

woonproject Lindedreef - informatievergadering

datum:19-04-2022
uur:20 uur
locatie:zaal Sint-Maarten (Halle)
verslag door:Inne Clinckers

PUNT 1. INLEIDING

Katrien Schryvers (schepen bevoegd voor woonbeleid) licht toe dat het woonproject is ontstaan vanuit de wens van het bestuur voor de uitwerking van een visie over de ontwikkeling van de deelgemeente Halle op langere termijn naar aanleiding van o.m. de bouw van de gemeentelijke basisschool Pierenbos. Op de voormalige site van de vestiging Lindedreef wordt vanuit deze visie vandaag een gemengd woonproject voorbereid. Na diverse bijsturingen op vraag van de buurt (infomarkten 2016 en 2018, overlegtraject 2017,...) bestaat het project thans uit 24 wooneenheden, waarvan 13 sociale huurappartementen. Om het draagvlak te verhogen, werd hierbij door het bestuur gestreefd naar een evenwichtige mix tussen sociale huurders en private eigenaars (waarin zowel private bewoning als verhuuring mogelijk zijn. Dit woonproject wordt gerealiseerd samen met de sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen H.E. De gemeenteraad keurde op 22 maart jl. de plannen voor dit project goed en samen met de sociale huisvestingsmaatschappij, het betrokken architectenbureau en onze aannemer wilden we de hierbij goedgekeurde plannen graag persoonlijk aan u, als naaste bureu, toelichten.

De informatievergadering zal bestaan uit 1) een presentatie van de bouwplannen door architectenbureau OM/AR (Wim Mertens), 2) een toelichting van het vervolgtraject (planning, stedenbouwkundige procedure,...) door het bestuur (Inne Clinckers) en 3) wat meer uitleg over de toewijzing van de betrokken sociale huurwoningen.

PUNT 2. PRESENTATIE BOUWPLANNEN

Het architecturaal concept, met bijzondere aandacht voor de inpassing in de omgeving en een maximale sociale inclusie binnen het project, wordt toegelicht door OM/AR op basis van de bouwplannen zelf en enkele sfeerbeelden. De site zal beschikken over 22 ondergrondse en 5 bovengrondse parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor elke toekomstige bewoner.

Het bestuur zoomt hierna in op enkele deelaspecten van het project.

De 24 voorziene appartementen beschikken over 1, 2 of 3 slaapkamers en de gelijkvloerse appartementen zijn allen rolstoelbezoekbaar. Eén sociaal appartement is zelfs volledig rolstoelaangepast. De sociale huurappartementen bevinden zich in elk gebouw tussen de private appartementen (zie aanduiding in bijgevoegde presentatie – de groene appartement zijn de sociale).

Het project voorzien op de site zelf 22 ondergrondse en 5 bovengrondse parkeerplaatsen, waarvan 2 voor mindervaliden. Het bestuur sprak hiernaast ook het engagement uit om hiernaast ook vóór het project, langsheen de Lindedreef, een deelwagentraject toe te voegen. Deelwagens waarvan niet enkel de toekomstige bewoners van het nieuwe woonproject, maar elke Hallenaar gebruik zou kunnen maken. Het bestuur wenst hiervoor in 2023 de nodige budgetten klaar te zetten om op het gepaste moment de heel snel veranderde automarkt te kunnen raadplegen. Het streefdoel is om dit project up-and-running te hebben op het moment dat het woonproject opgeleverd wordt en de woningen in gebruik kunnen genomen worden.

Met haar eigen klimaatplan voor ogen is het bestuur hiernaast ook blij dat het project door middel van zonnepanelen op de daken, warmtepomp,... BEN-appartement zal realiseren.

PUNT 3. TOELICHTING VERVOLGTRAJECT

De Sociale Huisvestingsmaatschappij is de toekomstige eigenaar van de sociale huurappartementen. Voor de realisatie van deze appartementen zal zij gesubsidieerd worden vanuit de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Zodra deze klaar zijn, zal de Sociale Huisvestingsmaatschappij De Voorkepen H.E. instaan voor de toewijzing ervan op basis van het gemeentelijk toewijzingsreglement (zie punt 4).

