

VERSLAG VERGADERING GECORO 14 mei 2025

Aanwezig:

Effectieve leden: Bruno Verhavert, Marcel Roosens, Rhea Denissen, Jef Verheyen, Patrick Duhayon, Pascal Mallien, Marlies Caeyers

Plaatsvervangende leden: Jan Denissen, Gerda Van den Bleeken, Franz Ollieuz

Verontschuldigd: Paul Stryckers, Kirsten De Reu, Ronny Van Soens

Vertegenwoordigers politieke fracties: Luc Joris, Stan Meeussen

Schepen: Karin Verbiest

Secretaris: Sam Van Pelt

1. Aanduiding voorzitter ad interim

Door de afwezigheid van de voorzitter (Paul Stryckers) wordt een voorzitter ad interim aangeduid.

Rhea Denissen neemt de rol van voorzitter ad interim op zich.

2. Presentatie woonontwikkeling - Zandstraat 30

Toelichting

De afgelopen jaren heeft de GECORO al een paar keer een gewenste woonontwikkeling op de locatie Zandstraat 30 besproken. De laatste presentatie dateerde van 11 december 2024. De architect heeft - rekening houdend met het advies van de GECORO - een aangepast ontwerp opgemaakt en komt het ontwerp toelichten.

Het ontwerp voorziet een meergezinswoning met 12 woonegelegenheden loodrecht ingeplant ten opzichte van de Zandstraat in plaats van de (klassieke) inplanting op de bouwlijn (= voorgevel evenwijdig met de straat). De architect heeft een berekening gemaakt wat de bruto vloeroppervlakte (kortweg BVO) zou zijn in het geval van een klassieke woonontwikkeling (17 meter bouwdiepte vanaf de bouwlijn met een afstand van 3 meter uit de perceelsgrenzen). De BVO zou dan 1.443 m² zijn. Het ontwerp heeft quasi dezelfde BVO waarmee men wil staven dat het hier niet gaat om een project dat gaat voor maximalisatie wat betreft ontwikkeling op het betrokken perceel. De 12 woonegelegenheden hebben een minimum netto oppervlakte van 80 m².

Er is gekozen voor een afwerking met een teruggetrokken tweede verdieping met plat dak, wat qua bouwvorm minder zwaar overkomt dan de hellende daken in de omgeving. Er is ook gekozen om de teruggetrokken dakverdieping in een ander materiaal af te werken, zodat het minder hoog oogt en het uiterlijk van een dakverdieping krijgt. Het plat dak valt binnen het gabarit van een hellend dak. Een plat dak is duurzamer en (kosten)efficiënter: er is minder ruimteverlies dan bij een hellend dak, het plat dak wordt (met uitzondering van de terrassen op de tweede verdieping) ingericht als groendak en ook de technieken (ondermeer zonnepanelen die niet zichtbaar zijn) worden hier voorzien.

Door de loodrechte inplanting van het gebouw wordt er links en rechts van het gebouw meer ruimte vrijgehouden wat een luchtiger en groener straatbeeld moet opleveren dan het geval zou zijn bij een inplanting langsheen de straat ('muur' langsheen de Zandstraat. De afstand van het gebouw ten opzichte van de linker perceelsgrens is 9,20 meter, ten opzichte van de rechter perceelsgrens is dit 6,24 meter. Ook de tuin achteraan het perceel is ruim en er komt meer ruimte voor water (ondermeer voor de infiltratie van hemelwater via wadi's). Het paadje en speelpleintje in het vorig ontwerp zijn weggelaten omwille van weinig meerwaarde.

Vragen / bemerkingen

- Vraag wordt gesteld waarom geen schuin dak wordt voorzien. Bij een project op de hoek van de Westmallebaan en Oostmallebaan wordt het wel gedaan.

