VERSLAG VERGADERING GECORO 14 januari 2026

Aanwezig:

Effectieve leden: Kirsten De Reu (voorzitter), Jos Aerts, Rhea Denissen, Pascal Mallien, Bruno Schouwenaars, Gerda Van den Bleeken, Patrick Duhayon, Jef Verheyen, Marcel Roosens, Bruno Verhavert, Iris Ollieuz
Plaatsvervangende leden: Frans Debruyne, Jan Denissen, Christophe Van Wonterghem, Reinout Caluwe, Bert Claessens, Frans Ollieuz
Verontschuldigd: Ronny Van Soens, Bert Van den Auwelant
Vertegenwoordigers politieke fracties: Rita Martens (Groen), Luc Joris (Heerlijk Zoersel)
Schepen: Karin Verbiest
Secretaris: Sam Van Pelt

1. bespreking huishoudelijk reglement

Het ontwerp huishoudelijk reglement wordt voor advies aan de leden van de GECORO voorgelegd.

De voorzitter overloopt het huishoudelijk reglement. De bemerkingen en aanvullingen worden toegevoegd in het huishoudelijk reglement. De finale versie wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. bespreking aanvraag omgevingsvergunning Kerkstraat 11-13

Toelichting / historiek

Er loopt momenteel een aanvraag omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie voor ingedeelde inrichtingen en activiteiten voor de bouw van een meergezinswoning met 9 woongelegenheden met een ondergrondse parking na sloop van de bestaande constructies, het vellen van bomen, een bronbemaling en 9 lucht-water warmtepompen op de locatie Kerkstraat 11-13 in Zoersel.

De nieuw te bouwen meergezinswoning wordt voorzien tussen de bestaande gebouwen Kerkstraat 9 en 13 en omvat twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Aan de zijde van het gebouw Kerkstraat 15 bevindt zich een doorrit naar het achtergelegen binnengebied met collectieve tuin. Hier worden een fiets- en afvalberging, 2 bezoekersparkeerplaatsen en een hoogspanningscabine voorzien. Er zijn 26 standaard fietsstalplaatsen en 3 stalplaatsen voor XL fietsen of bakfietsen.

De ondergrondse kelder met 13 parkeerplaatsen is bereikbaar met een inpandige autolift. Op de gelijkvloerse verdieping worden 3 woongelegenheden voorzien, op de eerste verdieping 4 woongelegenheden en op de tweede (dak)verdieping. Elke woongelegenheid heeft een private tuin of (inpandig) terras. De bewoners kunnen eveneens gebruik maken van de achtergelegen collectieve tuin.

Als materialisatie wordt gekozen voor gevelmetselwerk in lichte zandkleur, houten gevelbekleding en vlakke grijze dakpannen.

Voor de aanvraag werd een openbaar onderzoek gehouden van 4 december 2025 tot en met 2 januari 2026. Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend. Het bezwaar handelt over een onveilige in-en uitrit, onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, de overschrijding van de gevraagde bronbemaling, de niet-naleving van de voorschriften gelet op de ligging van de percelen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan en de ligging nabij het gevaarlijke kruispunt Kerkstraat-Kermisplein.

Voor het projectgebied werd reeds een gelijkaardige aanvraag ingediend, die door het college van burgemeester en schepenen op 1 augustus 2025 werd geweigerd. De bouwlijn voor het gedeelte dat aansluit aan Kerkstraat 15 moet minimum 2 meter naar achter worden verplaatst, Op die manier wordt een veiligere uitrit van de ondergrondse garage gecreëerd en kan voor het overige gedeelte van het gebouw een groenstrook worden aangelegd, wat voor een aangenamer straatbeeld zorgt. Tegen deze beslissing loopt momenteel een beroepsprocedure bij de Deputatie van de provincie Antwerpen.

