

VERSLAG VERGADERING GECORO 13 september 2023

Aanwezig:

Effectieve leden: Rhea Denissen, Kirsten De Reu, Bruno Schouwenaers, Marlies Caeyers, Bruno Verhavert, Jef Verheyen, Marcel Roosens, Pascal Mallien

Plaatsvervangende leden: Franz Ollieuz, Ronny Van Soens

Verontschuldigd: Paul Stryckers, Reinout Caluwé, Cynthia Van der Meiren

Schepen: Marc De Cordt

Vertegenwoordigers politieke fracties: Luc Joris

Secretaris: Sam Van Pelt, Jan Koninkx

1. aanduiding voorzitter ad interim

De voorzitter van de GECORO kan de zitting niet bijwonen. Volgens het huishoudelijk reglement van de GECORO wordt in dat geval bij eenvoudige meerderheid van de stemmen uit de aanwezige deskundigen een waarnemend voorzitter aangeduid. De GECORO duidt Rhea Denissen aan als voorzitter ad interim.

2. Presentatie binnengebied Kattenberg

Toelichting

De heer Kris Bauwens van Factum Gronden geeft een presentatie over een binnengebied in de Kattenberg in Halle-Zoersel. De ontwikkeling situeert zich tussen de Ketelheide, d'Eike en Kattenberg. Het binnengebied heeft een oppervlakte van 13.453 m².

Het voorstel omvat 22 loten met 2 kavels voor vrijstaande bebouwing en 20 kavels voor half open bebouwing. Er zijn 18 loten waarvan de grondoppervlakte kleiner is dan 500 m². De densiteit bedraagt 16 woningen per hectare. Voor wat betreft loten 14 tot en met 17 is het nog niet geweten of deze ook effectief deel zullen uitmaken van de ontwikkeling. Er is voor dit deel van de ontworpen verkaveling nog geen akkoord met de betrokken eigenaars. Er wordt een insteekweg voorzien via de Ketelheide, net als een trage weg tot op de Kattenberg. De insteekweg heeft een voorgestelde rooilijnbreedte van 8 meter.

Er wordt per kavel een voorbeeldverkoopprijs gegeven in het kader van sociaal en betaalbaar wonen. Het maximale bedrag is 375 euro per m². Geïnteresseerde kandidaten kunnen in de toekomst een woning bouwen in samenwerking met woningbouw Verelst.

Vragen / bemerkingen

- Is er een bouwverplichting?

De betrokken ontwikkelaar past inderdaad een bouwverplichting toe. Deze bouwverplichting wordt mee opgenomen in de aankoopcompromis.

- Wat is de donkergroene strook op het plan?

De donkergroene strook wordt voorbehouden als groenruimte (bijvoorbeeld voor de inrichting van een publiek speelbosje) en overgedragen aan de gemeente als openbaar domein.

- Wat met de bomen in het bomenrijke binnengebied?

Er wordt een bomenplan opgemaakt waarin de aanwezige bomen in de bestaande situatie duidelijk in kaart worden gebracht. Er wordt immers gestreefd naar een maximaal behoud van het bestaande bomenbestand. Voor effectieve ontbossing zal wellicht een financiële compensatie van toepassing zijn.

- Wordt er inpandig geparkeerd?

Er wordt standaard een carport in de zijtuinstrook voorzien. Zo kan er inpandig gelijkvloers een kwalitatieve ruimtelijke invulling voorzien worden.

- Wordt er nagedacht voor een energie- en warmtevoorziening op wijkniveau?

Dat is nog niet bekeken. Het is nog niet bekend hoe dit voorzien zal worden.

- Is er nagedacht over een andere invulling dan een klassieke verkaveling?

Er wordt binnen dit concept vastgehouden aan een traditionele verkaveling met kavels voor individuele woningbouw. Dit is eigen aan werkwijze van de betrokken ontwikkelaar.

- Wat zijn loten 2 en 3 tegen de Kattenberg?

Deze loten maken ook geen deel uit van voorliggend voorstel tot ontwikkeling van het binnengebied. Deze loten grenzen aan een reeds bestaande weg en worden in een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag opgenomen.

Advies

Het ontwerp getuigt van een traditionele verkavelingsvisie en kent een weinig creatieve invulling van het groene binnengebied.

Hierdoor mag verwacht worden dat heel wat groen verloren gaat.

Sommige loten zijn beperkt in diepte.

Als loten 14 tot en met 17 niet mee worden ontwikkeld, dat krijgt het verkavelingsontwerp een vreemde vorm aangezien het einde van de insteekweg slechts 1-zijdig wordt ontwikkeld.

De trage weg en de groenstrook liggen wat verloren.

De GECORO geeft aan dat een ontwikkeling van het binnengebied de legaliteitstoets doorstaat aangezien het gelegen is in woongebied en aansnijding werd voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er is bovendien een vraag van (jonge) gezinnen naar een betaalbare woning op een beperkte perceelsoppervlakte op korte afstand van de dorpskern.

