

VERSLAG VERGADERING GECORO 8 maart 2023

Aanwezig:

Effectieve leden: Paul Stryckers, Kirsten De Reu, Marlies Caeyers, Bruno Verhavert, Patrick Duhayon, Jef Verheyen

Plaatsvervangende leden: Jan Denissen, Reinout Caluwé, Ronny Van Soens

Verontschuldigd: Rhea Denissen, Marcel Roosens, Marc De Cordt, Bruno Schouwenaers, Pascal Mallien

Vertegenwoordigers politieke fracties: Bert Claessens, Stan Meeusen, Wouter Bollansee, Tom Sleeuwaert, Luc Joris,

Secretaris: Sam Van Pelt, Jan Koninkx

1. Herziening RUP Toeristische perrons - deelgebied C (site Villa Quinta)

Toelichting

De gemeenteraad stelde in zitting van 29 november 2022 de gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) toeristische perrons voorlopig vast. Het RUP heeft betrekking op deelgebied C, de site van de voormalige Villa Quinta aan de Jagersdreef. De herziening van het RUP heeft als doel de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen zodat de bestaande infrastructuur aan gebouwen vernieuwd kan worden in functie van een vakantiewoning met publiek toegankelijke verbruiksruimte. Tevens wordt de ontsluiting en de inplanting van de parkeerruimte gewijzigd zodat de impact hiervan op het domein beperkt blijft.

Voor de herziening van het RUP werd van 16 december 2022 tot en met 13 februari 2023 een openbaar onderzoek georganiseerd. De aankondiging van het openbaar onderzoek werd gepubliceerd in 3 kranten, het Belgisch Staatsblad en op de gemeentelijke website waar het volledige dossier raadpleegbaar was.

De adviesinstanties werden via het DSI-platform om advies gevraagd. Enkel het Departement Omgeving gaf advies.

Hierna volgen de bemerkingen van het Departement en - in cursief - het daarover ingenomen standpunt door de GECORO.

1. Villa Quinta moet voldoen aan perspectieven type III perron uit het GRS:

Villa Quinta is in het herziene GRS zowel in richtinggevend als bindend gedeelte geschrapt als perron type III.

De ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied liggen vast in het RUP Toeristische perrons. De perrons waarvoor een RUP werd opgemaakt werden als aparte categorie in het GRS opgenomen en eventuele aanpassingen, herzieningen en/of uitbreidingen van dit RUP dienen volgens het GRS steeds te worden afgetoetst aan de visie op de betrokken deelruimte en aan de draagkracht van de omgeving.

2. Uit de toelichtingsnota kan niet worden afgeleid waarom op deze locatie bijkomende functies vereist zijn en of een verhoging van de dynamiek hier wel wenselijk is.

De huidige eigenaar wenst het leegstaande gebouw te valoriseren. Door de slechte bouwtechnische toestand wordt afbraak van het gebouw overwogen. De eigenaar wenst op het terrein functies onder te brengen die minder impact hebben op de omgeving dan hetgeen volgens het geldende RUP mogelijk is. Volgens het geldige RUP is reca de hoofdbestemming en zijn als nevenbestemming een ééngezinswoning, een speeltuin, fietsenstalling, parking, terrassen en bergplaatsen toegelaten. Vijftien procent van de zone voor bebouwing mag verhard worden.

