VERSLAG VERGADERING GECORO 9 september 2026

Aanwezig:

Effectieve leden: Kirsten De Reu (voorzitter), Bruno Schouwenaars, Gerda Van den Bleeken, Patrick Duhayon, Jef Verheyen, Bruno Verhavert, Iris Ollieuz
Plaatsvervangende leden: Reinout Caluwe, Bert Claessens
Verontschuldigd: Karin Verbiest, Ronny Van Soens, Bert Van den Auwelant, Christophe Van Wonterghem, Frans Ollieuz
Vertegenwoordigers politieke fracties: /
Secretaris: Sam Van Pelt & Jan Koninkx

1. bespreking ontwerp Zandstraat 30

Toelichting

De architect komt het gewenste ontwerp voor een woonontwikkeling op de locatie Zandstraat 30 voorstellen.

De aanvraag situeert zich in de Zandstraat (deel van de gewestweg N14) die doorheen de dorpskern van Zoersel loopt. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.400 m² en is momenteel onbebouwd. Links en rechts van het projectgebied staan meergezinswoningen. Achteraan het projectgebied liggen het kerkhof en een speelweide.

In de onmiddellijke omgeving van het projectgebied staan beeldbepalende gebouwen (type dorpswoningen met kopgevels en zadeldaken evenwijdig met de straat) en bomen. Het ontwerp voorziet in een type dorpswoning met een bouwvolume in de diepte met 13 woongelegenheden. Aan de voorkant (straatkant) wordt naar analogie met de omgeving een dorpswoning met kopgevel voorzien, daarachter een diepergelegen volume (opgevat als een schuur).

Het ontwerp voorziet in 2 bouwlagen en 1 bouwlaag onder dak. Op de gelijkvloerse en eerste verdieping worden telkens 5 woongelegenheden voorzien. Op de tweede (dak)verdieping komen 3 woongelegenheden. De leefruimten, (inpandige) terrassen en tuinzone worden aan de zuidkant voorzien. Aan de noordkant zitten de toegangen tot het gebouw en de slaapkamers. Er is een mix van grootte / aantal slaapkamers van de woongelegenheden. Het gebouw heeft een footprint van 807 m² (24% van de totale perceelsoppervlakte).

De parkeerplaatsen worden ondergronds (22) voorzien, net als bergingen, een vuilnis- en een tellerlokaal. De in- en uitrit situeert zich rechts vooraan het gebouw, opgebouwd rond een pergola. Twee bezoekersplaatsen situeren zich in de voortuin. Achteraan het projectgebied wordt een bijgebouw met fietsenstalling en overdekt terras aan de collectieve tuin voorzien.

Rondom het gebouw wordt een groene buffer voorzien, doch een groot deel van de rechterzijtuinstrook is onderbouwd door de ondergrondse garage die een grotere footprint heeft. De voortuin is voldoende diep om bomen aan te planten. In totaal zouden 15 bomen worden aangeplant. De technieken worden op het dak voorzien en worden uit het zicht geplaatst.

Vragen

- Hoe worden de gevels en het dak afgewerkt?

Als gevelmateriaal wordt geopteerd voor een rood genuanceerde baksteen met redelijk formaat. Aan de gevels wordt de nodige detaillering toegevoegd. Het dak wordt vermoedelijk afgewerkt in metaal, zink of staal in een donkergrijze matte tint (reflecteren normaalgezien niet). In het dak kunnen de zonnepanelen worden geïntegreerd.

- Welk verwarmingssysteem wordt voorzien?

Er wordt gekozen voor lucht-water-warmtepompen. De units worden op het dak geplaatst. Geothermie wordt pas interessant vanaf 30 woongelegenheden.

Noot van de voorzitter: de architect bedoelt financieel interessant zodat het niet al te zwaar doorweegt in de verkoopprijs van appartementen. Er werd niet doorgerekend hoeveel efficiënte op warmte, koeling of financieel dit zou betekenen.

