

VERSLAG VERGADERING GECORO 10 mei 2023

Aanwezig:

Effectieve leden: Paul Stryckers Bruno Schouwenaers, Marlies Caeyers, Bruno Verhavert, Marcel Roosens, Patrick Duhayon

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

Verontschuldigd: Pascal Mallien, Kirsten De Reu

Schepen: Marc De Cordt

Vertegenwoordigers politieke fracties: Tom Sleeuwaert, Jos Van Dongen

Secretaris: Sam Van Pelt

1. Presentatie site Toverfluit - Kapellei 264

Toelichting

Het projectgebied grenst aan de Kapellei, Eikenlaan en Leeuwerikendreef en elke straat kent een ander type van bebouwing / bouwtypologie. Er is bij vorige aanvragen te weinig aandacht geweest voor groen, de waterhuishouding, de aanwezige bouwtypologie in de omgeving en te veel aandacht voor (winst)maximalisatie / densiteit van het projectgebied.

Qua architectuur wordt voorzien in 3 bouwblokken met 1 gemeenschappelijke hoofdingang langs de Eikenlaan. Parkeren (zowel wagens als fietsen) wordt ondergronds voorzien. De bouwblokken staan centraal met voldoende (groen)buffer naar de omliggende percelen.

Het concept van elke woonblok is een centrale kern met 4 hoekappartementen. De gezamenlijke footprint van de gebouwen is zo'n 1.557 m².

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. Bestaande bomen worden maximaal behouden. Binnen het projectgebied worden eveneens private tuinen voorzien.

Als maatschappelijke component wordt gekeken om een korting te geven op het grondaandeel van de blok tegen de Kapellei (12 units aan -10% van het grondaandeel).

Het projectgebied blijft volledig privaatief.

Vragen / bemerkingen

- Vraag wordt gesteld hoe toegang wordt genomen tot het projectgebied, en waar deze inrit zich bevindt ten opzichte van het kruispunt Eikenlaan - Kapellei.

De toegang tot het projectgebied wordt genomen via de Eikenlaan. Centraal binnen het projectgebied wordt een rondpunt voorzien om toegang te krijgen tot de ondergrondse parking. Er worden ook bovengrondse parkeerplaatsen (voor bezoekers, leveranciers) voorzien. De inrit die vandaag de dag het verst is gelegen van het kruispunt Eikenlaan - Kapellei blijft behouden. De inrit dichter tegen het kruispunt wordt opgeheven.

- Vraag wordt gesteld wat er met de waardevolle bomen binnen het projectgebied zal gebeuren.

De waardevolle bomen binnen het projectgebied worden behouden. Er wordt vanuit de GECORO meegegeven dat de groene buffer rondom het projectgebied een meerwaarde is, maar de groenbuffer mag niet te hoog doorgroeien om sociale controle te behouden.

- Vraag wordt gesteld over de klimaatvriendelijkheid van het project.

De gebouwen worden energie-neutraal opgetrokken. Er wordt gewerkt met warmtepompen op basis van geothermie met ondiepe boringen. Met de koppeling van de voorziene zonnepanelen wordt gestreefd naar een 0-verhaal in verbruik. Woongelegenheden kunnen onder EPB 20 worden voorzien.

- Vraag wordt gesteld of een trage weg verbinding doorheen het projectgebied wordt voorzien.

Er is een trage weg verbinding voorzien doorheen het projectgebied met aansluitingen langs de Kapellei, Eikenlaan en Leeuwerikendreef.

- Vraag wordt gesteld of ook een vrij beroep mogelijk is binnen het projectgebied.

Het opzet is te voorzien in het aanbod van woningen, een vrij beroep zou mogelijks kunnen. Een winkel is niet de bedoeling.

- Vraag wordt gesteld hoe verhuishagens tot aan de gebouwen geraken.

