

Jordi De Vlam  
2240 Zandhoven  
Gemeenteraadslid Groen Zandhoven

Zandhoven, 22 januari 2021

College v. Burgemeester & Schepenen  
Liersebaan 12  
2240 ZANDHOVEN

**Betreft:** Bezwaarschrift tegen de stedenbouwkundige handelingen voor groepswoningbouw te Pulle ingediend door Ipon NV.

Ref. omgevingsloket OMV\_ 2020053337)

Beste college van Burgemeester en Schepenen,

In mei 2019 reageerde ik al met een bezwaarschrift op de vergunningsaanvraag voor groepswoningbouw te Pulle. Vandaag ligt opnieuw een bijna identieke aanvraag voor en wil ik namens Groen Zandhoven nogmaals een bezwaarschrift indienen tegen de 'groepswoningbouw' te Pulle (Fatimalaan 26).

Hieronder volgt de argumentatie waarom het volgens ons geen goed idee is het project te vergunnen.

- **Conformiteit Woonbehoefte**

*Inplanting & Bestemming.* Op basis van inzage van de beschikbare informatie en stukken aanwezig in het dossier blijkt er onvoldoende laat staan objectief onderzoek gedaan te zijn naar de noodzaak en behoefte van nieuwe woningen op die plaats (vermits het woonuitbreidingsgebied buiten het centrum van Pulle valt) en naar mogelijke alternatieve bestemmingen.

Bovendien wordt Pulle in het RSPA (Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, addendum 2011) aangeduid als woonkern in het buitengebied. Over woonkernen wordt het volgende gesteld: 'De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen de woongebieden volgens het gewestplan met uitzondering van de woonuitbreidingsgebieden.' Volgens het RSPA wordt het dus afgeraden dit woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen. Het structuurplan van de gemeente moet in principe het structuurplan van de provincie volgen en dit verder detailleren, maar het kan er niet van afwijken.

- **Conformiteit Ruimtelijk Structuurplan Zandhoven**

Het Ruimtelijk Structuurplan Zandhoven stelt het volgende:

“Indien het WUG Vierselseveld ontwikkeld wordt dan dienen deze ontwikkelingen eveneens gecompenseerd te worden. Het te compenseren gebied dient minimaal dezelfde oppervlakte te hebben als het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied en dient gelijktijdig opgemaakt te worden.

Om dit mogelijk te maken kan de gemeente één of meerdere moeilijk te ontsluiten en ontwikkelingen strategische binnengebieden reserveren voor de langere planningstermijn. Hiervoor komen in aanmerkingen: binnengebied Maalderstraat (ca. 0,5 ha) en/of binnengebied Vierselseveld (ca. 2,8 ha).

Er kan ook geopteerd worden om slechts een deel van het woonproject W(U)G Fonteinstraat – Wipstraat te ontwikkelen waardoor het woongebied Wipstraat (ca. 0,6 ha) gebruikt kan worden als compensatiegebied.”

Vandaag ontbreekt een planningsinitiatief voor het compenseren volledig. Bovendien zijn de gebieden Maalderstraat en Wipstraat al volledig bebouwd. Vierselseveld wordt nu verder ontwikkeld.

De ontwikkeling is dus eveneens niet in overeenstemming met het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente.

- **Verkeersbelasting en -veiligheid**

De bijkomende 51 woningen betekenen een aanzienlijke verhoging van het autoverkeer (meer precies betekent dit, dat met gemiddeld +2 wagens per gezin, er dagelijks meer dan 102 wagens extra zich van- en naar deze verkaveling gaan begeven, en dit zonder het extra verkeer van bezoekers en doorgaand verkeer mee te rekenen. Al dit extra verkeer de verkaveling laten in- en uitrijden uitsluitend via de ontsluiting voorzien in de Fonteinstraat en de Fatimalaan gaat dit ongetwijfeld een gigantische toename van autoverkeer en onveiligheid betekenen. Zelf geeft de aanvrager (Ipon) aan dat 20 woningen (waarvan één met 8 woonentiteiten → 27 wooneenheden) woon verplicht worden ontsluiting te nemen via de Fonteinstraat en 24 woningen via de Fatimalaan. Het is zo dat momenteel de Fonteinstraat voor veel fietsende schoolgaande kinderen fungeert als één van de verbindingswegen tussen de Zandheide en de Fatimalaan waar o.a. het voetbalveld gelegen is. Aangezien de Fonteinstraat, Zandheide en omstreken slechts één baanvak breed is en met verschillende bochten beperkt zicht heeft, zal de verkeersveiligheid hier niet op verbeteren, temeer wanneer er dagelijks 100 wagen-bewegingen extra (25 woningen x 2 wagens/gezin x 2 ritten/wagen/dag) door deze straat gaan begeven, laat staan de risico's van de extra geparkeerde wagens.

