

Omgeving/stedenbou w Charissa De Vos B-punt	besluit COLLEGE vergadering 19/12/2022	871.0 Ruimtelijke planning - algemeen
--	--	--

Tegenwoordig Luc Bouckaert (CD&V-groen), burgemeester
Jenne Meyvis (CD&V-groen), Koen Scholiers (CD&V-
groen), Stefan Van Linden (Vooruit soc beweging), Jozef
Van Havere (CD&V-groen) en Annick De Wever (CD&V-
groen), schepenen

Verontschuldigd

Titel

Agendapunt: Aktename verslag GECORO vergadering d.d 21/09/2022

Motivering

Voorgeschiedenis

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 - artikel 56 regelt de bevoegdheden van het schepencollege

Feiten en context

Tijdens de vergadering op 07/12/2022 werd het verslag van de vorige vergadering goedgekeurd.

Zoals vermeld in het huishoudelijk reglement, wordt na elke vergadering het verslag ter akte name op het college van burgemeester en schepenen gepland.

GECORO

Verslag vergadering 21/09/22

<u>Naam</u>	<u>Functie</u>	<u>Aanwezig</u>
Luc Verbeeck	Voorzitter	Ja
Leen Notaerts	Deskundige - effectief lid	Ja
Julie De Vos	Deskundige - effectief lid	Nee
Anne-Leen Op De Beeck	Deskundige - effectief lid	Nee
Jean Pierre Verbelen	Deskundige - effectief lid	Nee
Bart Hermans	Deskundige - vervangend lid	Nee
Brunhilde Foulon	Deskundige - vervangend lid	Ja
Roger Van Vracem	Deskundige - vervangend lid	Nee
Katrijn Schaekers	Deskundige - vervangend lid	Ja
Bram Van Parys	Maatschappelijke geleding - Natuurpunt - effectief lid	Nee
Ives De Saeger	Maatschappelijke geleding - VOKA - effectief lid	Nee
Marc Moreau	Maatschappelijke geleding - VIBH - effectief lid	Nee
Dirk Casteleyn	Maatschappelijke geleding - ACV Antwerpen - effectief lid	Ja
Joris Wachters	Maatschappelijke geleding - Heemkundige Kring - effectief lid	Nee
Liliane Demuyck	Maatschappelijke geleding - socio-cultureel - effectief lid	Nee
Krista Van Praet	Maatschappelijke geleding - Natuurpunt - vervangend lid	Nee
Geert Siebens	Maatschappelijke geleding - VOKA -	Nee

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00
BE15 0910 0008 7430



	vervangend lid	
Raf Van Os	Maatschappelijke geleding - VIBH - vervangend lid	Nee
Dirk Tricot	Maatschappelijke geleding - ACV Antwerpen - vervangend lid	Nee
Geert Roggeman	Maatschappelijke geleding - Heemkundige Kring - vervangend lid	Nee
Berend De Lee	Maatschappelijke geleding - socio-cultureel - vervangend lid	Ja
Jenne Meyvis	Politieke fractie	Ja
Mohamed Omarkorayem	Politieke fractie	Nee
Rodney Talboom	Politieke fractie	Nee
Agnes Salden	Politieke fractie	Nee
Dave Petry	Politieke fractie	Nee
Liam De Lee	Politieke fractie	Ja
Wim Van den Brande	Politieke fractie	Ja
Kris Verbeeck	Politieke fractie	Nee

1. De voorzitter opent de vergadering

2. Voorstelling door B-architecten

Florence Himpe van het consortium stelt B-architecten kort voor. We krijgen fase 1 van de voorbereiding van het masterplan te zien met uitleg van Sven Grooten en Domien Wuyts.