De verhuishagens kunnen de gebouwen bereiken via de aanwezige paden, maar het is eerder uitzonderlijk dat paden door wagens zullen worden gebruikt. Bedoeling is om het projectgebied autoluw te houden, met uitzondering van de inrit en bovengrondse parkeerplaatsen.

- Vraag wordt gesteld hoe de private tuinen worden afgesloten van het gemeenschappelijke gedeelte.

De afsluiting van de private tuinen gebeurt met een haag. De aanleg zal uniform gebeuren om tot een mooi geheel te komen. In de basisakte van elke woongelegenheden kan worden opgelegd dat bijvoorbeeld bijgebouwen niet worden toegestaan, net om de uniformiteit van het projectgebied te vrijwaren.

- Vraag wordt gesteld hoe het parkeren wordt voorzien.

Er wordt een tiental bovengrondse parkeerplaatsen voorzien, specifiek voor bezoekers en leveranciers.

Laadpalen voor elektrische wagens worden eveneens bovengronds voorzien. Opmerking wordt gegeven vanuit de GECORO dat er te weinig bovengrondse parkeerplaatsen zijn, zeker met de aanwezigheid van de laadpalen en het groeiend aantal elektrische wagens. In reactie hierop wordt meegedeeld dat de technologie omtrent laadpalen evolueert, en het zal in de toekomst mogelijk zijn dat een signaal wordt gegeven als een wagen opgeladen is. Dan hoeft een elektrische wagen niet constant een bovengrondse parkeerplaats in te nemen, en kan die wagen (eens opgeladen) ondergronds worden geparkeerd.

- Vraag wordt gesteld of er riolering wordt voorzien.

Er wordt riolering op het eigen terrein voorzien. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) vraagt de gemeente advies aan Pidpa-Riolering voor het rioleringsstelsel op privaat domein. Mogelijks legt Pidpa-Riolering bijkomende voorwaarden op voor het rioleringsstelsel op openbaar domein.

- In de rand van deze presentatie wordt de vraag gesteld om de ontwerpplannen op voorhand aan de leden van de GECORO over te maken.

Advies

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.

2. Presentatie site bibliotheek Sint-Antonius

Toelichting

Voor de realisatie van een nieuwe bibliotheek in Sint-Antonius kan de gemeente Zoersel participeren in een Europees project die de uitwerking van een nieuwe bibliotheek zal ondersteunen. Opzet van dit Europees project is te komen tot esthetisch mooie projecten die bijdragen aan de gemeenschap en dorpskernen, met zoveel mogelijk participatie van betrokken partijen. Er wordt ook ingezet op duurzaam en circulair bouwen.

Als partners zijn Kamp C, Zonnwind en Blue Synergy bij het project betrokken.

In Sint-Antonius komen 2 gebouwen - mits renovatie - in aanmerking als nieuw bibliotheekgebouw: het oude politiecommissariaat aan de Kerkhoflei of de huidige bibliotheek aan de Handelslei met de aanpalende blauwe zaal erbij.

Er is een locatieonderzoek door een studiebureau uitgewerkt dat ondermeer rekening houdt met de juridische en ruimtelijke context van beide sites, de budgettaire implicaties en duurzaamheidscriteria.

Opzet van de nieuwe bibliotheek is niet alleen een plek creëren om boeken te ontlenen, maar een plek om te inspireren, te leren, te ontmoeten en te tonen (zoals in Scandinavische landen reeds het geval is). Een multifunctioneel gebruik van de ruimten wordt nagestreefd. Ook wordt nagedacht over modulaire bouwvormen. Verschillende stakeholders worden bevroegd, zoals inwoners, bib-bezoekers, kinderen, leerkrachten, ... over de

invulling van de nieuwe bibliotheek. Daarvoor loopt momenteel een online / papieren bevraging van 1 mei tot en met 30 juni 2023.

Vragen / bemerkingen

- Vraag wordt gesteld wat de voor- en nadelen van elk gebouw zijn.