Zoals reeds aangehaald stelt het structuurplan van de provincie Antwerpen dat de woonuitbreidingsgebieden in Pulle niet ontwikkeld zouden moeten worden. Het wordt tijd dat we Zandhoven en haar deelgemeentes in een bredere context zien wanneer het gaat om verdichten. Een dorpskern als Pulle is niet geschikt om verder te verdichten: er is een laag aanbod openbaar vervoer, geen station, de onbebouwde ruimte is er belangrijk, enzovoort. Laat staan dat het dus aangewezen is om buiten de dorpskern verder te ontwikkelen.

- **Conformiteit 'Groenvoorziening'**

Met de verkaveling gaat een behoorlijk stuk bos in de Fonteinstraat verloren, zonder enige vervanging ter plaatse laat staan met enige gelijkwaardigheid. België is nu reeds het slechtst presterende Europees land met slechts 12% van diens oppervlakte voorzien met groen. M.b.t. deze aanvraag kunnen wij niet begrijpen dat het Gemeentebestuur met deze verdere 'ontgroening' kan instemmen.

Niet alleen gezien de huidige intentie van onze overheid, maar ook de grote urgentie om onze koolstofdioxide-uitstoot (ook bekend als de CO<sub>2</sub> afdruk) dringend te reduceren, begrijpen wij niet op welke manier de 49 extra groepswoningen en de hiervoor benodigde ontbossing (zeg maar 'ontgroening') hier een bijdrage aan kan leveren. Bovendien kan door de bodem te verharden deze geen CO<sub>2</sub> meer opnemen.

Het projectvoorstel heeft geen ambitie om de bestaande groenstructuur te behouden of te versterken. Het gaat uit van een tabula rasa, terwijl er ecologische waardes aanwezig zijn in en rondom het gebied die verbonden kunnen worden. Het gebied kan een sleutel zijn om het groen tot in de kern van Pulle te trekken en zelfs te verbinden met de scouts die gebruik kunnen maken van dat (nieuwe en bestaande) groen.



*Figuur: Suggestie voor het creëren van een groenverbinding met recreatief medegebruik door scouts en bewoners van Pulle.*

- **Conformiteit 'Groepswoningbouw'**

Volgens de geldige wetgeving kan een woonuitbreidingsgebied enkel ontwikkeld worden onder bepaalde voorwaarden. In dit dossier wordt er gebruik gemaakt van het begrip 'groepswoningbouw' om de vergunning te kunnen bekomen. Om over groepswoningbouw te kunnen spreken moet er aan volgende voorwaarden voldaan worden:

1. Het moet gaan om het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen
2. Het moet gaan over gebouwen bestemd voor bewoning
3. De gebouwen moeten één samenhangend geheel vormen

Punt 1 en punt 3 zijn hier betwistbaar. Volgens het plan wordt er geen samenhangend geheel gevormd (verschillende ééngezinswoningen, geen duidelijk stedenbouwkundig concept) en er is geen garantie over het gelijktijdig oprichten. Het gelijktijdig oprichten lijkt omwille van marktmechanismen (afstemming vraag en aanbod voor het bekomen van een degelijke prijs) niet realistisch voor de bouwpromotor.

- **Conformiteit 'Goede ruimtelijke ordening' en goed planningsproces**

Al of niet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening kan een doorslaggevend aspect zijn in de beoordeling van vergunningsaanvragen. Een goed planningsproces is een essentieel deel van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het feit dat de gemeente Zandhoven bezig is met het opstellen van een gemeentelijke bouwcode waarin nieuwe voorwaarden kunnen opgelegd worden in verschillende gebieden is het op dit moment niet verstandig om een project van deze schaal goed te keuren zonder het in acht nemen van deze bouwcode. Het project kan immers tegenstrijdig zijn met de bouwcode die de gemeente is aan het opstellen.

Bovendien is er geen sprake van een goed participatieproces over dit impactvolle project.

- **Inname open ruimte en bouwshift**

De aangekondigde bouwshift stelt dat we in 2040 geen open ruimte meer innemen en dat nu al de ambitie moeten hebben om steeds minder open ruimte in te nemen. De goedkeuring van dit dossier betekent een versnelling van de inname van open ruimte. Het project is niet het afwerken van een dorpsrand, maar het volledig invullen van een groengebied. Er bestaan andere manieren om aan kernversterking te doen: kleinschaliger en in de al bebouwde ruimte.

Graag doen we een warme oproep om politieke verantwoordelijkheid op te nemen en de inname van open ruimte een halt toe te roepen.

Door de voorgaande punten in overweging te nemen zien wij niet op welke manier de realisatie van de aangevraagde verkaveling een meerwaarde aan onze gemeenschap kan bieden. Het project zou daarom zoals het nu voorligt niet vergund moeten worden, omdat de overheid moet waken over het algemeen belang, en niet de private belangen moet behartigen.

Met vriendelijke groeten,

Jordi De Vlam

In hoedanigheid van gemeenteraadslid voor Groen