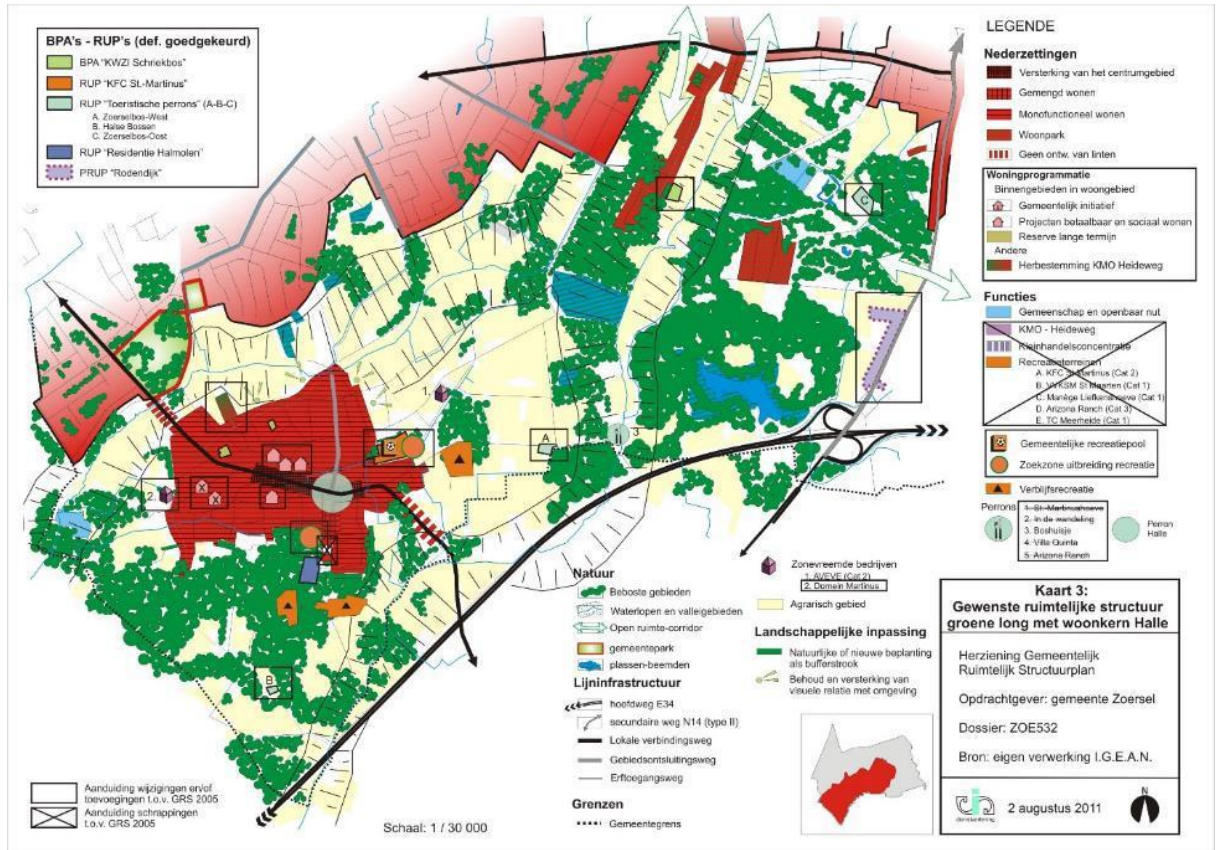
In deze wijziging van het RUP wordt de hoofdbestemming vakantiewoning (max.8 logies) en wordt reca als hoofdbestemming geschrapt. Enkel als nevenbestemming zijn nog een beperkte publiek toegankelijke verbruiksruimte, een conciërgewoning, een speeltuin, een fietsenstalling, parking, terrassen en bergplaatsen toegelaten.

De dynamiek wordt door deze wijziging niet verhoogd. Een taverne die zowel overdag als 's avonds geopend is, creëert een veel grotere dynamiek dan toeristische logies. De publiek toegankelijke verbruiksruimte is een nevenfunctie die in hoofdzaak ten dienste staat van de toeristische logies en die ook occasioneel, maar niet permanent, kan bezocht worden door fietsers en wandelaars die hier iets kunnen drinken.

3. In het GRS wordt ook gesproken over het "recreatief netwerk" maar in het alternatievenonderzoek wordt enkel gekeken naar deze site, zonder het globale netwerk mee in rekening te nemen.

Onder punt 6.2 'visie' van de toelichtingsnota wordt het perron Zoerselbos-oost gesitueerd in het recreatief netwerk. Het perron Zoerselbos-oost is, naast het perron Zoerselbos-west en het Boshuisje, één van de 3 toeristische perrons die volgens het GRS van de gemeente Zoersel, fungeren als toegangspoort tot het Zoerselbos,. Ze zijn alle 3 gelegen aan de rand van het Zoerselbos (zie figuur 26 gewenste ruimtelijke structuur van de groene long en Halle uit het GRS).