- Wat zijn de afstanden tot de perceelsgrenzen?
De afstand tot de achterste perceelsgrens is 15,80 meter, en de het gebouw komt niet voorbij de achtergevel van het rechter gelegen project. De afstand tot de linker- en rechter perceelsgrens is respectievelijk 9,89 meter en zo'n 8 meter. De voortuin heeft een diepte van 10,52 meter. Het gebouw zelf heeft een diepte van zo'n 40 meter.
- Hoe wordt de tuin ingericht?
Opzet is om de tuin collectief in te richten, met mogelijks een kleine private tuin voor de woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping. Achteraan kan een poortje naar de speelweide worden voorzien. Gelet op de aanwezige trage wegen in de directe omgeving heeft een extra trage weg binnen het projectgebied weinig zin.

Advies
Uit de presentatie blijkt een duidelijke analyse van de context met verwijzingen naar bestaande dorpswoningen en bomen in de directe omgeving. Het concept van een dorpswoning / schuur is sterk en past in de omgeving, maar de GECORO betreurt dat dit in het eigenlijke ontwerp afgezwakt wordt. Met volgende suggesties zou het concept kunnen standhouden:
- Suggestie wordt gedaan op de kopgevel te accentueren met een verspringing of halve meter los te koppelen van de achterbouw. Zo wordt de achterbouw minder zichtbaar vanop de straat en komt die minder gewrongen over.
- De materialisatie van het (stalen) dak is onduidelijk. Een beeld van zo'n dak in de presentatie bij een bestaand project had een meerwaarde geweest. Nu is er binnen de GECORO een bezorgdheid of zo'n type dak wel past in de omgeving. Om het concept van de dorpswoning door te trekken wordt voorgesteld om sowieso het dak van het volume aan de straat toch in dakpannen aan te leggen.
Het voorgestelde volume is ruimtelijk te verantwoorden, net als het concept van de gemeenschappelijke tuin. Een GECORO-lid met kennis van energetische systemen stelt dat een warmtepomp bodem - water mogelijk is vanaf 13 woningen. Gelet op de klimaatverandering zou het verstandig zijn om het langetermijnperspectief in kaart te brengen, dus om ook de energetische voordelen en financiële voor- en nadelen op lange termijn voor de bewoners te onderzoeken.

2. bespreking herziening RUP KFC Eendracht | toegangsweg & aanleg sportinfrastructuur
Er loopt momenteel een procedure voor de herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan (kortweg RUP) 'KCE Eendracht', goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 25 oktober 2007. De herziening is tweeledig: voldoende ontwikkelingskansen om te voldoen aan de parkeernoden op lange termijn en het omvormen van een fiets- en wandelweg naar een fietsstraat.

De voetbalclub heeft op piekmomenten (zaterdagen en dagen met toernooien) onvoldoende parkeercapaciteit. Dit gegeven - samen met de nog te realiseren sportinfrastructuur op de achterliggend zone - maakt dat het aangewezen is om de huidige zone voor parking uit te breiden, meer bepaald de strook tussen de huidige parking en eerste voetbalveld (ten opzichte van de Westmallebaan).

Om de achterliggende nog te realiseren sportinfrastructuur bereikbaar te maken, wordt de bestaande voet- en fietsverbinding (tussen Westmallebaan en Kievit) heraangelegd. Deze verbindingsweg wordt omgevormd naar een fietsstraat voor gemengd verkeer met een breedte van zo'n 4,5 meter en een maximum snelheid van 30 km/u. De heraanleg is nodig in functie van de bereikbaarheid per wagen voor medewerkers, leveranciers, hulpdiensten en mindervaliden. Het bestaande inkomgebouw en fietsenstalling blijven behouden en fungeren als verkeersremmers. In de Kievit wordt een tractorsluis voorzien om ongewenst verkeer te vermijden.

