

VERSLAG VERGADERING GECORO 11 december 2024

Aanwezig:

Effectieve leden: Paul Stryckers, Kirsten De Reu, Marcel Roosens, Patrick Duhayon, Jef Verheyen, Bruno Schouwenaars

Plaatsvervangende leden: Gerda Van den Bleeken, Reinout Caluwé, Ronny Van Soens, Jan Denissen

Verontschuldigd: Bruno Verhavert, Franz Ollieuz

Vertegenwoordigers politieke fracties: Luc Joris

Schepen: Karin Verbiest

Secretaris: Sam Van Pelt

1. Presentatie woonontwikkeling - Zandstraat 30

Toelichting

De afgelopen jaren heeft de GECORO al een paar keer een gewenste woonontwikkeling op de locatie Zandstraat 30 besproken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een meergezinswoning met 14 woonegelegenheden, voorwaardelijk goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 21 februari 2022. De beslissing is echter vervallen omdat de aanvrager niet binnen de 2 jaar was begonnen met de bouw. Er is nu een nieuw ontwerp uitgewerkt voor de betrokken locatie.

Het nieuwe ontwerp omvat een meergezinswoning met 15 woonegelegenheden en voorziet in 2 verdiepingen met een teruggetrokken derde (dak)verdieping. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. Een plat dak betekent minder volume en is minder zwaar dan een hellend dak. De architectuur is hedendaags met verticale elementen. Er wordt een volledig ondergrondse kelder voorzien met de nodige auto- en fietsenparkeerplaatsen. De kelder is kleiner geworden ten opzichte van het vorige ontwerp, net als de volledige verhardingsgraad (van 1.024 m² naar 775 m²). Er worden 2 centrale kernen voorzien en elke woonelegenheden heeft een inpandig terras. De voorgevel schuift op naar achteren om vooraan een groene buffer met wadi tegen de Zandstraat te voorzien. In de voortuin worden 2 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Achteraan het perceel kan indien gewenst een verbinding worden gemaakt tussen het kerkhof en het speelplein. Mogelijkheid bestaat ook om een publiek speelpleintje op de betrokken site te voorzien.

Vragen / bemerkingen

- Vraag wordt gesteld hoeveel slaapkamers er in elke woonelegenheden worden voorzien.

Er zijn woonegelegenheden met 1, 2 of 3 slaapkamers. Elke woonelegenheden heeft een voldoende grote leefruimte. De slaapkamers zijn naar de noordkant gericht, de leefruimten naar de zuidkant. De bovenste woonegelegenheden hebben een 'doorzon' typologie. De verschillende typologieën (aantal slaapkamers per woonelegenheden) liggen verspreid over de verschillende bouwlagen.

- Vraag wordt gesteld hoe de platte daken worden afgewerkt.

De daken worden afgewerkt met groendaken, met uitzondering van de terrassen en het dak van de tweede dakverdieping. Daarop kunnen zonnepanelen worden geplaatst die niet zichtbaar zijn.

- Wat is de afstand van de terrassen ten opzichte van de linker perceelsgrens?

De terrassen op de eerste verdieping bevinden zich op 9,20 meter uit de linker perceelsgrens.

- Hoe situeert de voorgevel zich ten opzichte van de omliggende woningen?

De voorgevel ligt zo'n 3 meter achter de voorgevelbouwlijn.

- Vraag wordt gesteld waarom voor platte daken wordt gekozen.

De keuze voor platte daken laat toe om het bouwvolume zo goed mogelijk te benutten. Bij dorpsarchitectuur wordt vaak gevraagd om met schuine daken te werken, maar dat maakt het geheel 'zwaar' en de ruimte onder het hellende dak blijft onderbenut. De maximale hoogte is 9,90 meter.

- Het effect van de zon in het westen op de omliggende percelen is niet nagekeken, maar die gaat - gelet op de afstand ten opzichte van de rechter perceelsgrens - beperkt zijn.

Advies

Het is één van de betere ontwerpen voor de site die de GECORO heeft gezien, maar de GECORO blijft bij haar vorig standpunt en is van mening dat voorliggende project geen goed voorbeeld is van een woonontwikkeling op schaal van een dorp. Het voorstel berust enkel op maximalisatie. Het gebouw is vrij diep en wijkt af van de

klassieke bouwdiepte van 17 meter. Het rechts aanpalende woonproject heeft een gelijkaardige bouwdiepte, maar de GECORO is niet van mening dat deze bouwdiepte moet herhaald worden. Dit zou opnieuw een precedent kunnen zijn voor omliggende percelen om dieper te kunnen bouwen dan de standaard bouwdiepte. Het is beter om een gebouw op te richten met een standaard bouwdiepte met een dorpse uitstraling en de achtergelegen ruimte te vergroenen. De teruggetrokken bouwlijn is storend. Het is logischer om de bouwlijn van de omliggende gebouwen te volgen. Een wadi in de voortuin is niet wenselijk. De gebouwen in de onmiddellijke omgeving hebben hellende daken wat past binnen een dorpse architectuur. Een plat dak hoort hier niet thuis. De achtergelegen verbinding naar het kerkhof is geen meerwaarde, want er ligt in de directe omgeving al een weggetje naar het kerkhof en het speelplein. Ook het voorziene speelpleintje op de eigen site geeft weinig meerwaarde omdat er vlakbij al een groot speelplein is.

