodiversiteit kan niet volledig worden gecompenseerd door kwantitatieve vervangingen. Biodiversiteit omvat genetische, soorten- en ecosysteemdiversiteit. Het simpelweg compenseren van een waardevolle boom met eenzelfde aantal bomen elders houdt geen rekening met de unieke ecologische netwerken en interacties die bijdragen aan de biodiversiteit.

In conclusie, een statische benadering van het behoud van groene ruimte, waarbij de huidige hoeveelheid en kwaliteit als norm geldt, negeert de complexiteit en dynamiek van ecosystemen, de contextspecifieke aard van ecosystemendiensten, de noodzaak van adaptieve maatregelen tegen klimaatverandering, en de onvolledige vervangbaarheid van biodiversiteit.

In Edegem zijn er binnengebieden die fungeren als pioniersbossen die ook nog eens functioneren als ecologische corridors tussen de gekende groengebieden in Edegem. “Waardevolle bomen” zouden er onder geen enkel beding gekapt mogen worden of anderszijds in gevaar gebracht worden. Indien we de klimaatadaptatie tot een goed einde willen brengen, dienen alle pioniersbossen gevrijwaard te blijven. Er bestaat wetgeving die hierbij gebruikt kan worden. Allereerst bestaat er de mogelijkheid om milieubeschermingsbossen te vestigen. Het is wetgeving die nog niet vaak gebruikt is, maar ze bestaat wel. Ten tweede dient de gemeente te overwegen haar verbintenissen in het kader van het burgemeestersconvenant juridisch te gebruiken om niet gewenste projecten tegen te houden.

Robuuste en veerkrachtige ruimte

De sectie “Groen als fundament” uit de conceptnota mist één heel belangrijk ingrediënt dat in deze sectie terloops ter sprake komt. Een robuuste biodiversiteit vormt nochtans het fundament van al wat onder “groen” verstaan wordt. Zonder aandacht voor een robuuste biodiversiteit was het beter geweest de voorgaande sectie “Groen als kaartenhuisje” te noemen.

Het bekomen (niet streven naar!) van een robuuste biodiversiteit dient een van de pijlers van het Beleidsplan Ruimte te worden. De biodiversiteitscrisis is even urgent als de klimaatcrisis. De twee kunnen ook niet van elkaar losgekoppeld worden, hoe gemakkelijk dat ook zou zijn voor beleidsmakers. Ik geef enkele redenen op waarom er plaats is voor de biodiversiteitscrisis in het beleidsplan ruimte:

1. Ecosysteemdiensten:

Biodiversiteit vormt de basis voor cruciale ecosysteemdiensten die essentieel zijn voor het menselijk welzijn en de stedelijke veerkracht. Deze diensten omvatten luchten, waterzuivering, bodemvruchtbaarheid, koolstofsequestratie, bestuiving van gewassen en klimaatregulatie. Gezonde en diverse ecosystemen ondersteunen deze diensten effectiever en duurzamer. De ecosystemen in HTL/Fort 5 en de beekvallei staan niet op zichzelf. Zij vormen een groter geheel met alle kleinere stukjes natuur in Edegem, privaat of openbaar.

2. Synergieën met Klimaatadaptatie:

Gezonde, biodiverse ecosystemen spelen een belangrijke rol bij klimaatadaptatie. Diverse plantensoorten verbeteren de veerkracht van groene ruimtes tegen klimaatextremen zoals droogte en overstromingen. Wetlands, pioniersbossen en stedelijke groene ruimtes met een hoge biodiversiteit kunnen fungeren als natuurlijke buffers, die overtollig regenwater absorberen en het stedelijke hitte-eilandeffect verminderen.

3. Risicoreductie en Veerkracht:

Biodiverse groene ruimtes bieden een habitat voor soorten die in de verdrukking zijn. Denk hierbij bijv. aan wilde bestuivers. Een voldoende robuust en biodivers Edegems ecosysteem helpt om het ecologische evenwicht te herstellen en het uitstervingsrisico te verminderen. De landbouw zal ons dankbaar zijn. Het vrijwaren van iedere bebouwing van alle tuinen in Edegem moet derhalve een prioriteit vormen in het Beleidsplan.

4. Welzijn:

Stedelijke biodiversiteit draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid van bewoners. Toegang tot diverse natuurlijke omgevingen vermindert stress, verbetert de stemming en stimuleert fysieke activiteit. Bovendien verbeteren biodiverse groene ruimtes de luchtkwaliteit en verminderen ze hittestress.