Voor de herziening van het RUP loopt er van 1 september tot en met 30 oktober een publieke raadpleging. Op maandag 28 september 2026 om 20 uur is er een participatiemoment voorzien in de kantine van KFC Eendracht. Tijdens de periode van de publieke raadpleging wordt ook aan een aantal instanties, waaronder de GECORO, gevraagd om advies te verlenen over de startnota die werd opgemaakt bij de herziening van het RUP.

De GECORO vindt een uitbreiding van de parking op de betrokken locatie tussen de bestaande parking en het naastgelegen voetbalveld ruimtelijk wenselijk: het is beter om hier extra parkeerplaatsen te voorzien voor het hele sportcomplex dan dat automobilisten in de buurt gaan parkeren (Westmallebaan, Kievit, …). De strook voor de uitbreiding van de parking is momenteel bezet met gras zonder verdere beplantingen. De uitbreiding dient wel te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en in een groener ontwerp dan de huidige parking. De GECORO vindt dat de bufferstrook die oorspronkelijk was voorzien in het RUP 'KFC Eendracht' in werkelijkheid geen bufferstrook is. Hier ligt vandaag de dag al een voet- en fietsverbinding (wat is toegestaan volgens de voorschriften) maar waardoor er in de praktijk eigenlijk geen ruimte meer rest voor de aanleg van een groene buffer. Los daarvan is het begrijpelijk dat een fietsstraat wordt voorzien voor de toegankelijkheid van de achtergelegen sportinfrastructuur, ook voor leveringen en hulpdiensten in geval van nood.

3. bespreking lopende & actuele dossiers

- Voor de achtergelegen geplande sportinfrastructuur aan KFCE loopt er momenteel een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het aanleggen van een sportsite bestaande uit een interne wegenis op het terrein, 30 parkeerplaatsen, een fietsenstalling voor 40 fietsen, 2 outdoor padelvelden, een clubhuis, een indoorhal met 8 padelvelden. Voor de aanvraag loopt een openbaar onderzoek van 20 augustus tot en met 18 september 2026. De gevels worden afgewerkt in hout en gevelsteen (licht grijs). Het dak wordt afgewerkt met sandwichpanelen (donker grijs). De aanvragers organiseren binnenkort een infomoment om hun project toe te lichten.

- 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. De aanvraag werd door de Deputatie goedgekeurd in de zitting van 16 juli 2026. Er is ondertussen beroep aangetekend bij de Vlaamse Regering.

- Matexi heeft plannen om het binnengebied tussen Medelaar en Stijn Streuvelslaan te ontwikkelen. Het zou gaan om 60 grondgebonden woningen en 72 appartementen. Tot op heden is geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

- De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (kortweg BGO) zijn door de gemeenteraad in de zitting van 25 augustus 2026 goedgekeurd. De documenten van de BGO (toelichtingsnota, indicatief zoneringsplan, indicatieve zone voor meergezinswoningen en de behandeling van de bezwaren) zijn te raadplegen op de gemeentelijke website.

- Voor de aanleg van de tangent rond de dorpskern van Zoersel moeten enkele buurtwegen worden afgeschaft en / of verlegd. Het gaat om de buurtwegen in de Maalstraat, Zonneputteke (fiets- en voetpaadje), Herentalsebaan en Drengel. Hiervoor loopt momenteel een openbaar onderzoek. De documenten zijn te raadplegen op de gemeentelijke website.

- Er is een studie gaande voor de ontwikkeling van het gebied aan de Watermolen en Pannenhuisstraat in Halle-Zoersel in het kader van sociaal en betaalbaar wonen. Het project zit in de ontwerpfase door IGEAN Dienstverlening. Als het ontwerp meer vorm heeft gekregen, wordt dit aan de GECORO voorgesteld. Hetzelfde voor de site aan het Zonneputteke. Daar loopt momenteel ook een ontwerp voor een project rond betaalbaar en sociaal wonen.

4. Volgende zitting

De volgende zitting van de GECORO gaat door op donderdag 12 november 2026.

Sam Van Pelt
Secretaris GECORO

Kirsten De Reu
voorzitter GECORO