Voor het gebouw van de Handelslei is het financieel interessant om te verkopen, want er kunnen zowel woonegelegenheden als voorzieningen worden voorzien. Het gebouw is sinds de oprichting ervan een gebouw van kennis geweest: eerst een schoolgebouw, nu een bibliotheek, De huidige bibliotheek is dan ook een herkenningspunt voor vele Zoerselaars. Het gebouw kan bij een verbouwing grotendeels behouden blijven. Nadeel is dat de parkeermogelijkheid beperkt is. De verkeersdrukte zal mogelijk toenemen met extra woonegelegenheden.

Het gebouw in de Kerkhoflei heeft meer nuttige gebruiksoppervlakte. De locatie is rustig, maar minder zichtbaar vanuit het centrum. Het commissariaat wordt afgebroken, en kan circulair worden opgebouwd.

- Vraag wordt gesteld wat er gebeurt met het plein voor het bestaande bibliotheekgebouw.

Het plein en schoolmeesterwoning voor de bibliotheek blijft behouden.

- Vraag wordt gesteld naar de financiële haalbaarheid van het project.

Een combinatie van functies (wonen en bib) is voorzien om het project rendabel te behouden. Op beide locaties worden sociale woningen voorzien. Bij afbraak van het commissariaat kan het Sint Teunisplein worden vergroot en kunnen mogelijk extra parkeerplaatsen worden voorzien. Vanuit 'De Profploeg' waarvoor de gemeente Zoersel zich in 2021 heeft ingeschreven en waarvan het opzet is te komen tot meer bedrijvige kernen en bruisende buurten, is reeds vooropgesteld om het Sint Teunisplein om te vormen tot een aantrekkelijke ontmoetingsruimte met groen. De ontwikkeling van de nieuwe bibliotheek in de Kerkhoflei kan hiervan deel uitmaken.

- Vraag wordt gesteld of de opgemaakte SWOT-analyse kan worden ingekeken.

Er wordt nagekeken of de SWOT-analyse kan worden overgemaakt.

- Vraag wordt gesteld of er andere gebouwen zijn onderzocht.

De kapel in het administratief centrum is een tiental jaren geleden onderzocht, en ondermeer gelet op de ligging kwam deze locatie niet in aanmerking. Ook de 2 gebouwen vooraan het administratief centrum Zoersel (Galilea en Rank) komen om die reden niet in aanmerking. De 2 voorgestelde gebouwen liggen in het centrum van Sint-Antonius en in de onmiddellijke nabijheid van de scholen, wat een voordeel is dat moet behouden blijven.

- Vraag wordt gesteld over het aanbod van boeken, en / of oudere boeken langer worden bewaard.

Qua capaciteit worden boeken om de 10 jaar vernieuwd. Boeken met een Zoerselse achtergrond worden langer bewaard. In sommige bibliotheken wordt het bovenste schap als 'magazijnschap' gebruikt. Het aantal uitleningen houdt stand: Zoersel is een gemeente waar de bibliotheken veel worden gebruikt door haar inwoners. Minstens ¼ van de Zoerselaars bezoekt jaarlijks één van de bibliotheken.

- Vraag wordt gesteld of in elke deelgemeente de bibliotheek behouden blijft.

De 3 bibliotheken blijven behouden. Naast de functie van 'bibliotheek' is het de bedoeling om een breder gamma dan enkel boeken aan te bieden om zo tot een nieuwe dynamiek te komen.

- Vraag wordt gesteld of er reeds een planning is opgemaakt.

Vanuit Europa is een planning opgemaakt met de verwachte doorlooptijd van het project. In het ideale scenario zou de nieuwe bibliotheek eind 2025 gerealiseerd moeten zijn.

- Vraag wordt gesteld of een leescafé wordt voorzien.

Het is niet de bedoeling om een leescafé te voorzien.