Sven legt uit dat ze samenwerken met 2 kleinschalige architectenbureaus die voornamelijk het ontwerp van de particuliere woningen zullen uitwerken naar het herkenbare karakter van een gezinswoning of een groep woningen. Er worden ongeveer 150 woningen voorzien in fase 1 met de typische dorpse kenmerken in 3 grote zones nl 'Dreef', 'Scheldeoever' en 'Coulissen park'. Aan de noordzijde brengen ze het karrespoor tussen de bouwvelden zodat tussen de appartementsgebouwen een aaneengesloten publieke groene ruimte voorzien kan worden. Hierdoor ontstaan aan de noordzijde (kant project Hemixveer) vrijstaande kavels die op het gelijkvloers een andere functie inrichting kunnen krijgen voor bijvoorbeeld vrije beroepen of kleinhandel.

Er wordt een binnengebied voorzien met semi-publiek karakter voor gezamenlijk gebruik door de bewoners in aansluiting op de private kavels. In het project worden verschillende typologieën uitgewerkt zoals grote en kleine woningen, (duplex)appartementen, bel-etagewoningen, ed. Een pool van architecten zorgt voor een diversiteit in architectuur zonder de stedenbouwkundige samenhang uit het oog te verliezen. De woningen hebben dus een verschillend uitzicht om het uniek karakter van de woning te onderschrijven voor de bewoner.

De plannen worden nog verder verfijnt. De 3 woonblokken aan de Scheldeboorden worden door 3 verschillende architecten uitgewerkt met op het gelijkvloers ruimte voor andere functies dan wonen. In de appartementsblokken worden 4 appartementen voorzien per verdieping. Een inrit naar de ondergrondse parking wordt onder de 3 gebouwen voorzien. De blokken en woningen krijgen een eigen identiteit met verwijzing naar het industriële verleden en de steenbakkerijen van Hemiksem door rode en bruine tinten te gebruiken in de gevelstenen voor de gevels en per set van 3 à 4 woningen te werken. Elke woning krijgt zijn eigen herkenbaarheid.

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430



De parkwoningen oost zijn de enigen zonder niveauverschil. De anderen zijn een soort bel-etagewoning met een klein niveauverschil met meestal aan de voordeur een plaats om fietsen te stallen.

De hoekwoningen krijgen op het gelijkvloers een ruimte voor vrije beroepen of kleine handel met een triplex bovenwoning. Er wordt ook gewerkt met een grote gemeenschappelijke carport en een paviljoen als ontmoetingsplek.

Domien stelt het fietsinclusief bouwen voor. Er wordt geïnvesteerd in ruime fietsstallingen aan de woningen die direct toegankelijk zijn vanaf de dreef en het karrespoor. Zo wordt er één plaats voorzien per slaapkamer (bvb 4 slaapkamer staat gelijk aan plaats voor 5 fietsen). Ook wordt er gekeken naar een betere verdeling van autoparking voor de woning. Voor appartementen wordt er gerekend op 1,3 auto per eenheid en voor ééngezinswoningen 1 auto. Hij stelt dat er geen monotone oplossing wordt voorgesteld maar dat er verschillende parkeergelegenheden aanwezig zullen zijn op de site.

Om een duidelijke tuinafscheiding te hebben tussen de private tuin aan de woning en de (semi)publieke tuin benutten de ontwerpers de landschappelijke hoogteverschillen. Er ontstaat aldus een tussenruimte dewelke met groene aanplantingen en hagen worden ingericht en dit zonder een draadafscheiding.

In vorig overleg werd door de commissie gevraagd of aan de kant van de Scheldeboorden geen 2 in plaats van 3 appartementsblokken konden voorzien worden. Dit om meer open ruimte te voorzien tussen de gebouwen en te werken aan het versteende karakter. Het consortium heeft deze oefening in schets gezet. Als er 2 blokken gebouwd worden, zijn deze breder (het aantal wooneenheden moet nu over twee gebouwen verspreid worden) waardoor een massiever gebouw ontstaat. Er is wel meer publieke ruimte aanwezig met een breder doorzicht alsook meer zicht voor de achterliggende eengezinswoningen naar de Schelde. Een vergelijking met de blokken van 'Hemixveer' is dat deze bijna 80 meter bouwdiepte hebben terwijl in het voorstel de voorgestelde gebouwen maar een diepte van 22 meter hebben. Meer groenaanplanting primeert eveneens over verharding.