De private woningen zullen door Groep Van Roey gebouwd worden met recht van opstal van de gemeente en na de realisatie ervan door hen privé verkocht worden aan private eigenaars. Vanuit het gemeentebestuur werd hierbij evenwel onderhandeld naar aan stapsgewijze commercialisering ervan. Het bestuur wil deze appartementen niet zomaar verkopen aan de meest biedende op de markt, maar wil met de project vooral proberen de Zoerselaars/Hallenaars in Zoersel te houden.

Bij de verkoop van de 11 private woningen zal hiervoor eerst een periode 'verkoop i.k.v. betaalbaar wonen' doorlopen worden. Hierbij is het de bedoeling om een 6-tal appartementen met een zeker korting op de grondprijs te verkopen aan mensen met een band met Zoersel (aantal dagen in Zoersel gewoond, woont of werkt) en met een inkomen onder bepaalde drempels. De bijzondere verkoopsvoorwaarden hiervoor (exacte korting op het grondaandeel ed.) moeten nog worden goedgekeurd door de gemeenteraad, maar zullen gelijkaardig zijn aan deze van eerdere soortgelijke projecten (De Blokskens, Klooster,...).

Na deze periode van 'betaalbaar wonen' zal Groep Van Roey de private verkoop opstarten met nog een periode van voorrang voor de Zoerselaar (zonder inkomensvoorwaarden). Hierna zal Groep Van Roey de private woningen mogen verkopen aan elkeen. In het weinig waarschijnlijke geval dat er hierna nog een of meerdere appartementen niet zouden verkocht zijn, zullen ook deze aangekocht worden door de Sociale Huisvestingsmaatschappij.

Het binnenplein zal publiek toegankelijk zijn en na de realisatie ervan verder worden ingericht samen met de toekomstige bewoners van de site. Het bestuur hoopt op deze site, onder de historische kastanjeboom, een nieuwe mooie ontmoetingsplek voor de Hallenaren te kunnen creëren.

De voor de realisatie van dit gemengde woonproject opgestelde planning wordt hierna verder toegelicht aan de hand van bijgaande presentatie.

Om de bouw van dit woonproject te kunnen aanvatten, zal eerst en vooral nog een omgevingsvergunning moeten bekomen worden. De aanvraag werd inmiddels ingediend en het openbaar onderzoek hiervoor zal eerst-daags starten. Aan de aanwezigen op het infomoment wordt toegelicht waar zij het dossier kunnen inzien en hoe zij hun eventuele opmerkingen of bezwaren aan het bestuur kunnen meedelen.

PUNT 4. TOELICHTING TOEWIJZING SOCIALE WONINGEN

Hier licht de Sociale Huisvestingsmaatschappij nog even kort uit wie in aanmerking komt voor een sociaal huurappartement, hoe men zich hiervoor kan inschrijven en hoe zij bij de toewijzing ervan aan de slag gaan. Bijgaande brochure vat alles goed samen.

De Sociale Huisvestingsmaatschappij vestigt er hierbij wel graag de aandacht op dat de vraag naar sociale huurwoningen vandaag de dag helaas groter is dan het aanbod, maar dat Zoersel wel beschikt over een lokaal toewijzingsreglement waardoor aan kandidaten op wachtlijst met link met Zoersel voorrang kan gegeven worden.

Schepen Katrien Schryvers sluit hierna de presentaties af.

