

Pulle, 21 januari 2021.

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van Zandhoven.

Betreft: Bezwaarschrift tegen het groepswoningbouwproject 'Pulle-Kern', Fonteinstraat/Fatimalaan te Pulle, aangevraagd door IPON.

Geachte leden van het College,

Ik wil mijn bezwaren uiten tegen dit project.

De projectontwikkelaar heeft in zijn aanvraag een uitgebreide juridische argumentatie toegevoegd waarom een groepswoningbouwproject op die locatie mogelijk is. Ik wil daar een aantal beleidsmatige argumenten tegenover plaatsen, waarom deze ontwikkeling, op dit ogenblik, niet gewenst is.

1. Door het College van Zandhoven werden de voorbije jaren meer dan 15 individuele bouwvergunningen afgeleverd voor woningen in dit woonuitbreidingsgebied. Dit is in strijd met de voorschriften van het KB van 28.12.1975 over de gewestplannen. Daardoor zijn nu Fatimalaan en Fonteinstraat bijna volledig bebouwd in het deel dat op het gewestplan woonuitbreidingsgebied is. De projectontwikkelaar argumenteert dat het om een ingesloten binnengebied gaat. Het is correct dat het nu een ingesloten binnengebied is. Maar dat is het geworden omdat de regels niet werden nageleefd door ons gemeentebestuur. Als onze gemeente steeds juridisch correct had gewerkt, dan was het nu geen binnengebied, maar een open-ruimte-gebied. Dit argument van 'ingesloten binnengebied' mag dus m.i. niet worden gehanteerd.
2. Juridisch kan in een woonuitbreidingsgebied uitsluitend groepswoningbouw worden toegelaten. Dit wil echter niet zeggen dat automatisch elke aanvraag voor groepswoningbouw moet worden vergund!
3. In punt 12 (p. 6) van de Motiveringsnota schrijft de aanvrager dat er geen MOBER vereist is, omdat het duidelijk om minder dan 250 wooneenheden gaat, zodat dit project geen mobiliteitsproblemen kan veroorzaken. Dat klopt indien we alleen naar dit project kijken. Maar de voorbije jaren zijn er heel wat vergunningen verleend voor individuele woningen, voor meergezinswoningen en ook voor weekendverblijven (die blijkbaar ook als woningen worden gebruikt!). Dat totaal van 250 wooneenheden is op enkele jaren tijd zeker overschreden. De totaliteit van alle vergunningen maakt een grondige mobiliteitsevaluatie noodzakelijk. De hier aangevraagde 51 wooneenheden veroorzaken weer minstens 75 bijkomende verplaatsingen naar het werk. Op dit ogenblik gebeuren die verplaatsingen voornamelijk richting Antwerpen, en voornamelijk met individueel vervoer.
 - De Boudewijnlaan is nu op de spitsuren zo goed als verzadigd;
 - De Dennenlaan is nu op de spitsuren zo goed als verzadigd;
 - De N14 is nu op de spitsuren zo goed als verzadigd. Telkens er zich een calamiteit voordoet heeft dat een lange file tot gevolg.
 - De E313 is tijdens de spits veel meer dan verzadigd.

Bijkomende verkeersdruk moet dus worden vermeden. Daarom moet dit project nu worden geweigerd. Enkel indien de hier beschreven situatie grondig wijzigt (bv. de aanleg van een snelle tramverbinding naar Antwerpen, of een zeer sterk toegenomen gebruik van de (elektrische) fiets voor verplaatsingen naar Antwerpen, of een zeer sterke toename van tewerkstellingsmogelijkheden in de onmiddellijke omgeving, ...) kan dit project heroverwogen worden.

4. In het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid wordt een 'last bescheiden wonen' opgelegd van 10 wooneenheden. Deze 'last' wordt gedekt door een aankoopoptie op de bouwgronden van die wooneenheden, verstrekt aan de gemeente. Maar de gemeente kan deze optie slechts lichten na een termijn van 8 jaar. Dit veronderstelt dat eventueel die bescheiden woningen na 8 jaar nog niet gebouwd zijn. Dit is in strijd met de verplichting dat bij zo'n groepswoonbouwproject alle woningen tegelijk moeten gebouwd worden!
5. En het is spijtig dat de "last" weer alleen gerealiseerd wordt via sociale koopwoningen. De zwaksten hebben nood aan sociale huurwoningen.
6. In het kader van klimaatbeleid hebben we geen behoefte aan bijkomende woningen die bijkomende verplaatsingen creëren, maar hebben we wel behoefte aan bomen. Daarom is het beter het beboste gedeelte te behouden, en de rest als parkgebied aan te leggen voor de omwonenden. Dan komt het zowel de plaatselijke gemeenschap als de hele wereldgemeenschap ten goede, en niet alleen de projectontwikkelaar. Suggestie: misschien kan de gemeente deze gronden aankopen en als groenzone aanleggen. En misschien op een deeltje ervan enkele sociale huurwoningen bouwen?
7. De Vlaamse Overheid wil een bouwshift doorvoeren, waardoor nieuwe gronden buiten de kernen niet meer zouden bebouwd en verhard worden. De concrete uitvoeringsbesluiten laten nog even op zich wachten. Dit is een argument om nu nog geen vergunning af te leveren. Want door deze vergunning zou weer een grote oppervlakte (circa 4 voetbalvelden) buiten de kern bebouwd en verhard worden.
8. Vooral de bijkomende verharding is een probleem in een erg verdroogde omgeving als Pulle. Ook om die reden dient deze aanvraag geweigerd te worden.

Ik reken erop dat het College duurzaamheid nu niet alleen met woorden belijdt, maar ook in daden omzet, en daarom de aangevraagde vergunning zal weigeren. Een duurzaam klimaatbeleid beperkt zich niet tot het planten van enkele boompjes langs de openbare weg. Het vereist ook durf om in te gaan tegen de financiële belangen van projectontwikkelaars.

Met hoopvolle groeten,

Namens Groen-Zandhoven,

Ward Belmans,
Le Grellelei 16
2243 Pulle