

Bart Laeremans  
Gemeenteraadslid  
Nieuwe Schapenweg 2  
1850 Grimbergen

Aan de leden van het College van  
burgemeester en schepenen

Grimbergen, 1 december 2017

Geachte burgemeester,  
Geachte schepenen,

Via deze weg wens ik bezwaar aan te tekenen tegen de voorliggende **verkaveling** van de firma Matexi in de Kruipstraat.

1. Deze verkaveling hangt samen met het door de provincie in september goedgekeurde Principieel Akkoord (Priak). In dit Priak zijn er enkele randvoorwaarden ingelast, waarin uitdrukkelijk wordt gesteld “dat de ontwikkeling in overleg met de gemeente moet gebeuren” en “dat een goede dialoog tussen de ontwikkelaar en de gemeente aangewezen is.”

In deze context heeft het gemeentebestuur er niet voor gekozen in beroep te gaan tegen het Priak. Daar waren nochtans sterke argumenten voor vermits dit Priak voordien door de gemeenteraad was verworpen. Gelet op het ‘noodzakelijk overleg met de gemeente’ werd beslist om een RUP uit te werken met een reeks invullingsvoorwaarden waaraan de ontwikkelaar zich zou moeten houden.

Nu blijkt dat de ontwikkelaar de definitieve goedkeuring van dit RUP doelbewust doorkruist. Het openbaar onderzoek inzake de verkaveling loopt immers op hetzelfde moment als het openbaar onderzoek naar het RUP. De ontwikkelaar heeft dit RUP met andere woorden bewust niet afgewacht en probeert de voorwaarden ervan te omzeilen door vóór de totstandkoming ervan zijn verkavelingsplan in te dienen, zodat er enkel moet rekening gehouden worden met de beperkte eisen van het Priak.

2. In ieder geval toont de houding van de betrokken firma aan dat ze ieder grondig overleg met de gemeente negeert en de voorwaarden die de gemeente via het RUP wil opleggen, tracht te omzeilen. Hierdoor is de houding van Matexi volkomen strijdig met de overlegvereisten die door de provinciale overheid werden opgelegd. Dit alleen al is al een gegronde reden om de verkaveling niet goed te keuren.

De firma was bovendien zo arrogant om in de omliggende straten een folder te bussen waarin reclame wordt gemaakt voor de nieuwe verkaveling. De inwoners werden zelfs al uitgenodigd op een informatievergadering in de bedrijfsgebouwen, waar men al een voorkeur mocht uiten voor een bepaald perceel. Nog voor enige goedkeuring van het wegentracé dus.

Het enige voordeel aan de hoogst bevreemdende houding van de ontwikkelaar is dat hiermee de concrete gevolgen van het RUP en de fouten ervan in alle duidelijkheid aan het licht komen, zodat de inwoners aangespoord worden om bezwaren in te dienen tegen het voorliggende RUP. Ook ikzelf heb samen met huidig bezwaar vandaag een bezwaar neergelegd tegen het RUP, met een aantal noodzakelijke voorstellen tot verbetering.

3. Precies door het voorgestelde verkavelingsplan is duidelijk dat het RUP niet voldoet. Er wordt daarin geen rekening gehouden met de beperkingen van de infrastructuur in de onmiddellijke omgeving. De verwachtingen voor de smalle Kruijstraat zijn volkomen onrealistisch. Het grootste deel van de nieuwe wijk zou via deze smalle (speel)straat en via de P.P. Rubensstraat moeten ontsluiten richting Beigemsesteenweg. Deze infrastructuur is veel te smal voor zo'n grote toevloed aan wagens.

Minstens de 82 woningen van het actuele verkavelingsplan, 13 bijkomende woningen en wellicht ook nog de helft van de 60 appartementen zouden langs zuidelijke weg moeten ontsluiten. Dat maakt 125 woningen en dus gemakkelijk 250 extra voertuigbewegingen per dag. Dit zou de leefbaarheid van de betrokken straten zeer zwaar onder druk zetten. De prognoses van de ontwikkelaar inzake het aantal voertuigbewegingen zijn overigens onrealistisch laag.

