
Advies aan het college

datum vergadering 12 januari 2022 – vervolledigd per e-mail op 7 februari 2022

aanwezige leden

Effectieve leden:

Gom Saldien (voorzitter), Sophie Loots (ondervoorzitter), Bram Wyers, Johan Lambrechts, Marianne Antonsen, Jo De Clercq, Sofie Andriesen, Danny Naenen (land- en tuinbouw), Ivo Claes (werknemers), Robert Vermetten (Voka voor werkgevers/zelfstandigen), Frank Adriaensen (milieu/natuur)

Plaatsvervangers:

Joost Cuyckens, Eddy Van de Velde, Ortwin Speybrouck, Roel De Ryck, Mark Thijs, Christophe Blassieaux, Robert Van de Laar (werknemers), Henri Moretus (milieu/natuur), Thomas Collin, Kurt Vlaeymans (land- en tuinbouw)

Secretaris:

*Caroline Labeur – (diensthoofd omgeving – omgevingsambtenaar)
Ingrid Lambrechts – secretariaat GECORO*

onderwerp

Advies mbt aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van overdekte padelvelden, parkeerplaatsen, verhardingen, wadi en verbouwen van sportcentrum – Roel De Cock - Olieslagerijstraat 19

Er werd toelichting gegeven aan de GECORO door Joris Van Reusen van Hop office architects.

Zie presentatie en het verslag van de GECORO-vergadering van 12 januari 2022 voor de integrale tekst.

Momenteel is de site bebouwd en in gebruik als tenniscomplex. Het project is gefaseerd en de padelvelden zelf zijn al aangelegd. Het perceel heeft een oppervlakte van 10951,17m². De site is gelegen in recreatiegebied en dus niet zonevreemd. Op de vermelde site wordt een project ingepland van 7 outdoor padelvelden waarvan 3 overdekt en interne wijzigingen aan een bestaand gebouwd volume.

Huidige Toestand en geplande toestand

- gelegen in recreatiegebied
- omgeven door agrarisch gebied
- gelegen naast een voetbalterrein en een saunacomplex
- in de periferie van Boechout.

Detailtering advies

Na bespreking in besloten vergadering formuleert de GECORO volgend advies.

Positief advies met volgende motivering en aandachtspunten:

- Het ruimtebeslag op de site is hoog maar een duidelijke verbetering tov de bestaande en vergunde situatie. Beiden zijn conform aan de inkleuring van het gewestplan.
- De verkeersveiligheid is mogelijks een probleem.
 - a) De bestaande landelijke wegen zijn smal en niet voorzien op een hoog frequent wagengebruik.
 - b) De parking bestaat deels uit dwarsparkeerplaatsen aan de Olieslagerijstraat die op deze plek ook zeer smal is. De ontwerper stelt dat deze parkeerplaatsen door het beheer als laatste instantie gebruikt zullen worden. De GECORO stelt dat dwarsparkeren hier niet opportuun is en daarboven niet mogelijk wegens de smalle weg. De rijloper zou hier 6m breed moeten zijn i.p.v. de huidige 3m. Hierdoor kan de voorgestelde parking niet naar behoren functioneren en zal dit te veel achterwaartse manoeuvres genereren op de openbare weg. De GECORO is van oordeel dat de daar voorziene 20 parkeerplaatsen niet volledig kunnen gelden voor de parkeernorm. Een parking met een rijloper gescheiden van de openbare weg geniet de absolute voorkeur.
 - c) De weg in de hoofdparking is te smal voor vlot gebruik.
 - d) De bocht thv Koeveldstraat en Olieslagerijstraat is momenteel zeer onoverzichtelijk en er wordt hard gereden. Het verdient een extra studie hoe deze situatie veilig op te lossen. Deze dient door de gemeente bekeken te worden.
 - e) Het betreft een fietsstraat.
- Mobiliteit baart de GECORO zorgen in die zin dat het project in de periferie van het dorp gelegen is. Verplaatsingen met het openbaar vervoer zijn onmogelijk, evenals verplaatsingen te voet. De gebruikers zullen met de fiets of met de wagen ter plekke moeten geraken. De GECORO vraagt een plan van aanpak mbt het stimuleren van fietsverplaatsingen en het ontraden van autoverkeer. Een onderdeel van dit plan kan zijn het voorzien van laadpunten voor elektrische fietsen.
- In het kader van de overgang naar koolstofvrije maatschappij adviseert de GECORO parkeerplaatsen te voorzien met mogelijkheid tot laden.
- De GECORO is bezorgd om de parkeerdruk in de omgeving, bezoekers en bewoners gebruiken het openbaar domein hoogstwaarschijnlijk als parkeerplaats vooral tijdens grote events. Overleg en asynchroon gebruik met naburige complexen mbt parkeergelegenheid op die momenten lijkt de GECORO aangewezen.
- De GECORO vraagt extra maatregelen mbt beperken van licht- en geluidsoverlast gezien die het huidige gebruik gaan