Er werden in de toelichting al heel wat argumenten aangehaald waarom bewust gekozen wordt voor plat dak (zie hierboven). Ook qua kostprijs is een plat dak goedkoper dan een hellend dak, er gaan bvb. geen m² verloren die gesitueerd zijn onder het hellend dak die niet of niet makkelijk toegankelijk zijn. Het is moeilijk om over smaak te discussiëren, maar naar inpassing, duurzaamheid en betaalbaarheid is een plat dak in een dorpskern te verantwoorden.

- Wat is de bouwdiepte van het gebouw?

Het gebouw heeft een bouwdiepte van 36,80 meter. Het gebouw ligt iets naar achteren ten opzichte van de omliggende gebouwen.

- Waar worden de toegangen naar de meergezinswoning voorzien?

De inrit naar de ondergrondse parking wordt vooraan rechts van het gebouw voorzien. De 2 centrale ingangen voor de bewoners worden langs de rechter kant van het gebouw voorzien. In de centrale kernen is een trap en lift.

- Hoe is de indeling van de woongelegenheden?

Er worden op de gelijkvloerse en eerste verdieping telkens 5 woongelegenheden voorzien. Op de tweede (dak)verdieping komen 2 woongelegenheden. Alle woongelegenheden hebben een buitenruimte (tuin op de gelijkvloerse verdieping, inpandig terras op de eerste verdieping en een open terras op de tweede verdieping).

- Hoe is de helling naar de ondergrondse kelder?

De helling is voorzien naar Nederlandse normen (helling in verschillende percentages: 4%, 14%, 24% en 12% hellingsgraad). In de kelder wordt eveneens een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien. Fietsers kunnen eveneens de inrit gebruiken om de fietsenberging te bereiken. De draaicirkels voor de wagens in de ondergrondse parking zijn conform de richtlijnen.

- Hoeveel parkeerplaatsen worden er voorzien?

Er worden in totaal 18 autoparkeerplaatsen voorzien: 16 ondergrondse parkeerplaatsen en 2 bovengrondse autoparkeerplaatsen. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke richtlijnen qua autoparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De koper is verplicht om 1 parkeerplaats te kopen, zo blijft er minstens 1 parkeerplaats gekoppeld aan een woongelegenheid.

- Hoe worden de technieken (bijvoorbeeld collectieve warmtevoorziening) voorzien?

Daar is op dit moment nog geen studie over gemaakt. Alleszins kan er geen aansluiting op gas meer worden bekomen, dus vermoedelijk een systeem met zonnepanelen en warmtepomp.

Advies

Uit de presentatie van de architect is gebleken dat het project niet uitgaat van maximalisatie. De bouwdiepte is ingekort en met de berekening van de bruto vloeroppervlakte (BVO) is de aanvraag quasi gelijk aan een klassieke ontwikkeling tegen de straatkant. Door de dwarse inplanting van het gebouw en de ruime afstand tot de perceelsgrenzen ontstaat een meer open ruimte gevoel in het dorp, worden doorzichten gecreëerd en is er ruimte voor groen en water. De materialisatie van de gevels (baksteen) wordt gewaardeerd gezien hiermee aansluiting gezocht wordt bij het gewenste dorps karakter. De GECORO benadrukt wel dat hier geen precedent mag worden gecreëerd. Het mag geen vrijgeleide zijn voor elk (nieuw) bouwproject in de dorpskern van onze deelgemeenten om anders dan standaard te kunnen bouwen. Een andere invulling dan klassiek bouwen op de bouwlijn moet steeds verantwoord kunnen worden en gemotiveerd worden op basis van andere meerwaarden en kwaliteiten van het project. Over de afwerking van het gebouw met een plat dak (in plaats van een hellend dak) zijn de meningen binnen de GECORO verdeeld. Suggestie wordt gedaan om de voorzieningen collectief te voorzien, zoals warmtevoorziening op basis van bodem-water-warmtepomp (BEO)..