5. Verwevenheid van klimaat en biodiversiteit:

Klimaatverandering en biodiversiteitsverlies zijn diep met elkaar verweven. Klimaatverandering is een van de belangrijkste drijfveren van biodiversiteitsverlies, terwijl de degradatie van ecosystemen de klimaatverandering verergert door opgeslagen koolstof vrij te geven en de natuurlijke capaciteit voor koolstofvastlegging te verminderen. Het tegelijkertijd aanpakken van beide crises kan synergieën creëren die de effectiviteit van zowel klimaatadaptatie als biodiversiteitsbehoud verbeteren.

6. Juridische en Beleidsverplichtingen:

De natuurherstelwet gaat er hoe dan ook komen. Het is niet van willen, maar van moeten, indien we het voortbestaan van onze voedselvoorziening niet in gevaar willen brengen. Wederom kunnen we u voorspellen dat indien dit Beleidsplan Ruimte de biodiversiteit niet diepgaand integreert in het ruimtelijk beleid dat vergunningstrajecten wel eens zeer pijnlijk kunnen worden in de nabij toekomst. De zorgplicht staat hierbij wederom centraal.

Tenslotte, doch aansluitend op het voorgaande, lichten we de paragraaf “Verbindingen doorheen het bebouwde weefsel en tussen groenblauwe structuren” uit de conceptnota uit. Een bloemperkje hier, een boompje daar, is niet voldoende voor een robuuste en veerkrachtige ruimte. Het is levend straatmeubilair indien dit niet doordacht wordt gedaan. Voor het herstellen van de biodiversiteit is het jammer genoeg een druppel op een heel hete plaat. We herhalen dat er maximaal moet ingezet worden op het onbebouwd houden van tuinen en binnenplaatsen. Slechts dan zullen we in staat zijn om onze Edegemse natuurpracht te behouden en daar waar nodig te versterken

Kwalitatief wonen

De hele sectie plaatst het “Waar kunnen we nog bouwen?” centraal zonder enige ernstige overwegingen voor de mensen die al wonen in Edegem. De vraag zou moeten zijn: “Is er überhaupt nog plaats voor nieuwe woonontwikkelingen in Edegem?”

Beide vragen heeft het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan eigenlijk reeds beantwoord.

Een belangrijk aspect van ruimtelijke draagkracht in Edegem is mobiliteit, aangezien veel straten reeds tegen hun maximale capaciteit zitten. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de verkeersleefbaarheid, maar ook voor de luchtkwaliteit en de gezondheid van de bewoners. Opdat een kwalitatieve leefomgeving gegarandeerd zou zijn, dient een nieuw mobiliteitsplan opgemaakt te worden. Dit nieuwe mobiliteitsplan dient objectieve meetinstrumenten aan te bieden waaraan nieuwe woonprojecten dienen te voldoen.

Het concept van ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke winst zoals beschreven in de conceptnota, bevat enkele problematische aannames:

1. Objectieve Metingen van Draagkracht:

De bewering dat ruimtelijke draagkracht niet objectief meetbaar is, is gedeeltelijk onjuist. Hoewel percepties van draagkracht subjectief kunnen zijn, bestaan er methoden en instrumenten om de fysieke en ecologische draagkracht objectief te meten. Ruimtelijke draagkracht kan bijvoorbeeld worden gemeten aan de hand van indicatoren zoals verkeersdruk, beschikbaarheid van groenvoorzieningen, luchtkwaliteit, geluidsniveaus, het hitte-eilandeffect en infrastructuurcapaciteit. Er zijn ook GIS-technieken en ruimtelijke modellen die kunnen helpen bij het objectief beoordelen van draagkracht.

2. Onderschatting van Cumulatieve Effecten:

Het concept van ruimtelijke draagkracht zoals gepresenteerd, neemt de cumulatieve effecten van opeenvolgende ontwikkelingen niet in overweging. In werkelijkheid kunnen meerdere kleine projecten gezamenlijk een aanzienlijke impact hebben op een buurt, zelfs als elk project afzonderlijk

binnen de draagkracht lijkt te passen. Dit kan leiden tot ongeplande belasting van infrastructuur en voorzieningen, en een geleidelijke achteruitgang van de leefkwaliteit.

3. Complexiteit van Ruimtelijke Winst:

Het idee van ruimtelijke winst is complexer dan beschreven in de conceptnota. Bijvoorbeeld, het creëren van een nieuw woonproject kan ten koste gaan van bestaande ecosystemen of historische waarden, waardoor de voordelen van verdichtingsprojecten moeten worden afgewogen tegen de mogelijke verstoring van bestaande gemeenschappen. Ruimtelijke winst moet dus in bredere ecologische en sociale contexten worden bekeken, wat een gedetailleerde kosten-batenanalyse vereist.