Het Boshuisje is de belangrijkste en meest gekende toegangspoort met ruime parkeergelegenheid op de openbare weg (>100 parkeerplaatsen). Aan de oostzijde van Zoerselbos is het perron Zoerselbos-oost de enige toegangspoort die vooral focust op fietsers en voetgangers, maar waar recreanten die met de auto komen niet uitgesloten zijn.



Dit globale netwerk is vastgelegd in het GRS en wordt niet in vraag gesteld.

In het alternatievenonderzoek moet dus niet meer onderzocht worden of deze site in aanmerking komt als toeristisch perron.

3. In de mer-screening wordt uitgegaan van een wijziging van functie van recreatie naar vakantie woning. Gezien de voorschriften wordt hier zowel recreatie als vakantie woning mogelijk, met dus een grotere druk dan onderzocht.

De hoofdbestemming van de 'Zone voor bebouwing in functie van het toeristisch perron' is 'vakantiewoning'. De enige mogelijke vorm van recreatie is een speeltuin die als nevenbestemming is toegelaten in functie van de vakantiewoning. Door zijn ondergeschikte functie is hier weinig bijkomende druk te verwachten.

4. Voor de nieuwe functies vakantie woning, conciërgewoning en publiek toegankelijke verbruiksruimte ontbreekt een definitie.

De definitie van een publiek toegankelijke verbruiksruimte wordt gedefinieerd in artikel 1.1.2 van de voorschriften: "publiek toegankelijke verbruiksruimte voor max. 40 personen (met uitsluiting van het gebruik van deze verbruiksruimte als feestzaal)" en "De publiek toegankelijke verbruiksruimte is enerzijds (en hoofdzakelijk) bedoeld voor de gebruikers van de vakantie woning maar wil ook passanten (fietsers en wandelaars) de gelegenheid geven hier iets te verbruiken." Het occasioneel en niet permanent gebruik kan hier aan toegevoegd worden.

Conciërgewoning: een woning bewoond door de conciërge en zijn gezin.

Een vakantiewoning wordt gedefinieerd in bijlage 4 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 5.02.2016 houdende toeristische logies :

“een toeristisch logies dat op de toeristische markt wordt aangeboden met de benaming vakantiewoning, vakantieappartement, vakantiestudio, vakantiebungalow, vakantiehuis, vakantievilla, vakantiechalet, vakantieflat of een afgeleide benaming, term, vertaling of schrijfwijze van een van die benamingen.”

5. De voorschriften zijn weliswaar aangevuld maar blijven toch nog steeds ruim en dubbelzinnig opgesteld voor de toegelaten functies. De functie “publiek toegankelijke verbruiksruimte” en “andere laag dynamische functies” kunnen nog steeds allerlei invullingen krijgen die de dynamiek ongewenst vergroten. Er worden daarbij geen afwegingen gemaakt tussen de nevenfuncties, waardoor op de site de vakantiewoning kan aangevuld worden met een conciërgewoning, taverne, tijdelijke pop-up initiatieven, wat een onaanvaardbaar hoge cumulatieve dynamiek zou veroorzaken en niet in overeenstemming is met de parkeervoorzieningen en de mer-screening. *Om de gevreesde hoge dynamiek te beperken, en omwille van de moeilijk te definiëren term ‘laag dynamische functies’, kan deze term uit de voorschriften worden geschrapt. De term ‘publiek toegankelijke verbruiksruimte’ wordt beschreven in artikel 1.1.2 van de voorschriften.*

Vanuit de GECORO worden volgende bemerkingen gegeven.

Voor een aantal leden is er niets wezenlijks veranderd aan de vorige bespreking. Zij pleiten ervoor dat het gebouw (of minstens de gevels) behouden blijft en gerenoveerd wordt. Die visie wordt volgens het ook gevolgd door Onroerend Erfgoed.