3. Aanvraag omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - binnengebied Graffendonk / Herentalsebaan

Toelichting

Er is (opnieuw) een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden ingediend voor een binnengebied tussen Graffendonk en Herentalsebaan. De aanvraag betreft 22 kavels waarvan 10 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen en 12 kavels voor gekoppelde eengezinswoningen. Het binnengebied wordt ontsloten via de Graffendonk. De woondichtheid bedraagt 14,47 woningen / per hectare.

Het binnengebied heeft een oppervlakte van 18.690 m², waarvan 15.207 m² in woongebied en 3.483 m² in een bufferzone. Het binnengebied staat in het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan (kortweg GRS) (2005, gewijzigd in 2012) aangeduid als een mogelijk inbreidingsgebied met een theoretisch aantal te realiseren woningen (gebaseerd op 15 woningen per hectare), wat neerkomt op 25 woningen voor dit binnengebied volgens het GRS. Als toekomstperspectief wordt het binnengebied aangeduid als een project voor betaalbaar en sociaal wonen.

Er is een openbaar onderzoek gehouden van 7 maart tot en met 7 april 2025. Er werden 9 bezwaren en een petitie met 305 handtekeningen ingediend. De bezwaren gaan voornamelijk over de te hoge woondichtheid en typologie (half open bebouwing), de impact op de waterhuishouding, het voorziene rioleringsstelsel, de aanwezigheid van een hoogspanningslijn en gasleiding, het aspect betaalbaar wonen, het aandeel verhardingen door de aanleg van een nieuwe weg, de ligging naast de tangent rond Zoersel, de toename van het aantal verkeersbewegingen, het aantal parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners, het ontbreken van publieke speelruimte, de aanwezigheid van een fietsroute langs Graffendonk, het verlies aan landbouwgrond en open ruimte, de stikstofproblematiek, de bestemming als woonuitbreidingsgebied, de ontsluiting (slechts 1) van het binnengebied en de bereikbaarheid door de hulpdiensten, vrachtwagens,

Aan de GECORO wordt gevraagd om opnieuw advies uit te brengen over de verkavelingsaanvraag, dat zal worden meegenomen in de eindbeoordeling van de aanvraag.

Voorgeschiedenis

In de zitting van de GECORO van 13 september 2023 werd een toelichting gegeven voor de invulling van het binnengebied Graffendonk / Herentalsebaan. Het ging toen over een verkavelingsaanvraag met 25 kavels. Het advies van de GECORO luidde toen:

De GECORO erkent dat het gebied gelegen is in woongebied en dat ontwikkeling van het binnengebied werd omschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, maar merkt op dat de opportuniteit om een waardevolle verkaveling te ontwikkelen wordt nagelaten. Bij het ontwikkelen van dergelijke waardevolle gronden op de rand van de kern moet niet alleen meer aandacht gaan naar ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp (ontsluitingsweg, collectieve voorzieningen,...) maar ook naar een betere afstemming op en inbedding in de omgeving. Naast het ontbreken van een inrichtingsvisie ten aanzien van de toekomstige naburige omleidingsweg is daarbij met name het gebrek aan ontsluiting voor trage weggebruikers naar het dorpscentrum momenteel problematisch. Er wordt nogmaals herhaald dat de 2de fase (= ontwikkeling van de gronden langs de Herentalsebaan die aansluiten aan het binnengebied) perspectieven geeft voor ondermeer een trage weg verbinding voor wandelaars en fietsers, wat een enorme meerwaarde zou zijn. Er worden dan ook vragen gesteld bij het doel van lot 27 binnen het ontwerp.

Vragen / bemerkingen

- Vanuit het publiek wordt de bemerking gegeven dat de aanvraag weinig verschilt ten opzichte van de vorige verkavelingsaanvraag. De aanvraag gaat nog steeds uit van maximalisatie en winstbejag.

