
Aanbeveling aan het college

datum vergadering 27 oktober 2021 – vervolledigd per e-mail op 17 december 2021

aanwezige leden **Effectieve leden:**
Gom Saldien (voorzitter), Sophie Loots (ondervoorzitter), Johan Lambrechts, Marianne Antonsen, Jo De Clercq, Danny Naenen (land- en tuinbouw), Robert Vermetten (Voka voor werkgevers/zelfstandigen), Frank Adriaensen (milieu/natuur)

Plaatsvervangers:
Joost Cuyckens, Eddy Van de Velde, Robert Van de Laar (werknemers), Kris Van Puyvelde (UNIZO voor werkgevers/zelfstandigen), Henri Moretus (milieu/natuur)

Secretaris :
Ingrid Lambrechts – secretariaat GECORO

onderwerp **Aanbeveling mbt voorstel tot het bouwen van een cohousingproject (6 woonentiteiten) met gelijkvloerse parking –Vremdesesteenweg thv kruispunt Hellestraat**

Er werd op 27 oktober 2021 toelichting gegeven aan de GECORO door Ken Dupont van DAM architecten en verduidelijkt per mail van 28 oktober 2021.

Zie verslag GECORO vergadering van 27 oktober 2021 voor integrale tekst.

Momenteel is de site onbebouwd. Het betreft een perceel van 777m². De site is gelegen in woongebied. Op de vermelde site wordt een project ingepland van 6 woonentiteiten in 2 volumes met 3 bouwlagen. De footprint van het gebouw is 260m².

Huidige Toestand en geplande toestand

- Gelegen in woongebied.
- In grootstedelijk gebied Antwerpen (min 25 we/ha).
- Vremdesesteenweg: hoofdzakelijk grondgebonden woningen met meergezinswoningen aan aansluiting met Provinciesteenweg.
- In indirecte nabijheid centrum Boechout.
- Vloerterreinindex (VT) van het voorgestelde project bedraagt 0,99 (grondoppervlakte van 777m²; bruto vloeroppervlakte circa 772m²).
- Het aantal wooneenheden bedraagt circa 77 we/ha.

Detailering
aanbeveling

Na bespreking in besloten vergadering formuleert de GECORO volgende aanbevelingen:

- Er werd in de aanbeveling van 2 september 2021 gesteld: Het draagvlak van de site en zijn omgeving wordt overschreden en de goede ruimtelijke ordening komt in het gedrang. Bouwdichtheden a rato **77** we/ha (of V/T van **0.99**) is enkel aanvaardbaar indien gelegen in grootstedelijk gebied EN in een stadscentrum onder zeer strikte voorwaarden.

Huidige voorstel (v2¹) omvat nog steeds een veel te hoge last voor zijn omgeving.

- Er werd in de aanbeveling van 2 september 2021 gesteld: De woonkwaliteit van enkele wooneenheden wordt mogelijk ondergraven door onvoldoende privatieve buitenruimte per unit, de beperkte gemeenschappelijke buitenruimte per unit, te hoge passage op de passerelle voor privaat gebruik en het relatief zeer hoge aantal units per passerelle.

Privatieve buitenruimte kreeg extra aandacht in de huidige versie v2.

- Er werd in de aanbeveling van 2 september 2021 gesteld: De GECORO is bezorgd om de parkeerdruk in de omliggende straten. Bezoekers en bewoners gebruiken het openbaar domein hoogstwaarschijnlijk als parkeerplaats. Deze is in de huidige situatie reeds verzadigd.

Er werd in de huidige versie (v2) aandacht besteed aan een plek voor bezoekers.

- Er werd in de aanbeveling van 2 september 2021 gesteld: De parkeernormen van de bouwcode toe te passen. 9 pp vervangen door 3 deelwagens is veel te laag. Deelwagens plaatsen op de site, geeft geen garantie op het gebruik van de deelwagens van de toekomstige inwoners. Dit is cruciaal om de parkeer- en verkeersdruk van de buurt te verlichten met zo een bijkomend project. Ook moeten de deelwagens beschikbaar zijn voor iedereen van de buurt, niet enkel voor de bewoners van de cohousing. Dit om de auto's rendabel te krijgen. Dus ook hier zijn engagementen van de toekomstige bewoners en de projectontwikkelaar heel belangrijk.

In de huidige versie (v2) wordt het engagement genomen dat deelwagens toegankelijk worden gemaakt voor buurtbewoners. Dit dient te worden geformaliseerd. De parkeerdruk is gereduceerd door het aantal WE² te reduceren.

- Er werd in de aanbeveling van 2 september 2021 gesteld: De GECORO is bezorgd dat de voorgestelde parking wegens geldende normen met parkeren (verwijzen naar het vademecum) niet bruikbaar is. De helling is mogelijks te steil en de bereikbaarheid van de pp is mogelijk niet conform.

De huidige versie v2 brengt parkeren naar het gelijkvloers.

- Er werd in de aanbeveling van 2 september 2021 gesteld:

¹ v2: voorstel 2

² WE: wooneenheden

De situering van de toegang tot de parking kan door de nabijheid van het kruispunt met oa Hellestraat tot een gevaarlijke verkeerssituatie leiden.

Ongewijzigd in v2, dit blijft een aanleiding voor gevaarlijke situaties.