De GECORO vraagt echter wel om rekening te houden met volgende elementen om het ontwerp toch minimaal kwalitatief te verbeteren:

- een densiteit zoals de omliggende bebouwing (door bijvoorbeeld loten samen te voegen)
- meer variatie in de voorziene bebouwing
- nadenken over een alternatieve invulling voor het parkeren (bijvoorbeeld collectieve parkeerpocket) in plaats van een garage / carport in de zijtuinstroken
- voorstel om de groenruimte te bundelen bij de doorsteek voor traag verkeer naar de Kattenberg. Zo neemt het en meer centrale en bereikbare plaats in.
- voorstel om loten 2 en 3 tegen de Kattenberg bij de ontwikkeling van het binnengebied te betrekken
- in het ontwerp stedenbouwkundige voorschriften op te nemen met als doel tot afgestemde en uniformere beeldkwaliteit te bekomen, zoals aansluiting van daklijnen van halfopen bebouwing, afstemming van dakprofielen, e.d.
- bijzondere aandacht voor het groene karakter en de bestaande waardevolle bomen op basis van het beloofde bomenplan (boombehoudverplichting opnemen in de aanvraag)
- meer aandacht voor groenaanleg en waterbuffering / wadi op projectniveau
- de toegankelijkheid van het binnengebied voor hulpdiensten, ondermeer de draaicirkel van de aan te leggen insteekweg

3. Bespreking omgevingsvergunningsaanvraag binnengebied Graffendonk

Toelichting

Er is een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden ingediend voor een binnengebied tussen Graffendonk en Herentalsebaan. De aanvraag betreft 25 kavels waarvan 11 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen en 14 kavels voor gekoppelde eengezinswoningen. Het binnengebied wordt ontsloten via de Graffendonk. De woondichtheid bedraagt 16,4 woningen/per hectare. 13 half open eengezinswoningen worden aangeboden als betaalbaar wonen (minstens 50% van de kavels), wat betekent dat een korting van 20% wordt gegeven op de grondprijs.

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. In het GRS is uitgegaan van een oppervlakte van 1,7 ha. Als toekomstperspectief wordt het binnengebied aangeduid als een project voor betaalbaar en sociaal wonen.

Er is een openbaar onderzoek gehouden van 28 juli tot en met 28 augustus 2023. Er zijn in die periode 8 bezwaren en een petitie met 164 handtekeningen ingediend. De bezwaren handelen in grote lijnen over de mobiliteitsimpact en veiligheid, de woondichtheid, het verlies aan groen en natuur, de watergevoeligheid van het gebied en (geluids)overlast tijdens de werken.

Historiek

De aanvrager is in de zitting van de GECORO van 8 september 2021 de invulling van het binnengebied komen toelichten. Het advies van de GECORO luidde:

Het project kent een hoge densiteit, veel hoger (dubbel zelfs) dan de omliggende bebouwing. De bereikbaarheid voor fietsers en wandelaars is beperkt, want zij moeten omrijden/omlopen via de Biekorfstraat. Dat kan worden aangepakt met de aanpalende 2^{de} fase, maar dan is het logischer om eerst deze fase te realiseren en dan pas het binnengebied te ontwikkelen. De ligging naast de ringweg kan voor geluidsoverlast zorgen voor de nieuwe bewoners. Het binnengebied mag dan wel gelegen zijn in een niet-overstromingsgevoelig gebied, maar de voorziene dense bebouwing zal een effect hebben op de omgeving. De link met bouwmeesterscan wordt gemist. Er wordt onvoldoende ingezet op de meerwaarde van het project op de omgeving, op collectieve voorzieningen, op groen,

Vragen / bemerkingen

- Er wordt opgemerkt dat de bestaande weg in de Graffendonk beperkt is in breedte. Auto's kunnen elkaar moeilijk kruisen.

- Vraag wordt gesteld hoe lang de werken gaan duren.

Het is momenteel niet duidelijk hoe lang de werken zullen duren. Eerst dient de weg / openbaar domein met nutsvoorzieningen worden aangelegd, pas nadien kan met de individuele woningbouw worden aangevangen.

- Er wordt opgemerkt dat er geen trage weg is voorzien. De draaicirkel voor de brandweer in het doodlopende gedeelte van de nieuw aan te leggen weg lijkt beperkt.

- Worden er parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien?

Er worden 9 bezoekersparkplaatsen op het openbaar domein voorzien.

Advies

De GECORO merkt op dat er weinig rekening is gehouden met hun advies van 8 september 2021:

Het project kent een hoge densiteit, veel hoger (dubbel zelfs) dan de omliggende bebouwing. De bereikbaarheid voor fietsers en wandelaars is beperkt, want zij moeten omrijden/omlopen via de Biekorfstraat. Dat kan worden aangepakt met de aanpalende 2^{de} fase, maar dan is het logischer om eerst deze fase te realiseren en dan pas het binnengebied te ontwikkelen. De ligging naast de ringweg kan voor geluidsoverlast zorgen voor de nieuwe bewoners. Het binnengebied mag dan wel gelegen zijn in een niet-overstromingsgevoelig gebied, maar de voorziene dense bebouwing zal een effect hebben op de omgeving. De link met bouwmeesterscan wordt gemist. Er wordt onvoldoende ingezet op de meerwaarde van het project op de omgeving, op collectieve voorzieningen, op groen,

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 2^{de} 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.

4. Toelichting Pascal Mallien - inleefreis Bohicon

Pascal Mallien geeft toelichting over zijn tweede inleefreis naar Bohicon / Benin.

5. Volgende veradering GECORO

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

Sam Van Pelt
Secretaris GECORO

Rhea Denissen
voorzitter GECORO
ad interim