Er moet bijgevolg een bijkomende, rechtstreekse ontsluiting gecreëerd worden naar de Beigemsesteenweg. Dat is mogelijk via de aankoop of de onteigening van een stukje tuin van het aanpalende perceel 36 G. Indien dit werkelijk onmogelijk blijkt, dient de lus richting Adriaan Willaertlaan groter te worden.

Een beperkte ontsluiting via de Kruijstraat kan wel, maar dan enkel wanneer niet alle verkeer richting Keienberglaan wordt gedraineerd en een deel van de ontsluiting zou gebeuren via de Wezelstraat. Dit impliceert een (beperkte) verplaatsing van de huidige tractorslus.

4. De verkavelaar houdt ook geen rekening met de specifieke aard van de Kruijstraat en van de wijk Pellenbergveld die vlak tegen de ingang van de wijk ligt. Dit is vreemd want de verkavelaar heeft deze wijk zelf gebouwd en kent ze dus maar al te goed. Deze woningen staan vlak tegen de rooilijn en vaak staan daar wagens geparkeerd, wegens het gebrek aan ruimte aan de binnenkant van de wijk. De weg leent zich absoluut niet om veel verkeer op te vangen uit de wijk, zeker niet als dat loodrecht op deze woningen zou afkomen. Daarom moet de Kruijstraat een stuk breder worden (of beter: ontdebeld) en moeten de uiteinden van de lus schuin aftakken richting Keienberglaan en Wezelstraat. De landbouwslus dient absoluut behouden te blijven. Het stuk Kruijstraat vóór het Pellenbergveld kan dan een rustige speel- en wandelstraat blijven.

Voor de leefbaarheid van de kleine wijk Pellenbergveld is het absoluut noodzakelijk dat er een groen overgangsgebied moet komen. In het voorliggend verkavelingsplan geeft de inkom van de nieuwe wijk een verstikkende indruk voor de buurtbewoners. Hier moet veel meer groene ruimte voorzien worden, waaronder een groene parkeerruimte voor bezoekers van de nieuwe wijk. De parkeerlast van de nieuwe wijk kan en mag immers niet afgewenteld worden op de Kruijstraat want daar is nergens ruimte voor. Het aantal woningen moet in deze omgeving dus naar beneden (zie verder).

5. De voorliggende verkavelingsvergunning heeft enkel betrekking op het zuidelijk gedeelte van de wijk. De noordelijke kant blijft totaal onaangeroerd. Dit betekent dat alle ontsluiting, met inbegrip van het zware werfverkeer, noodzakelijkerwijze zal verlopen via de smalle kruijstraat. Dit zou totaal onaanvaardbaar en bovendien onhaalbaar zijn.

Bovendien is er met dit plan geen duidelijkheid over wanneer de (veel te beperkte) groenvoorziening en het bovenste deel van de fietsverbinding zal gerealiseerd worden. Hierdoor kunnen essentiële verplichtingen doorgeschoven worden naar de verre toekomst. Er dient dus een volledig verkavelingsplan te worden ingediend, met een realistische fasering, die een spreiding van de lasten inhoudt en rekening houdt met de bereikbaarheid van de site voor het werfverkeer.

6. Daarnaast moet worden vastgesteld dat het voorliggende verkavelingsplan op tal van vlakken strijdig is met het RUP zoals dat vandaag in openbaar onderzoek ligt.

6.1. In het RUP wordt gesteld dat er “binnen de woonbehoeftestudie wordt aangegeven dat er dient te worden gestreefd naar een dichtheid van ongeveer 20 woningen per ha”. Dit wordt in het globale verkavelingsplan (voor de gehele site) niet gerespecteerd. De ontwikkelaar probeert om de terreinen tot de laatste vierkante meter vol te bouwen met woningen. Winstmaximalisatie is blijkbaar het enige wat telt. In totaal komen we aan 203 woningen op een oppervlakte van 8,6 hectare (informatie vanwege de gemeentelijke diensten en gebaseerd op de som van belastbare oppervlaktes). Dit komt neer op 23,6 woningen per hectare, wat duidelijk te zwaar is voor deze omgeving, gelet ook op de vereiste van voldoende groenvoorzieningen.