4. Subjectiviteit en Gemeenschapsbetrokkenheid:

Hoewel de conceptnota erkent dat percepties van draagkracht subjectief zijn, mist het de nadruk op het belang van gemeenschapsbetrokkenheid bij het bepalen van draagkracht en ruimtelijke winst. Betrokkenheid van de gemeenschap is essentieel om de werkelijke behoeften en zorgen van bewoners te begrijpen en om plannen te maken die breed gedragen worden. Zonder deze betrokkenheid kan een project dat op papier positief lijkt, in de praktijk leiden tot weerstand en conflicten binnen de gemeenschap.

Samenvattend, hoewel het idee van ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke winst waardevol is, moet het beter onderbouwd worden met objectieve metingen, gedetailleerde analyses van cumulatieve effecten, een bredere context van ecologische en sociale impacten, en een sterke gemeenschapsbetrokkenheid. Dit moet dan leiden tot objectieve meetinstrumenten die toelaten nieuwe projecten te beoordelen op hun objectieve merites. Alleen dan kunnen nieuwe ontwikkelingen echt bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving zonder deze te overbelasten of te verstoren.

Voorzieningen waarderen

We denken dat de andere uitdagingen van een veel grotere orde zijn dan hoe we onze voorzieningen waarderen.

Over de grenzen heen kijken

We vinden dat dit de evidentie zelf is, niet? Om maar een voorbeeld te geven, hoe ga je de mobiliteitsproblematiek op de Edegemse Oost-West As van het UZA tot in Hove oplossen zonder overleg met de buurgemeenten? De verkeersdruk op deze as is niet alleen een mobiliteitsprobleem, maar ook 1 van ruimtelijk beleid. De Drie Eikenstraat en de Hovestraat zitten nu reeds aan hun bovenlimiet qua capaciteit (lokale weg type IIa). Indien we modernere categorisering toe passen, gebaseerd op bijv. oversteekbaarheid en verkeersleefbaarheid, dan zijn deze straten er eigenlijk nog slechter aan toe. Indien Hove blijft groeien, dan zal dit ook een gevolg hebben voor de verkeersstromen uit die gemeente. Immers veel verkeer tracht Mortsel te vermijden en komt uiteindelijk terecht op de centrale assen in Edegem. Dat is een probleem dat je niet lokaal kan oplossen

Eenzelfde verhaal is van toepassing op intra-gemeentelijk verkeer. Hoe meer mensen er in Edegem wonen, hoe meer woon-werk verkeersbewegingen. Het gemiddelde inkomen is in Edegem aan de hogere kant, waardoor veel gezinnen om en bij de 2 wagens hebben (officiële cijfers van StatBel geven een gemiddeld autobezit van ca. 1,3 tot 1,65 wagens per gezin in Edegem). Met andere woorden, indien je nog open ruimte in het bebouwd weefsel wil verharderen dan moet je heel goed weten hoe je een bovenlokaal probleem als mobiliteit het best aanpakt.

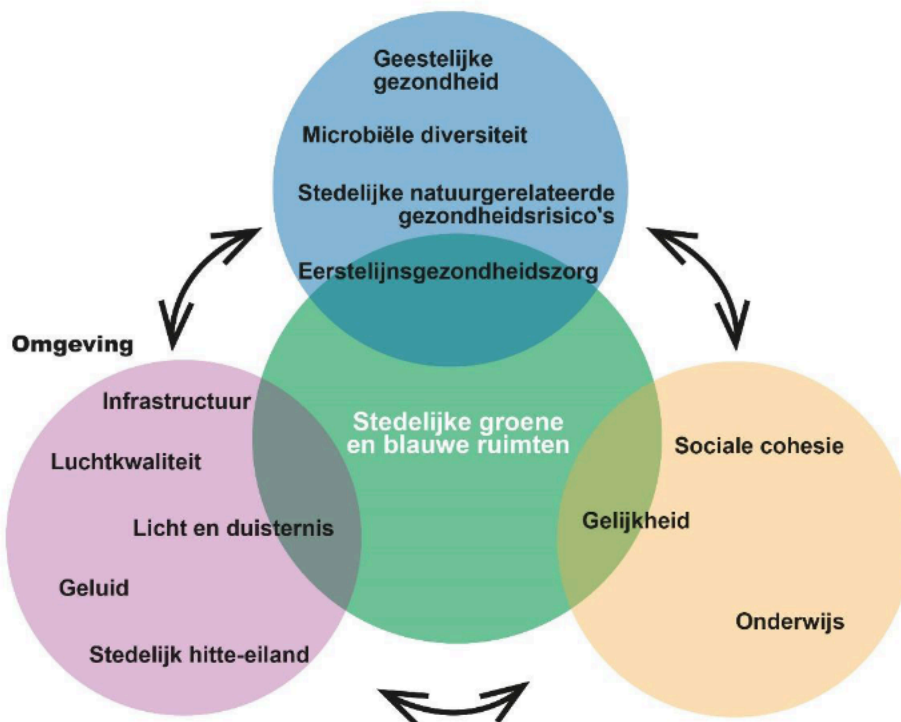
Tenslotte denken we ook dat het een goed idee is om op de expertise te rekenen van de diensten ruimtelijke ordening van de Provincie Antwerpen. Deze diensten hebben per definitie een bovenlokale missie. Zoals we eerder al vermeldden, bevat het beleidsplan ruimte van de provincie een gedetailleerd model van de op te vangen groei in iedere kerntypologie.