Het beschermingsdossier over het beschermde dorpsgezicht, biedt uitgebreide informatie over de bijgebouwen van het Zoerselhof, met uitzondering van de villa Quinta. De erfgoedconsulente van het Departement Onroerend Erfgoed concludeert hieruit in haar advies van 21 oktober 2019 dat het niet de intentie is geweest van het agentschap om ook Villa Quinta als gebouw te beschermen als dorpsgezicht. Sloop van dit gebouw is bijgevolg mogelijk, ook al is het gelegen binnen de perimeter van de bescherming van het Zoerselhof. Verder stelt de erfgoedconsulente dat de huidige architectuur van Villa Quinta afwijkt van die van het Zoerselhof en haar bijgebouwen, maar wel passend is binnen deze omgeving. Behoud van dit gebouw is vanuit erfgoeddoelpunt dus zeker aangewezen. Indien de eigenaar echter kiest voor sloop, kan het Departement Onroerend Erfgoed dit vanuit het beschermingsbesluit niet ongunstig adviseren. De vormgeving van het nieuwbouwproject moet wel passen binnen de omgeving.

Kleinschaligheid is belangrijk, ofwel binnen de bestaande context, ofwel terug naar de natuur gelet op de ligging. Door het verduidelijken van de omschrijving van ‘publiek toegankelijke verbruiksruimte’ en het schrappen van de laag dynamische functies als toegelaten activiteiten wordt de kleinschaligheid van het geheel verzekerd. Afbraak en nieuwe functie van het gebouw zorgt voor precedent in natuurgebied.

Door de opmaak van het RUP in 2008 werd de bestemming van de site waar het gebouw en de parkeerplaatsen zijn gesitueerd (de aanvankelijke ligging van parkeerplaatsen langs de toegangsweg werd naar aanleiding van een vorige adviesronde geschrapt) omgevormd naar een zone voor bebouwing in functie van een perron.

Advies

De GECORO blijft er voorstander van om het bestaande gebouw te behouden en te renoveren. Het is weliswaar niet beschermd maar maakt wel deel uit van het beschermd dorpszicht en heeft in die zin toch een erfgoedwaarde. Als toch zou worden besloten tot afbraak dan moet erover gewaakt worden dat het nieuwe gebouw architecturaal in de omgeving past en dat het om een laagdynamische activiteit gaat. Omwille van de moeilijke beheersbaarheid via stedenbouwkundige voorschriften, worden de bepalingen rond de publiek toegankelijke verbruiksruimte best geschrapt. Op die manier wordt ook tegemoet gekomen aan de vrees van het Departement Omgeving dat er door de herziening van het RUP een stijging van de dynamiek zal plaats vinden.

2. Bespreking verkavelingsaanvragen binnengebied Lindedreef

Er zijn momenteel twee verkavelingsaanvragen lopende over de ontwikkeling van een binnengebied gelegen aan de Lindedreef in Halle-Zoersel. De ene verkavelingsaanvraag betreft de bijstelling van een bestaande verkaveling. De andere verkavelingsaanvraag betreft de uiteindelijke ontwikkeling van het binnengebied.

- bijstelling verkaveling

Langs de Lindedreef werd op 13 september 2004 een verkaveling met referentie 150/531 goedgekeurd voor de ontwikkeling van 4 kavels voor gekoppelde bebouwing en 1 kavel voor een vrijstaande bebouwing. De bijstelling van de verkaveling betreft de onttrekking van kavel 5 (= de kavel voor een vrijstaande bebouwing). Het perceel wordt vervolgens ingericht als openbare weg, voor de inplanting van een elektriciteitscabine en deels afgestaan aan het rechts aanpalende perceel (Lindedreef 31).

Voor de aanvraag is reeds een openbaar onderzoek gehouden van 27 januari tot en met 27 februari 2023. Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden 28 bezwaren ingediend. De bezwaren handelen over het aantal verkeersbewegingen / verkeersdrukke / verkeersveiligheid in de Lindedreef door de voorziene 29 woonegelegenheden, het aantal kavels in functie van winstmaximalisatie, verlies aan privacy voor de omliggende bewoners, geluidsoverlast, waardevermindering van de omliggende woningen, verlies van recreatief en landschappelijk karakter van voetweg nr. 66 (tussen Lotelinglaan en Kattenberg), verlies van groen, de overstromingsgevoeligheid van het binnengebied, de beperkte grootte van de kavels en gebrek aan communicatie. Voorstel wordt ondermeer gedaan om het verkeer via de Tuimelaar te laten verlopen, het aantal kavels te verminderen en het behoud van een groenzone.