3. Bespreking verkavelingsaanvraag binnengebied Sniederspad

Toelichting

Er is momenteel een verkavelingsaanvraag lopende over de ontwikkeling van een binnengebied gelegen aan het Sniederspad in Halle-Zoersel. De aanvraag betreft de realisatie van 9 kavels voor vrijstaande bebouwing, waarvan 3 kavels voor vrijstaande bebouwing en 6 kavels voor gekoppelde bebouwing. De toegang wordt voorzien via een private gemeenschappelijke weg via Sniederspad. De totale perceelsoppervlakte bedraagt 0,75 ha. De woningdichtheid bedraagt 11,6 woningen per hectare. Het profiel van de woningen voorziet in een maximale kroonlijsthoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Dakkapellen worden toegestaan. De kavelgrootte varieert rond de 640 m² (6 kavels), 706m², 755m² en 975 m².

Voor de aanvraag is reeds een openbaar onderzoek gehouden van 2 februari tot en met 2 maart 2023. Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden 11 bezwaren ingediend. De bezwaren handelen over de voorgestelde bouwtypologie (half open bebouwing) wat niet strookt met de bouwtypologie van de woningen in de onmiddellijke omgeving, (winst)maximalisatie van het binnengebied, het privatieve karakter van het woonerf dat voor afval aan Sniederspad zorgt, hinder tijdens de afbraakwerken, de verkeersveiligheid in de fietsstraat Sniederspad, geen parkeervoorzieningen voor bezoekers, verlies aan groen, verlies van privacy, onwetendheid van nieuwe bewoners over de ontwikkeling van het binnengebied en inspraak van de buurtbewoners.

Bespreking

De invulling van het binnengebied volgt het opzet van een klassieke verkaveling: een nieuwe weg met aan weerskanten enkele bouwkavels. Voorstel wordt gedaan om een andere invulling aan het binnengebied te geven met slechts 1 woonblok met 3 bouwlagen bestaande uit 9 woongelegenheden. De parking wordt ondergronds voorzien, bezoekersplaatsen kunnen bovengronds. Zo'n invulling heeft een beperkte footprint, geeft de mogelijkheid om het beboste gedeelte van het binnengebied te behouden wat zelfs kan fungeren als publieke (ontmoetings)ruimte. De link wordt gelegd met het voorstel van de site Toverfluit (zie hierboven). Kanttekening bij deze invulling is dat niet persé 9 woongelegenheden moeten worden voorzien en dat een woonblok een ander doelpubliek aanspreekt dan een kavel voor een woning met tuin.

Het ontwerp voorziet niet in een trage weg tussen Sniederspad en Watermolen.

Er staan waardevolle bomen - waaronder een linde en een eik - die behouden moeten blijven.

Een klassieke verkaveling heeft als gevolg een hoog aandeel verhardingen van gebouwen, opritten,

Vraag wordt ook gesteld of de betrokken locatie als kernversterkend kan worden beschouwd.

Advies

De aanvraag betreft een ontwikkeling van een greenfield waarbij de invulling wordt gemaximaliseerd met smalle percelen en een bouwtypologie die niet past in de omgeving. Een ontwerp dat rekening houdt met het aanwezige groen binnen het projectgebied, dat een overgang creëert tussen de aanwezige bebouwing en het groen in de omgeving en rekening houdt met de bouwtypologie in de omgeving is aangewezen. Voorliggende aanvraag getuigt enkel van een maximale ontwikkeling van het binnengebied zonder rekening te houden met voorgenoemde elementen.

4. Varia

Op donderdag 25 mei 2023 komt de Vlaamse Bouwmeester Erik Wieërs een lezing geven in de Kapel in het administratief centrum Zoersel. Hij zal het vooral hebben over de nieuwe woongewoontes, hoe we op een duurzame manier met elkaar kunnen samenleven en hoe dit mogelijks onze zorgsector kan ontlasten. De lezing start om 19.30 uur. De lezing is gratis en op voorhand inschrijven is verplicht. Dit kan via onze gemeentelijke website.

5. Volgende veradering GECORO

De volgende vergadering van de GECORO wordt op een later tijdstip gecommuniceerd (vermoedelijk september of oktober 2023).