Bestaand onderzoek

Er is een veelheid aan relevant en wetenschappelijk onderbouwd onderzoek dat we hier zouden kunnen vermelden. Onderzoek dat u ongetwijfeld ook gelezen heeft of kent. We zijn bereid om met de gemeente aan tafel te gaan zitten om het wetenschappelijke onderzoek te duiden. In de geest van deze nota, vestigen we toch uw aandacht op een uitgebreid onderzoeksdocument van de Hoge Gezondheidsraad: "GROENE EN BLAUWE STEDEN: NATUUR EN MENSELIJKEGEZONDHEID IN EEN STEDELIJKE OMGEVING". Te bekijken op:

https://www.health.belgium.be/sites/default/files/uploads/fields/fpshealth_theme_file/20211122_hgr-9436_groene_en_blauwe_steden_vweb.pdf

We voegen hier een schematische voorstelling toe uit dit document. Het illustreert mooi de samenhang voor de menselijke gezondheid van de vele effecten die we in deze nota hebben behandeld. Het geeft ook het principe weer van waaruit ons inzien dient vertrokken te worden om een gedegen beleidsplan ruimte op te stellen. Bij een analyse, zoals die gemaakt zal worden voor het Beleidsplan Ruimte, is het nodig om alle aparte uitdagingen afzonderlijk in kaart te brengen. Echter, de interconnectiviteit tussen deze aspecten mag nooit onder de mat geveegd worden daar ze het onderliggende fundament vormt van een complex en chaotisch geheel. De samenhang onvoldoende behandelen in het toekomstige Beleidsplan staat gelijk aan het ontkennen van het zonlicht.

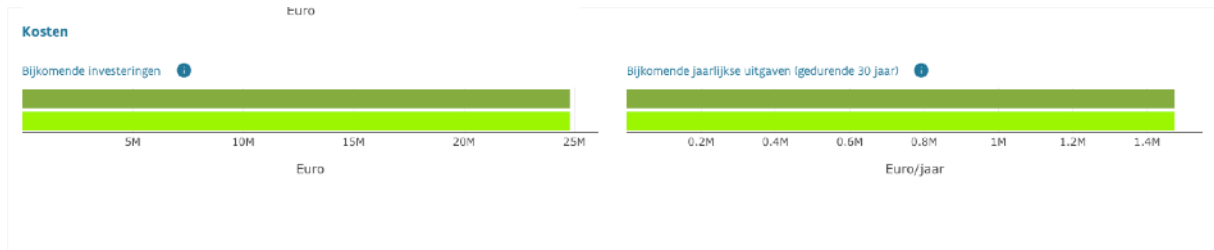


Figuur 2. Overzicht van de belangrijkste aspecten van de onderlinge verbanden tussen natuur en menselijke gezondheid in verband met stedelijke groene en blauwe ruimte.

Kost van de klimaatadaptatie

Ongetwijfeld werd de Plan-tool van de VMM geconsulteerd. We sluiten voor de volledigheid een schermafbeelding in van de totale geraamde kost voor de klimaatadaptatie over een periode van 30 jaar (een mogelijke waterbom wordt hierbij niet in rekening genomen). Deze gegevens zijn t.o.v. de situatie zoals ze in Edegem was in 2021 of m.a.w. zonder nieuwe ontwikkelingen zoals deze

conceptnota oogt te faciliteren. Het onderstreept ons inziens nogmaals de nagenoeg onbestaande marge om nog onbebouwde percelen (dus ook alle tuinen) nog verder te laten verharderen. Het wordt tijd voor een principe waar er enkel nog plaats is voor nieuw beton als er oud beton lag. Dat zou getuigen van een prudent en toekomstgericht financieel beleid in onze gemeente.