- nieuwe verkaveling

De nieuwe verkavelingsaanvraag voorziet in 29 kavels voor eengezinswoningen, waarvan 8 kavels voor vrijstaande bebouwing, 14 kavels voor gekoppelde bebouwing en 7 kavels voor aaneengesloten bebouwing met de aanleg van een weg die wordt overgedragen naar het openbaar domein. De nieuw aan te leggen weg sluit aan op de Lindedreef. Voetweg nr. 66 blijft behouden. De totale oppervlakte van het projectgebied is 1,38 ha. De bouwdichtheid bedraagt 21 woningen per hectare. Er wordt volgens het aanvraagformulier 4.752 m² bos (voornamelijk dennenbos) gecompenseerd.

Voor de aanvraag is eveneens een openbaar onderzoek gehouden van 27 januari tot en met 27 februari 2023. Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden 33 bezwaarschriften, quasi identiek als de geformuleerde bezwaren bij de aanvraag tot bijstelling van de verkaveling.

Bespreking

- Er wordt aangehaald dat voorliggende verkavelingsaanvraag niet langer een goed voorbeeld van verkavelen is. Het voorstel is om 3 woonblokken met in totaal een 27tal woonegelegenheden (wat quasi overeenkomst met de gevraagde 29 kavels) binnen het projectgebied te realiseren met een ondergrondse parking. Zo blijft er veel ruimte voor groen én kan dat groen mogelijks als publieke ruimte worden ingericht waar de gemeenschap ook gebruik van kan maken. Er wordt verwezen naar het project Het Klooster waar centraal in het gebied een groenzone met speelruimte is voorzien. Hiertegenover staat wel de bedenking wat de huidige woonbehoefte is. De woonblokken zorgen er inderdaad voor dat heel wat groen behouden blijft, maar trekt een ander publiek aan dan kavels die voorzien in een woning met tuin.

- De woningen zijn beperkt in oppervlakte en doordat elke kavel een eigen private tuin heeft, zal heel wat groen verloren gaan.

- De voorgestelde bouwtypologie komt niet overeen met de bestaande bebouwing in de omgeving en is ruimtelijk niet inpasbaar.

- 29 nieuw te bouwen woningen heeft als gevolg een 60tal nieuwe inwoners, wat een effect zal hebben op het aantal verkeersbewegingen ondermeer ter hoogte van de Lindedreef. Bedenking wordt gemaakt waarom er maar 1 toegangsweg wordt voorzien, en / of een deel van het projectgebied aansluitbaar is op de bestaande weg Tuimelaar aan de westkant van het projectgebied.

- Het project kadert binnen de filosofie van kernversterking en staat in het gemeentelijk structuurplan beschreven als te ontwikkelen binnengebied voor betaalbaar en sociaal wonen (alleszins het noordelijk deel van het

projectgebied), maar wel met de voorwaarde dat kwaliteit van de ruimte behouden blijft. Met kwaliteit wordt ondermeer de leefbaarheid van de omgeving en het behoud van groen bedoeld.

- Vraag wordt gesteld of in het dossier rekening is gehouden met het aanwezige groen. De aanvrager heeft een boscompensatievoorstel aan het dossier toegevoegd dat voor advies wordt voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

Advies GECORO

Het advies van de GECORO luidt dat het project past binnen de filosofie van kernversterking zodat de buitenruimte van dorpen wordt gevrijwaard van bebouwing. Een woonontwikkeling op die locatie is mogelijk. Echter gaat heel wat groen verloren door deze aanvraag wat ook belangrijk is binnen het weefsel van een dorp. Een aangepast ontwerp met een lagere densiteit aan bebouwing en behoud van meer groen is noodzakelijk.

3. Volgende veradering GECORO

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

Sam Van Pelt
Secretaris GECORO

Paul Stryckers
voorzitter GECORO