

VERSLAG VERGADERING GECORO 9 november 2022

Effectieve leden: Paul Stryckers, Kirsten De Reu, Bruno Schouwenaers, Bruno Verhavert, Jef Verheyen
Plaatsvervangende leden: Gerda Van den Bleeken, Reinout Caluwé als plaatsvervanger van Marlies Caeyers, Cynthia Van der Meiren, Franz Ollieuz, Ronny Van Soens als plaatsvervanger van Patrick Duhayon
Verontschuldigd: Rhea Denissen, Pascal Mallien, Marlies Caeyers, Patrick Duhayon, Jan Denissen, Marcel Roosens, Emery Frijters, Karin Verbiest
Schepenen: Marc de Cordt,
Vertegenwoordigers politieke fracties: Jos Van Dongen, Luc Joris, Kitty Busschodts
Secretaris: Jan Koninkx

1. Woonontwikkeling binnengebied Heybleukenstraat, Kerkhoflei, Jukschot en Heimeulenweg

De bouwheer geeft samen met het architectenbureau en het bureau dat zorgt voor de omgevingsaanleg een presentatie over de invulling van het binnengebied tussen Heybleukenstraat, Kerkhoflei, Jukschot en Heimeulenweg. De site is gelegen binnen de contouren van het RUP 'kerkhof en omgeving'. Het voorgestelde project omvat de laatste fase in de ontwikkeling van de gronden tussen Heybleukenstraat en Jukschot. Eerder werden al vergunningen verleend voor het bouwen van 7 woonblokken met telkens 6 woongelegenheden (in uitvoering), het bouwen van appartementen op de voormalige site Van Pelt aan de kerk (in uitvoering) en het bouwen van appartementen met op het gelijkvloers ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen op de site aan de Kerkhoflei waar zich momenteel het postgebouw bevindt. Daarnaast loopt momenteel een aanvraag voor het bouwen van 78 assistentiewoningen en een dienstencentrum ter hoogte van de Kerkhoflei. Rekening houdend met het gegeven dat het nog niet om een concrete aanvraag gaat, wordt er gevraagd om de inhoud van de presentatie als uiterst vertrouwelijk te behandelen.

Vragen/bemerkingen

- Zijn er ook trage weg verbindingen voorzien in het project ?

De bestaande trage weg aan de zijkant van het projectgebied (die loopt langs de plaats waar de 7 woonblokken werden gerealiseerd) blijft behouden. Daarnaast loopt er vanuit het Jukschot nog een trage weg verbinding door het binnengebied die aantakt op reeds bestaande trage wegen in het projectgebied.

- Welke oppervlakte hebben de groene zones die werden ingetekend ?

Het gaat om twee grotere zones met in totaal een oppervlakte van ca. 5000 m²

- Gaat het hier om een 100 % woonproject ?

Deze fase gaat inderdaad om een invulling met enkel woningen. In aansluitende reeds vergunde of in aanvraag zijnde projecten gaat het ook om handelsruimten en ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen.

- Zijn er ook gemeenschappelijke ruimtes voorzien ?

Het gaat om aparte woonruimten; enkel fietsberging en parking zijn gemeenschappelijk.

- In hoeverre belet de aanplanting van hoogstammig groen de installatie van zonnepanelen of -collectoren ?

Het groen wordt op voldoende ruime afstand van de woonblokken voorzien zodat deze geen impact hebben op de bezonning die nodig is voor het opwekken van zonne-energie.

- Hoeveel parkeerplaatsen zijn er ondergronds voorzien en wordt er niet gevreesd voor erg drukke momenten 's morgens en 's avonds wanneer de meeste bewoners vertrekken of aankomen ?

In totaal gaat het om 121 parkeerplaatsen (a rato van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden). De parkeerplaatsen zijn gespreid over 2 ondergrondse parkings die apart worden ontsloten. Dit zorgt ervoor dat het verkeer gespreid wordt en er een vlotte ontsluiting tijdens piekmomenten is.

- Waar gaat uitgegraven grond naartoe ?

Teelaarde blijft ter plaatse, overige grond wordt afgevoerd.

- De GECORO vindt het verhaal rond de omgevingsaanleg vooral theoretisch. De voorstelling lijkt wat misleidend omdat alles groter wordt voorgesteld dan het in werkelijkheid zal zijn. Het is aan het gemeentebestuur om te oordelen of het opportuun is om in te gaan op het aanbod van de projectontwikkelaar om het groenbeheer over te dragen aan de gemeente.

- De GECORO is van oordeel dat er door de projectontwikkelaar weinig wordt terug gegeven aan de gemeenschap. Wordt er bv. een gedeelte voorbehouden voor betaalbaar wonen of sociale woningbouw ?

Advies

De GECORO vindt het een gemiste kans dat het project niet werd ontworpen vanuit een visie van dragende assen. Alle zichtassen worden onderbroken door gebouwen. Dat in combinatie met de verschillende typologieën maakt dat het project weinig rust uitstraalt.