VRAAG- EN ANTWOORDRONDE

Door de aanwezigen worden hierna nog de volgende bedenkingen, vragen,... geformuleerd:

- *Klopt het dat de grootste appartementen privaat zullen worden?* → Ja, de private appartementen zijn vooral de grotere. De sociale appartementen beschikken over maximaal 2 slaapkamers.
- *Hoeveel wagens verwachten jullie op de site? Zullen de voorziene parkeerplaatsen wel volstaan?* → Er worden 27 parkeerplaatsen voorzien. Aan elk appartement zal 1 parkeerplaats worden toegewezen. Er zullen aldus nog 2 gewone en 1 mindervalide parkeerplaats overblijven voor bezoekers. Het bestuur begrijpt de bekommernis, maar benadrukt hierbij haar engagement voor het deelwagentraject en de verantwoordelijkheid van de bewoners zelf. Het bestuur voldoet aan haar eigen normering (er is een afwijking voorzien op de 1,5 pp/WE-regel voor sociale woningen en projecten met een innovatief luik). De praktijk, het al dan niet succes van het deelwagentraject, de nieuwe komst van een bus naar Antwerpen (het bestuur blijft hiervoor ijveren),... zal uitwijzen of dit effectief volstaat. Het bestuur zal dit mee opvolgen. De invoering van een blauwe zone zou hierbij kunnen overwogen worden.
- *Hoeveel parkeerplaatsen langsheen Lindedreef zal het deelwagentraject innemen?* → waarschijnlijk 2.
- *Is het bestuur zich bewust van de nu al moeilijke doortocht door Halle?* → Het bestuur is zich hiervan bewust, maar de huidige inrichting laat momenteel geen grote ingrepen toe. Er werden al enkele kleinere verbeteringen aangebracht. Het bestuur werkt aan het plan om het vrachtverkeer uit Halle te houden (studie lopende).
- *Zal de straat worden afgesloten tijdens bepaalde fase in de werken?* → Het kan zijn dat bij bijvoorbeeld een grotere betonstort de weg voor een korte periode (enkele uren) wordt afgesloten, maar dit zal steeds gecommuniceerd worden door de aannemer. Bovendien ondertekent de aannemer steeds het gemeentelijk werfcharter waarbij zij zich ertoe engageert om de overlast van de werf, m.i.v. het werfverkeer, tot het minimum te beperken.
- *Zal het binnenplein s'nachts kunnen afgesloten worden?* → Neen, het is ontworpen als een open plein om het buurtgericht te maken en niet enkel voor de bewoners. Mogelijks moeten hiervoor op termijn nog verdere afspraken/gebruiksvoorwaarden moeten vastgelegd worden, maar het bestuur hoopt dit steeds op een positieve manier te kunnen doen.
- *Worden er op het plein vuilbakken voorzien?* → De bestemming van de voorziene middelen voor meubilair en speeltoestel moet nog verder geconcretiseerd worden met de toekomstige bewoners, maar vuilbakken lijken hierbij wel logisch.
- *Is de site volledig toegankelijk voor veiligheidsdiensten?* → Ja, de site is volledig toegankelijk voor de brandweer.
- *Waarom werd de fietsenstalling apart en niet bij de ondergrondse parkeerplaatsen voorzien?* → Voor de toekomstige bewoners is dit eenvoudiger in gebruik en op haar huidige plek kan de

fietsenstalling ook mee zorgen voor een evenwichtige perceelsafbakening naar de achterliggende eigenaar toe.

- *Werden de nodige beschermingsmaatregelen voorzien voor de kastanjeboom?* → Er werd een boomstudie uitgevoerd en er werden beschermingsmaatregelen opgelegd zonder rekening te houden met bronbemaling. Het uitvoeringsdossier moet nog verder worden uitgewerkt en als een bronbemaling nodig is, zal een bijkomende studie gebeuren met eventuele aangepaste boombeschermingsmaatregelen. Als een bronbemaling nodig is, zal dit volgens de huidige planning in december-januari moeten gebeuren, wat voor de boom wel de beste periode is. Op het moment dat de boom terug water nodig heeft, zal bronbemaling klaar zijn. Het waterpeil zal overigens ook continu gemonitord worden.
- *Dient een bezwaarschrift in het kader van het openbaar onderzoek effectief aangetekend verstuurd te worden?* → Neen, dit kan ook digitaal via het omgevingsloket of analoog per gewone brief aan het bestuur.