Wanneer we de norm van 20 woningen per hectare hanteren, komen we aan een aantal van 172 woningen, wat nog steeds zeer veel is, maar toch al een stuk redelijker zou zijn dan hetgeen vandaag voorligt. Concreet vragen we dus dat er minstens 31 woningen geschrappt zouden worden, waaronder twee appartementsblokken en 11 eengezinswoningen.

6.2 We stellen vast dat er nergens sprake is van gemeenschapsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of een wijkshoortje. Alles wordt tot de laatste vierkante meter volgestouwd met woningen. Nochtans zal er in zo'n grote wijk nood zijn aan een kinderdagverblijf en is het wenselijk dat dit wordt voorzien binnen de wijk zelf, zodat dit niet moet leiden tot extra verplaatsingen met de wagen. Bovendien moet onderzocht worden of er niet tegelijk kan geantwoord worden op de behoefte aan bijkomende onderwijs capaciteit in de gemeente via de oprichting van een wijkshoortje.

We vernamen dat de school Prinsenhof op zoek is naar uitbreiding buiten het eigen schoolterrein. Hier dient zich een kans aan. De Kerkfabriek beschikt binnen de verkaveling over een terrein van 95 are en zou dus een deel van deze oppervlakte kunnen ter beschikking stellen voor zo'n schooltje voor kleuters en leerlingen van de eerste graad. Vanaf de tweede graad zouden deze leerlingen dan met de fiets naar de 'grote' school kunnen gaan in het centrum. Dit zou een groot aantal verplaatsingen met de wagen kunnen voorkomen.

Het spreekt vanzelf dat zo'n schooltje annex kinderdagverblijf in dat scenario in de plaats moet komen van woningen. Er zou in dat geval een extra woonblok wegvallen, zodat er dan nog een 30-tal appartementen (3 woonblokken) overblijven. De nieuwe wijk zou dan nog maximaal 162 woningen tellen.

6.3 De in het RUP opgelegde normen voor groenvoorzieningen worden in het geheel niet gerespecteerd. In plaats van een publiek groen parkgebied van minimaal 6.500 m<sup>2</sup>, krijgen we enkele zeer beperkte grasveldjes, waarvan een groot deel exclusief ter beschikking lijkt te staan van de woonblokken. In totaal neemt dit centrale gedeelte volgens de info van de gemeentelijke diensten 1 hectare en 32 are in beslag, maar de eigenlijke publieke parkzone bedraagt amper één derde daarvan. Om die reden dienen middelste woonblokken te verdwijnen, maar dan nog is het niet zeker dat de 6.500 m<sup>2</sup> gehaald wordt. Dit cijfer moet absoluut gerespecteerd worden.

Ook de groene verbindingsas doorheen het terrein is momenteel absoluut ondermaats. Deze zou overal ten minste 8 meter breed moeten zijn, maar dat lijkt niet het geval. Hoger hebben we reeds

gesteld dat er in de zuidelijke inkom, tegenover het wijkje Pellenbergveld, een groene buffer zou moeten komen, die uitnodigt om de nieuwe wijk te voet of met de fiets te betreden.

De verbindingsas moet in deze omgeving dus voldoende breed en beeldbepalend worden. Deze groene zone moet echt wel voldoende groot zijn, zodat er een aantal parkeerplaatsen in kan worden verwerkt voor bezoekers van de wijk.

Gelet op ons voorstel om de Kruijstraat te ontdubbelen, een groene buffer te voorzien tussen de huidige bebouwing en de nieuwe wijk en bovendien de uiteinden van de lus richting Keienberg en Wezelstraat schuin af te takken, dienen er in deze omgeving minstens een tiental woningen geschrapt te worden.

Hiermee is duidelijk dat het huidige verkavelingsplan absoluut niet voldoet en zeer grondig moet herwerkt worden. Het is dus niet voldoende dat het schepencollege dit plan afkeurt; alle middelen moeten aangewend worden opdat ook voor de hogere instanties meteen duidelijk wordt dat het verkavelingsplan niet aanvaardbaar is.

Bovendien moet er één verkavelingsplan én een realistische fasering komen voor het geheel van de site.

Bart Laeremans  
Gemeenteraadslid