Voor de fietsverbinding van noord naar zuid wordt benadrukt dat deze niet mag niet conflicteren met de toegang voor de ondergrondse parking.

Voor de ontsluiting van de parkeergarage aan de Heimeulenweg opteert de GECORO voor de aanleg van een

afgescheiden dubbelrichtingsfietspad aan de kant waar nu reeds woningen aanwezig zijn.
Tot slot wordt er aan de gemeente gesuggereerd om bij dergelijke grote projecten de financiële lasten op te trekken.

2. Woonontwikkeling binnengebied ter hoogte van Kerkstraat 66 en Smissestraat

De architect geeft een presentatie over de invulling van een projectgebied dat zich bevindt tussen de Smissestraat en de Kerkstraat. Rekening houdend met het gegeven dat het nog niet om een concrete aanvraag gaat, wordt er gevraagd om de inhoud van de presentatie als uiterst vertrouwelijk te behandelen.

Vragen/bemerkingen

- Hoeveel % van het terrein zal worden bebouwd en wat is de afstand tussen Smissestraat en Kerkstraat t.h.v. het projectgebied ?

Er wordt minder dan 50 % van de site bebouwd; de afstand tussen Smissestraat en Kerkstraat t.h.v. het projectgebied bedraagt ca. 150 m.

- De appartementen die centraal in het projectgebied worden voorzien hebben een vreemde vormgeving.

Het project bevindt zich nog in ontwerpfase en kan nog aangepast worden. Het is de bedoeling op de meergezinswoningen zo kleinschalig mogelijk te houden en eenzelfde typologie als de woningen aan te houden.

- Waarom is de fietsenstalling achteraan in de ondergrondse parking ingetekend ?

De fietsenstalling is zo dicht mogelijk bij de lift ingetekend die vanuit de appartementen naar de kelder leidt.

- Hoe breed is de toegang tot de ondergrondse garage en hoe lang is de helling ?

De toegang heeft een breedte van 4 m; de helling is 14 m lang.

- Zijn de containers voor het afval in de grond verzonken ?

Dat klopt. Ze zijn zodanig ingeplant dat ze vlot/makkelijk bereikbaar zijn voor alle bewoners en voor de ophalers.

- Er ontbreekt een duidelijk beeld om het project in de omgeving te kaderen.

- Appartementen worden voorzien ter hoogte van de aanpalende woningen aan de Pastoor Dockxlaan en Krekelenberg wat een aanzienlijke impact zal hebben op de inijk.

- De toegang tot de garage loopt dwars door de tuinzone van een gelijkvloers appartement aan de Smissestraat.

- Er is weinig (semi) publieke ruimte. In ruil voor de (gedeeltelijke) bebouwing van het binnengebied wordt er weinig terug gegeven aan de gemeenschap.

- We moeten erg terughoudend zijn met het toestaan van bebouwing achter de normale bouwstroken. Het creëren van een 'semi-publieke ruimte' mag geen vrijbrief zijn tot maximalisering van de opbrengst. In casu biedt de voorgestelde doorlopende weg geen meerwaarde aangezien er op enkele tientallen meters een parallel traject bestaat (Krekelenberg).

Advies

De GECORO geeft een gedeeltelijk gunstig advies. Dat geldt voor de meergezinswoningen langs de Kerkstraat en de aaneengesloten woningen langs de Smissestraat.

De invulling van het binnengebied is te dens. Appartementen horen hier niet thuis. De zone waar nu de twee meergezinswoningen worden voorzien wordt bij voorkeur niet bebouwd. Indien dit toch wordt overwogen kan dat enkel met een beperkt aantal eengezinswoningen (naar analogie met de drie woningen die werden ingetekend achter de meergezinswoningen die zich aan de Kerkstraat situeren) op voldoende afstand van de aanpalende perceelsgrenzen zodat ze een zo miniem mogelijke impact hebben.

Als er wordt geopteerd voor een ondergrondse parking moet de toegang daartoe elders worden voorzien zodat deze geen impact heeft op de woonkwaliteit van 1 van de woongelegenheden, zoals nu wel het geval is.

3. Varia

Er wordt gevraagd om in de toekomst terug te vergaderen in lokaal één.1. Dat lokaal is geschikter voor vergaderingen van de GECORO dan de raadszaal. Deze vraag krijgt onmiddellijk bijval van de voltallige vergadering.

Er wordt eveneens gevraagd om in de toekomst – indien mogelijk - de uitnodigingen voor de vergadering zo snel mogelijk te bezorgen. De in het huishoudelijk reglement voorzien termijn van 5 werkdagen is soms krap om nog in te passen in de agenda van de leden. Los daarvan mag ieder lid dat vragen heeft over een geplande vergaderdatum contact opnemen met het secretariaat van de GECORO.

4. Volgende veradering GECORO

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

Jan Koninkx
Secretaris GECORO

Paul Stryckers
voorzitter GECORO