Regionaal Landschap de Voorkempen heeft in opdracht van de gemeente Zoersel een inventaris bouwkundig erfgoed gemaakt van woningen gelegen in een deel van de Kerkstraat, Dorp, Zandstraat en Schoolstraat. Doel van de inventaris is om waardevol lokaal bouwkundig erfgoed in kaart te brengen. Per woning is een fiche gemaakt met een visuele introductie (zoals foto's) en een algemene beschrijving. Elke woning wordt ook in een categorie ondergebracht: categorie 1 staat zeer hoge erfgoedwaarde, categorie 2 voor hoge erfgoedwaarde, categorie 3 voor beperkte erfgoedwaarde en categorie 4 heeft geen erfgoedwaarde.

Voor de bestaande woning op de locatie Kerkstraat 13 is een fiche opgemaakt met als categorie 3A.

Vragen / bemerkingen
Er wordt de bemerking gemaakt dat de in- en uitrit ter hoogte van de autolift voor conflicten kan zorgen.
Zo zal een autolift in gebruik ertoe leiden dat mogelijks een wagen moet wachten op het openbaar domein of in de voortuinstrook. Nuance hierbij is dat bij een hellende in- en uitrit ook het geval zou zijn. De inrit is ook beperkt in breedte, wat er mogelijks ertoe gaat leiden dat bewoners de inrit niet gebruiken en hun wagen op het openbaar domein (bijvoorbeeld op het Kermisplein) gaan plaatsen.
De zichtbaarheid op de weg is onvoldoende, zeker omdat er vaak wagens in de Kerkstraat staan geparkeerd.
Er wordt eveneens bemerking gemaakt dat de manoeuvreerruimte voor de wagens in de ondergrondse kelder zeer beperkt is. Door die beperkte manoeuvreerruimte wordt het quasi onmogelijk om de parkeerplaatsen tegen de linker zijgevel te kunnen gebruiken.
Het plan met de nieuwe rechter zijgevel klopt niet.
Het zou beter zijn om een gemeenschappelijk (en futureproof) verwarmingssysteem te voorzien in plaats van een individuele warmtepompen. Dit zou minstens onderzocht moeten worden, zeker omdat in de tuin nog ruimte beschikbaar is (zoals bijvoorbeeld voor een bioveld).
Vraag wordt gesteld of het niet mogelijk is om achteraan het perceel extra parkeerplaats in waterdoorlatende materialen te voorzien.
De voorziene kroonlijsthoogte wijkt af van de standaard 6 meter in de straat. Nuance hierbij is dat een kroonlijsthoogte van 6 meter onvoldoende is om alle vereiste diktes van isolatie en minimale hoogte van binnenruimten te kunnen realiseren. Vaak wordt een kroonlijsthoogte van maximaal 7 meter toegepast.
De materialisatie is niet duidelijk. Het zou beter zijn om een visualisatie in kleur te hebben met eveneens een weergave van de omgeving. Zo kan een betere inschatting worden gemaakt of het project inpasbaar is.
De fiche van Regionaal Landschap de Voorkempen wordt onderschreven, alleen wordt er niet verwezen naar de ligging in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De fiche (en bij uitbreiding de hele inventaris) toont een omgevingskwaliteit waarmee rekening kan worden gehouden bij een beoordeling van een aanvraag.
Er wordt een bemerking gegeven dat de procedure moet worden aangepast: in het verleden gaf het Agentschap Onroerend Erfgoed een bindend advies, vandaag de dag zit die beoordeling bij de gemeenten. Nuance hierbij is dat dit een wettelijke procedure die niet kan worden aangepast op initiatief van een individuele gemeente.
De aanvraag wijkt af van de standaard bouwdiepte van 17 meter op de gelijkvloerse verdieping.
Er wordt een pleidooi gehouden om de huidige gefragmenteerde aanpak van bouwontwikkelingen aan te pakken. Beter zou zijn om voor een globale aanpak te kiezen en een visie uit te werken, waarbij in gesprek wordt gegaan met verschillende eigenaars om op termijn een meerwaarde te kunnen creëren voor hun percelen. Niet alleen een meerwaarde voor hun eigen perceel, maar ook een meerwaarde voor het dorp. In Sint-Lenaarts is zo'n project lopende met 18 eigenaars.