De vorige aanvraag omvatte 25 kavels voor half open en open bebouwing. In dit voorstel worden 22 kavels voorzien. Aan de zuidkant van het projectgebied is een insteekweg met 3 kavels weggelaten. Voor het overige is deze verkavelingsaanvraag vrij identiek aan de vorige verkavelingsaanvraag.

- Vraag wordt gesteld hoe het zit met de waterhuishouding binnen het projectgebied.

Er is advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen voor wat betreft de watergevoeligheid van het projectgebied. Tot op heden is nog geen advies gegeven. Aan de oostkant van het projectgebied loopt eveneens een waterloop.

- Wat met de voorziene riolering binnen het projectgebied.

Er is advies gevraagd aan Pidpa-Riolering voor wat betreft het voorziene rioleringsstelsel. Pidpa-Riolering verleende een voorwaardelijk gunstig advies voor de verkavelingsaanvraag. Het is bovendien de bedoeling dat na eventuele voltooiing van de werken de weg, groen- en bufferzone worden overgedragen naar het openbaar domein.

- Er worden bemerkingen gegeven over de voorziene weg en de verkeersleefbaarheid. De insteekweg maakt een rare kronkel en wordt best rechtdoor voorzien. De Graffendonk is te smal voor een vlotte doorgang voor automobilisten. Ook wordt opgemerkt of de veiligheidsdiensten het projectgebied makkelijk kunnen bereiken. Er is ooit een inspanning gedaan om de Graffendonk te ontlasten door de toegangsweg naar het kringlooppark via de Herentalsebaan te voorzien. Dit wordt mogelijks teniet gedaan door deze gevraagde invulling.

- Er wordt weinig rekening gehouden met collectieve voorzieningen. Er mag dan wel een groenzone zijn, maar voor de rest is het geheel gericht op een individuele inrichting.

Advies

De GECORO stelt vast dat er met hun advies van 13 september 2023 (zie hierboven) weinig is gebeurd. Dit

advies blijft behouden. De aanvraag is een voorbeeld van een klassieke verkaveling zoals in Vlaanderen al 50 jaar wordt verkaveld. Naar hedendaagse normen inzake toekomstgericht kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling is zo'n verkaveling niet (meer) inpasbaar in deze omgeving. Er zijn andere ruimtelijke kwalitatieve manieren voor projectmatige invulling van het betrokken binnengebied, met meer collectieve voorzieningen (eventueel met gegroepeerde woningbouw). Er is te weinig groen per kavel en een trage weg verbinding (in de richting van de Herentalsebaan) zou een meerwaarde zijn.

4. Varia

- De omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van 3 meergezinswoningen op de locatie Kapellei 262-264 is geweigerd door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 28 maart 2025. Voor het college van burgemeester en schepenen is een meergezinswoning op de hoek van de Kapellei en Eikenlaan mogelijk. Het achtergelegen gedeelte (kant Eikenlaan / Leeuwerikendreef) kan ontwikkeld worden met een tweede meergezinswoning of kavels voor vrijstaande bebouwing in de Leeuwerikendreef.
- De omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met 12 woongelegenheden op de locatie Zandstraat 5-7 is door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 24 januari 2025 geweigerd. Het college kon zich niet vinden in de toegang tot de ondergrondse parking die wordt voorzien via een autolift in de rechter zijtuinstrook. Tegen deze beslissing is beroep ingesteld bij de Deputatie van de provincie Antwerpen. De beroepsprocedure is nog lopende. Er wordt opgemerkt dat de verkeerssituatie ter hoogte van de Zandstraat en Kerkstraat leidt tot onveilige verkeerssituaties.
- Op korte termijn (in juni of september 2025) wordt een gemeenschappelijke zitting van de GECORO en MiNa-raad gepland om nogmaals de documenten van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (kortweg BGO) te bespreken.

5. Volgende veradering GECORO

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

Sam Van Pelt
Secretaris GECORO

Rhea Denissen
voorzitter ad interim GECORO