overstijgen. Een buffer van een haag en bomen lijkt onvoldoende. De uitbating beperken in de tijd lijkt ook aangewezen.

Mbt tot het organiseren van feestelijkheden verwijst de GECORO naar VLAREM artikel 67.3.2§3 2^{de} lid. cumulatief:

- max 12 per jaar;
- max 2 per maand;
- max spreiding over 24 kalenderdag per jaar – waarbij de activiteit om 23u en aansluitend om 00u30 bvb. als deze 2 kalenderdagen telt.

- De GECORO juicht toe dat er een integraal beleid is voor het groen- en waterbeheer op de site.

- De GECORO juicht toe dat er rekening wordt gehouden met het huidige unieke bestand aan vogels dat er woont. Extra aandacht kan gaan naar het faciliteren van deze vogels bij de overdekking van de padelvelden en/of op de bestaande gebouwen. Dit kan onderzocht worden ivv de broedgewoontes van de betreffende vogelsoorten.

- De GECORO zou graag vroeger in het proces betrokken worden (de facto zijn de padelvelden reeds aangelegd). Het aanleggen van padelvelden op een vergund terrein voor tennisvelden is mogelijk niet vergunningsplichtig. Maar gezien het effect op de parkeergelegenheden, is dat eigenlijk indirect wel zo. D.w.z. dat het geheel tezamen moet worden geëvalueerd.

- De GECORO is een breder visie van deze omgeving genegen in een groter geheel (RUP, masterplan, BKP, te bekijken) met het oog op het vrijwaren van de karakteristieke groene periferie van Boechout.

- In het kader van het klimaatactieplan mbt speerpunt groen-blauwnetwerk heeft dit project een positieve impact dmv de aanwezigheid van een waterbeheerplan en een landschapsplan. De situering in de open ruimte is niet geheel positief wegens de perifeer maar houdt wel geen verslechtering in tov de huidige situatie.

Verlies van open ruimte en ruimtebeslag: neutraal.

Toetsing aan visienota 2030: niet in de beschreven kernen aanwezig: negatief.

Compensatie van nieuwe verhardingen: te evalueren door de dienst omgeving.

Ontharding: te evalueren door dienst omgeving - er wordt een negatief saldo verharding nagestreefd.

Voorzien van extra groen: positief - verbetering: de GECORO adviseert gebruik van gevelgroen.

Voorzien van inheems groen: positief - behaag natuurlijk.

Verhogen van opvang en infiltratiecapaciteit: positief, te evalueren door de dienst omgeving - nog verder te verbeteren. Advies voor maximaal gebruik van groendaken op nieuwe daken, maar ook bestaande daken.

Zichtbaar maken van blauw netwerk: positief.

- In het kader van het klimaatactieplan mbt speerpunt mobiliteit heeft dit project een negatieve impact vooral door zijn perifere ligging. Dit project zal geen positief effect hebben op de modal shift 50-50.

Verbetering mogelijk door het aanleggen van laadpunten voor wagens en fietsen.

- In het kader van het klimaatactieplan mbt klimaatneutrale wijken: positief: het plaatsen van een substantiële PV installatie - verbetering : verhogen van isolatie van verwarmde lokalen te voorzien en dit conform de huidige nieuwbouwnorm.

Namens de GECORO

Voorzitter



Caroline Labeur
Gemeentelijke omgevingsambtenaar



Gorn Saldien
voorzitter