Advies
De bestaande woning Kerkstraat 13 heeft een bepaalde architecturale (beeld)waarde in de omgeving van de kerk en pastorij van Zoersel, wat ook beschreven staat in de fiche over de erfgoedwaarde van de woning. De woning maakt misschien geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht, maar het geeft wel karakter en identiteit aan een dorpskern. De GECORO betreurt dan ook dat in het project geen rekening wordt gehouden met het behoud van de woning. In de aanvraag zit dan ook geen verantwoording waarom wordt gekozen voor de sloop van de woning. Het aantal woongelegenheden (9) in de nieuw te bouwen meergezinswoning is voor sommige leden te zwaar voor het betrokken perceel, volgens anderen is kernversterking hier wel op zijn plaats.
De hogere kroonlijst en het massievere volume van het gebouw zullen een stijlbreuk betekenen met de bebouwing in de omgeving. Dit zal het dorpse karakter dat in deze zone van de straat, in de omgeving van de

kerk, nog zeker aanwezig is, zwaar verstoren of teniet doen indien de precedentswaarde tot nog meer gebouwen van dergelijke schaal zou leiden. De zichtas komende vanuit de richting van Sint-Antonius richting de kerk zal eveneens verstoord worden door het hogere en massievere gebouw. Tevens zijn de gevelplannen onduidelijk, waardoor het moeilijk te beoordelen is of deze gevel, zowel qua architectuur of materialisatie, zal bijdragen aan de dorpse kwaliteit van deze kernstraat. Tot slot herhalen we de reeds moeilijke verkeerssituatie in dit deel van de straat, die door deze aanvraag enkel maar erger zal worden. Om al deze redenen wordt de inpasbaarheid van de meergezinswoning zwaar in vraag gesteld.

De Gecoro ziet betere ontwerpalternatieven: het zou beter om de bestaande woning te behouden en ernaast een nieuw volume te plaatsen, al dan niet dieper ingeplant op het perceel. Dan kan ineens de problematiek omtrent de mobiliteit (in- en uitrijden, manoeuvreerruimte in de ondergrondse parking) worden aangepakt. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de bestaande woning Kerkstaat 9, zodat de bouwmogelijkheden van dit perceel niet worden gehypothekeerd. In een ideale wereld wordt deze woning bij het project betrokken.
We zijn bereid om met een afvaardiging en de ontwerpen enkele ideeën te overlopen en zo tot een voorstel te komen dat voor beide partijen bevredigend is, want de ruimte op het perceel laat toe om meer te doen en zelf nog groen te bewaren.

3. Varia

- Op 27 november 2025 heeft de Deputatie van de provincie Antwerpen een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 3 meergezinswoningen met 36 woongelegenheden op de locatie Kapellei 262-264. De aanvraag was in eerste aanleg geweigerd door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 28 maart 2025. De gemeente heeft beslist om een beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
- Tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 oktober 2025 is beroep aangetekend bij de Deputatie van de provincie Antwerpen. De aanvraag betreft de ontwikkeling van het binnengebied Kasteeldreef, Kapellei en Otterdreef met de bouw van 3 meergezinswoningen met elk 8 woongelegenheden, een ondergrondse parking, een tijdelijke bronbemaling en de installatie van warmtepompen.
- In de zitting van 10 september 2025 hebben we een toelichting gekregen over het project EHHUR voor de bouw van een nieuwe bibliotheek met woningen in Sint-Antonius. Door een wijziging in de wetgeving dient de aanvraag te worden behandeld door de Deputatie, want een gemeentebestuur mag geen eigen dossiers behandelen waar een MER-screening is toegevoegd.
- In de zitting van 14 mei 2025 werd een presentatie gegeven over een mogelijke woonontwikkeling op de locatie Zandstraat 30. Tot op heden werd geen omgevingsvergunningsaanvraag voor deze locatie ingediend.
- Achter de schermen wordt verder gewerkt aan de tangent rond de dorpskern van Zoersel. Zo is er extra geld vrijgemaakt voor onteigeningen. De regie hiervan zit bij het Agentschap Wegen en Verkeer.

4. Volgende veradering GECORO

De volgende vergadering van de GECORO wordt op een later tijdstip gecommuniceerd in Zoersel.

Sam Van Pelt
Secretaris GECORO

Kirsten De Reu
voorzitter GECORO