2. Aanvraag omgevingsvergunning - Kapellei 264 - site Toverfluit

Toelichting

Momenteel loopt de aanvraag omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van ingedeelde inrichtingen voor de locatie Kapellei 264 (site Toverfluit). De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen, het bouwen van 3 meergezinswoningen met in totaal 39 woonegelegenheden met ondergrondse parking en fietsenberging, de exploitatie van een tijdelijke bronbemaling en de plaatsing van geothermische warmtepompen (per woonblok, max 150 meter diep).

Het projectgebied omvat 4 kadastrale percelen (kadastraal gekend als 2^{de} afdeling, sectie A nrs. 7R, 7S, 8N en 8R). De percelen liggen volgens het gewestplan in woonparkgebied met een totale perceelsoppervlakte van 10.713,36 m². Er is geen verkaveling, RUP of BPA van toepassing.

De footprint / gezamenlijke oppervlakte van de 3 meergezinswoningen bedraagt 1.557,91 m² (zo'n 15%), het aandeel verhardingen bedraagt 1.632,36 m² (zo'n 15,2 %). De bestaande inname (gebouwen en verhardingen) is minimaal 4.721 m² (zo'n 44%).

Er wordt ondergronds 49 autoparkeerplaatsen en 138 fietsenstalplaatsen voorzien. Er zijn 4 liften en een fietslift. Bovengronds worden 19 autoparkeerplaatsen voorzien. Het totaal aantal autoparkeerplaatsen (onder- en bovengronds) bedraagt 68. Er wordt een trage weg doorheen het projectgebied aangelegd (tussen Eikenlaan en Leeuwerikendreef).

Het openbaar onderzoek werd reeds gehouden van 7 november tot en met 6 december 2024. Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden 52 bezwaren en een online petitie met 222 handtekeningen ingediend.

De voornaamste bezwaren gaan over:

- Aanvraag is niet conform de voorschriften gelet op de ligging van het perceel in woonparkgebied.
- Aanvraag leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, zowel in de achterliggende wijk Den Driehoek als het kruispunt Kapellei (N12) en Eikenlaan. De inrit langs de kant van de Eikenlaan is onveilig.
- Het perceel ligt in overstromingsgevoelig gebied. Er is geen riolering aanwezig.
- Het aanwezige groen zal verdwijnen.
- Aanvraag past niet in de omgeving en verstoort het karakter van de buurt. Waardeverlies van de woningen in de buurt en verlies aan privacy.

Voorgeschiedenis

Tijdens de zitting van 10 mei 2023 heeft de bouwheer een presentatie gegeven aan de GECORO over de gewenste woonontwikkeling op de site. Opzet van het ontwerp waren 3 bouwblokken met in totaal 39 woonegelegenheden met 1 gemeenschappelijke hoofdingang langs de Eikenlaan. Parkeren (zowel wagens als fietsen) wordt ondergronds voorzien. Qua duurzaamheid wordt een klimaat-neutraal project met warmtepompen en zonnepanelen voorzien. Qua landschapsonwerp wordt voorzien in de aanleg van verschillende wadi's (zowel functioneel als landschapselement) binnen het projectgebied voor de opvang van hemelwater. Nieuwe bomen en planten / struwelen worden voorzien om tot een parklandschap te komen.

Het advies van de GECORO luidde toen als volgt:

De GECORO ziet waardevolle elementen in het ontwerp, zeker in vergelijking met eerdere voorstellen voor het projectgebied. Het ontwerp voorziet in een heldere en mooie architectuur inpasbaar in de omgeving met een intensieve groenvoorziening aan de randen van het projectgebied. Het project gaat niet uit van (winst)maximalisatie (maximaal 3 bouwlagen), houdt rekening met duurzaamheid (energie-neutrale woningen) en volgt de bestemming van woonparkgebied volgens het gewestplan. De inrit ligt op voldoende afstand van het kruispunt van de Eikenlaan en Kapellei. Bedenking wordt gemaakt over het aandeel bovengrondse parkeerplaatsen waardoor groenruimte verloren gaat, en het feit dat de ondergrondse parkeerplaatsen niet toegankelijk zijn voor grotere wagens en / of camionettes. De voorziene vergroening van het projectgebied dient een mix van hoge en lage begroeiing te zijn met volwaardig groen op het moment van aanplant. Er dient een diversificatie te zijn in het aanbod van de woongelegenheden (aantal slaapkamers, zorgstudio's, ...) om een zo breed mogelijk doelpubliek aan te spreken. In de gemeenschappelijke delen van het projectgebied ontbreekt een verblijfsplek.