Bij het ontwerp voor 3 woongebouwen heb je kleinere groene zones tussen de gebouwen wat meer geborgenheid geeft naar beleefbaarheid. De 3 blokken zorgen wel voor een verminderd doorzicht en een sterker bebouwd karakter. Er wordt gevraagd of binnen de bouwzone zoals opgenomen in het RUP de 3 gebouwen alsnog kunnen opschuiven om de groene ruimtes tussen de blokken te kunnen verbreden. Het consortium geeft mee dat men eerder wenste in te zetten op het maximaliseren van de publieke ruimte zoals Dreef, Park en de Scheldeboorden en niet op het gebied tussen de appartementsgebouwen.

Opmerkingen vanuit Gecoro:

- Voorgestelde plannen focussen zich vooral op jonge gezinnen en niet op oudere mensen. De niveauverschil/splitlevel in de woning niet ideaal.
- Geen ruimte voorzien voor technische installaties in de woningen.
- Bergingen voor onderhoudsmateriaal voor onderhoud van de (collectieve)tuin.
- Mogelijkheid opnemen in de plannen om collectief te verwarmen met bvb zonnepanelen/ elektrische laadpalen voor auto's op gezamenlijke parkeergelegenheden.

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

De algemene stedenbouwkundige opbouw van het gehele ontwerp en de wisselwerking in het project tussen privé en publiek karakter wordt positief beoordeeld door de commissie.



3. Goedkeuring verslag 22 juni 2022

Het verslag wordt goedgekeurd en zal op het college van burgemeester en schepenen worden geagendeerd. De opmerkingen uit het verslag werden doorgegeven aan de ontwerpers.

4. Ledenlijst

Als je 3 keer een afwezigheid niet meldt, kan je geschrapt worden van de ledenlijst. De vraag komt of het mogelijk is op de plaatsvervangers effectieve leden te maken indien nodig. Leden doorschuiven om aan het gewenste aantal aanwezigen te komen zodat we kunnen blijven vergaderen is aangeraden. Dit om onder andere bij een procedure tot opmaak van een RUP een juridisch correct advies te kunnen afleveren aan het college. We doen een oproep tot nieuwe kandidaten.

5. Vervanging Mariska door Charissa

Mariska gaat de volgende vergadering nog ondersteunen, nadien neemt Charissa het secretariaat volledig over.

6. Varia

Bespreking uitbreiding en hervorming ATD. Charissa startte begin september als administratief medewerker. De vacatures voor nieuwe omgevingsambtenaar en coördinator staan nog open. Dirk Casteleyn stelt voor om een tijdslimiet op te leggen voor een presentatie omdat hierdoor een meer gevatte projectbespreking mogelijk is. Jenne repliceert dat er dan weinig ruimte is tot dialoog en debat en hierdoor onvoldoende compromis gevonden kan worden tussen de commissieleden onderling en de architecten/projectontwikkelaar. Een mogelijke oplossing bestaat er in om op voorhand de dossierstukken en ontwerpen door te geven aan de commissie.

7. Volgende vergadering

De volgende vergadering staat gepland op 09/11/2022 om 19u30. Florence laat nog weten of dit voor hen past. Afhankelijk van de opkomst zal dit in de collegezaal of Raadzaal zijn.

Juridische grond

Besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2000	Vaststelling van nadere regels voor de organisatie en de werkwijze van de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening.
Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009	Regelt de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Financiële gevolgen

Geen enkel financieel gevolg noch op heden, noch in de toekomst.

Besluit

Artikel 1

Het college beslist:

Om akte te nemen van het verslag van de vergadering van de Gecoro op 21/09/2022.

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430



Namens het college

(get.) Ellen Moonen
wnd algemeen directeur

(get.) Luc Bouckaert
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel

Nele Moortgat



waarnemend algemeen directeur

Luc Bouckaert



burgemeester

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