- Er werd in de aanbeveling van 2 september 2021 gesteld: Het begrip "cohousing" in het kader RUP meersgezinswoningen. Het lijkt de GECORO dat het beschreven "participatie proces" dat dient te gebeuren zoals beschreven in de voorwaarden niet voldaan is. Het RUP legt de nadruk dat dit proces vanaf de planning en ontwerp reeds bezig moet zijn. De GECORO stelt dat momenteel aan deze voorwaarde van het RUP niet voldaan wordt.

Het RUP stelt *"cohousing: ook gemeenschappelijk wonen of samenhuizen genoemd. Hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze elk eigen privéruimtes, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerkamer, kindercrèche, werkplaats, wasruimte en dergelijke. Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site. Om binnen voorliggend RUP in aanmerking te komen voor een cohousingproject dienen minstens drie gemeenschappelijke leefruimten te worden gerealiseerd. Hierbij worden Vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke traphallen en technische lokalen niet meegerekend".*

De GECORO beschouwt het ingediende project niet als een cohousingproject zoals hier hoger vermeld. Er zal nominatief moeten aan worden voldaan (inclusief planning en ontwerp) om te kwalificeren als cohousingproject in de zone waarop het RUP van toepassing is.

- Er werd in de aanbeveling van 2 september 2021 gesteld: De GECORO prefereert dat bij de aanvang van cohousingproject al aan een intensief participatietraject moet begonnen zijn. Dat wil zeggen dat een kerngroep van de toekomstige bewoners gekend moet zijn en dat deze kerngroep mét hun wensenlijst (need to have, must have, nice to have) met architecten gaan samenzitten en zo het bouwtraject opstarten...

Deze aanpak, die leidt tot het oprichten van een zogenoemde 'bouwgruppe'. Dit is wel enkel een best practice aanbeveling. Zo kunnen bij een cohousing toekomstige bewoners van bij planfase mee beslissing over de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes en tuin.

Ongewijzigd in v2, er wordt wel mondeling een engagement geformuleerd om een groep samen te stellen zodra er zou worden aangeven dat een ontwerp vergunbaar geacht zou kunnen worden door de bevoegde instanties. De GECORO stelt dat dit te vrijblijvend is.

- **Aanvulling:** De GECORO is bezorgd dat het project de woonkwaliteit van de rechterbuur bezwaart door de bouwhoogte (3 bouwlagen) en de situering van het terras en vormgeving (inkijk).

- **Aanvulling:** De GECORO is bezorgd dat aansluiting aan de linkerbuur nog niet de juiste vormgeving heeft, zodat het buurpand overheerst wordt door het geplande zwaardere volume.

- **Aanvulling:** De GECORO is verheugd te zien dat de opsplitsing van de het bouwblok in 2 volumes de site meer ademruimte geeft tov het vorige voorstel.

- **Aanvulling:** De GECORO geeft algemeen voorbehoud gezien het prille stadium van het ontwerp. Het voorgestelde is een volumeontwerp. Het voorstel werd gebracht als een vraag eerder als een te realiseren project. De GECORO stelt dat een eerste aanzet dient te gebeuren in overleg met de bevoegde gemeentelijke diensten. Een voorstel kan dan, indien daartoe geëvalueerd door de GECORO zoals voorzien in het huishoudelijk reglement, worden voorgesteld voor een advies/aanbeveling. Een project zou meer uitgewerkt moeten zijn en een engagement van participanten bevatten. Voorstel in zijn huidige vorm is niet geheel geschikt voor evaluatie.

De GECORO beveelt aan om:

De bouwdichtheid en het aantal units te reduceren en terug te brengen zodat de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt. *Suggestie:* In het verlengde van de aansluitende panden in de Vremdesesteenweg grondgebonden woningen te voorzien. De verwijzing naar gerealiseerde projecten in de buurt van de Provinciesteenweg lijkt gezien de schaal en impact van de Provinciesteenweg niet te vergelijken met de Vremdesesteenweg op deze plek.

De GECORO adviseert de 45° regel te hanteren om bruikbare terrassen en leefruimtes te kunnen realiseren tussen de bouwvolumes.

- Er werd in de aanbeveling van 2 september 2021 gesteld: Op eigen terrein op gelijkvloers enkele stalplaatsen te voorzien voor bezoekers (niet dwars op de rijrichting, wel parallel ermee) met oog voor verkeersveiligheid.

Het geformaliseerde engagement om 1 pp met unit te verkopen.

Voldoende inheems hoogstammig groen te voorzien zowel aan straatzijde als aan tuinzijde.

Groen zoveel mogelijk gemeenschappelijk en doorwaadbaar te maken, eventuele privatiseerbare delen op te delen door groen.

Op langere termijn en grotere schaal onderzoek doen naar woningen met erfpacht om wonen betaalbaar te houden. Cohousing op zich is daar niet het juiste instrument voor. Dit is een aanbeveling naar de overheid.

De GECORO is bezig met het initiatief om een aanbeveling te maken om toekomstige cohousingprojecten te toetsen. En het concept betaalbaarheid van wonen mee in overweging te nemen.

De GECORO stelt dat er moet worden voldaan aan alle bepalingen van het "RUP meersgezingswoningen"



Ingrid Lambrechts
Secretariaat GECORO



Gorn Saldien
voorzitter