Er waren enkele buurtbewoners aanwezig tijdens de zitting van de GECORO. Zij kregen het woord om hun standpunt kort toe te lichten. Hun argumenten gaan voornamelijk over de verkeersveiligheid in de wijk en in- en uitrit in de Eikenlaan nabij het kruispunt met de Kapellei. De mobiliteitsstudie is niet correct en te laag ingeschat. De aanvraag gaat uit van maximalisatie en kan een precedent zijn voor omliggende percelen. De aanvraag is niet conform de voorschriften van een woonparkgebied en past niet in de omgeving. In de voorschriften volgens het gewestplan is sprake van 5 à 10 woningen per hectare. Het voorstel met 3 bouwblokken met 39 woongelegenheden kent een hogere densiteit. De percelen zijn overstromingsgevoelig en er is geen riolering aanwezig. Een bronbemaling van 175 dagen kan zinkgaten, scheuren in de weg en verzakkingen veroorzaken. Er is onduidelijkheid over de sanering van een nabijgelegen voormalig benzinstation. Het project zorgt voor inkijk naar de aanpalende burens. Er wordt meegegeven dat in de gemeente Schilde enkel de kadastrale percelen langs de N12 in aanmerking komen voor een meergezinswoning.

Aan de leden van de GECORO wordt gevraagd of dit standpunt behouden blijft rekening houdend met voorgaande bemerkingen.

Advies

De GECORO was bij de presentatie van 10 mei 2023 gecharmeerd door het ontwerp met een compacte bebouwing met een heldere architectuur, wat leidde tot een voorwaardelijk gunstig advies. De GECORO is zich bewust dat de percelen van de betrokken site volgens het gewestplan in woonparkgebied zijn gelegen, echter gaat de bestemming voorbij aan de vroegere en huidige realiteit, zeker voor de percelen gelegen langs de Kapellei (deel van gewestweg N12). De bestaande invulling (een feestzaal) is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied, net als recentere ontwikkelingen langsheen de Kapellei (denk aan de supermarkten Lidl en Delhaize, de lopende verbouwing van een handelsruimte op het adres Kapellei 174, ...). Die ontwikkelingen waren / zijn eveneens niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebied. Er wordt verwezen naar de voorschriften van een omzendbrief betreffende de inrichting van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, maar een omzendbrief heeft geen verordenend karakter. Voor wat betreft de GECORO is de bestemming niet meteen een issue, wel wordt de bezorgdheid over het groen, de mobiliteit en de waterhuishouding erkend. De adviezen van de externe adviesinstanties zoals het Agentschap voor Natuur en Bos voor wat betreft het groen, het Agentschap Wegen en Verkeer voor wat betreft de verkeersafwikkeling aan de Kapellei (deel van gewestweg N12), de provinciale dienst Integraal Waterbeleid en Pidpa-Riolering voor wat betreft de waterhuishouding en riolering gaan hierin een rol spelen. Het aanwezige groen moet aangevuld met kwalitatief groen zoals ook eerder aangehaald in het vorige advies van 10 mei 2023. Bij een bronbemaling dient er aandacht te gaan naar de statige eiken langs de Eikenlaan. Suggestie wordt gedaan om 2 meergezinswoningen (tegen de Kapellei en Eikenlaan) te realiseren en de meergezinswoning langs de kant van de Leeuwerikendreef op te heffen. Zo komt er meer plaats voor groen en een (water)buffer naar de woningen in de Leeuwerikendreef.

3. Varia

- Met de start van een nieuwe legislatuur komt er een nieuwe oproep voor deskundigen om de komende 6 jaar in de GECORO te zetelen. De oproep voor nieuwe leden wordt via de gemeentelijke communicatiekanalen (Zoerselmagazine, elektronische nieuwsbrief, ...) verspreid in de loop van januari 2025. Er komt ook een oproep voor afgevaardigden van de maatschappelijke geledingen (milieu- en natuurverenigingen, middenstand, werkgever- en werknemersbond, landbouwers en socio-culturele verenigingen). In de zitting van de gemeenteraad van januari 2025 worden die maatschappelijke geledingen bepaald en vervolgens aangeschreven. Bedoeling is om een nieuwe samenstelling van de GECORO te realiseren tegen april / mei 2025. Tot zolang blijft de bestaande GECORO in voege.

- Voor wat betreft de tangent / ringweg rond Zoersel was er een periodiek overleg tussen het Agentschap Wegen en Verkeer en de gemeente Zoersel op 14 oktober 2024. AWV maakt verder werk van de geplande onteigeningen, net als het dossier omtrent de (gedeeltelijke) afschaffing van de buurtwegen nabij de aan te leggen tangent.

4. Volgende veradering GECORO

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

Sam Van Pelt
Secretaris GECORO

Paul Stryckers
voorzitter GECORO