Betaalbaar wonen in Edegem in 2050

Betaalbaar wonen is in het Edegem van 2024 geen evidentie. De conceptnota tracht dit te analyseren, maar komt jammer genoeg niet verder dan het herkauwen van platitudes en halve waarheden uit de immowereld. Recent waarschuwden Tom Coppens, Peter Renard en Guy Vloebergh in De Standaard voor het gevaar op speculatie met de beleidsplannen ruimte die worden opgesteld in heel Vlaanderen (Bron:https://www.standaard.be/cnt/dmf20240520_96151219).

In Edegem gebeurt dit nu al in de afwezigheid van een Beleidsplan Ruimte. We illustreren dit aan de hand van een concreet voorbeeld (doch, er zijn er meerdere). De terreinen van de vroegere Beerschot tennisclub werden in 2022 gekocht door een projectontwikkelaar voor 6 miljoen euro. Dit terwijl deze gronden volgens het geldende BPA nr.6 Buizegem grotendeels niets meer zijn dan "Tuinen vrij van iedere constructie". Indien dit geen speculatie is, dan is niets het nog. Bovendien impliceert de prijs die betaald is voor deze gronden dat er uitsluitend luxeappartementen zullen komen, een segment waar er al een overaanbod aan is in Edegem. Immers, een woonproject tegenover Immaculata heeft een paar jaar na oplevering nog altijd een (dure) penthouse te koop. De luxe-appartementen in Elysiapark worden met fikse kortingen aangeboden. Men raakt ze niet kwijt! Bovendien zie je meer en meer projectontwikkelaars, waaronder de ontwikkelaar die het Beerschot domein kocht, die op hun website reclame maken voor vastgoedinvesteringen. Met andere woorden, ze adverteren investeringsopportuniteiten voor een 2e, 3e, ... woonst. Je hebt geen doctoraat in de economie nodig om nu reeds vast te stellen dat "rent-seeking" kapitaal haar weg naar Edegem reeds gevonden heeft. Indien het toekomstige beleidsplan ruimte hier niet op anticipeert d.m.v. een wetenschappelijk gefundeerde woonbehoeftestudie, dan zal betaalbaar wonen in 2050 onbestaande zijn in Edegem.

Het DNA van een buurt/wijk

Tot slot, brengen we u een idee aan dat kan helpen bij het in kaart brengen van de ontwikkelmogelijkheden in Edegem. De dimensionaliteit van de ruimtelijke uitdagingen is groot en het is niet eenvoudig zoiets in hanteerbare beleidsinstrumenten te gieten. Daarom denk ik dat het nuttig kan zijn het DNA van iedere wijk in Edegem op te stellen. Naar analogie met echt DNA, zou het DNA van een wijk haar fitheid voor verdere ontwikkeling- specificeren.

Om te beginnen zou er geopteerd kunnen worden om Edegem te bekijken per statistische sector. Dit is een opdeling die zowel door de Vlaamse als de federale overheid gehanteerd wordt. Per statistische sector wordt dan een fitheid opgesteld per uitdagingen. Een niet exhaustieve lijst van uitdagingen is:

- Problematiek van het hitte-eilandeffect
- Hemelwaterproblematiek
- Mobiliteit en verkeersleefbaarheid
- Biodiversiteit en ecosysteemdiensten

- Sociale en demografische samenstelling
- Speculatierisico
- Woonbehoefte
- ...

Al deze fitheidparameters kunnen dan samengebracht worden in een totale fitheid die dan weergeeft onder welke objectieve voorwaarden er nog verdere ontwikkelingen kunnen gebeuren. Als beleidsinstrument kan dit ook zeer interessant zijn omdat de gemeente alle instrumenten in handen heeft om aan zo'n fitheidscore bindende voorwaarden te verbinden. deze bindende voorwaarden kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Compensatie aan de gemeente voor de extra belasting van haar voorzieningen.
- Compensatie aan de buurt en omwonenden (monetair of anderzijds).
- Verplichting tot het bijdragen aan biodiversiteitsfonds (geen symboolbedragen!!).
- Verplichting tot het bijdragen aan een mobiliteitsfonds.
- ...

De bovenstaande lijst is uitsluitend monetair omdat al te vaak de lusten geprivatiseerd worden en de kosten gesocialiseerd worden (of afgewenteld op de omwonenden).

Onze uitgestoken hand

We zijn graag bereid actief mee te werken aan dit Beleidsplan Ruimte en er onze eigen vrije tijd aan op te offeren indien de zekerheid gegeven wordt dat dit beleidsplan wars van politieke inmenging tot stand kan komen.

Graag tot bij ons in de buurt en op naar een #buurzaam Edegem!

