

---

## Aanbeveling aan het college

datum 24 juni 2021 – vervolledigd per e-mail dd. 9 september 2021  
vergadering

---

aanwezige leden **Effectieve leden:**  
Gom Saldien (voorzitter), Bram Wyers, Johan Lambrechts,  
Marianne Antonsen, Leen Maes, Danny Naenen (land- en  
tuinbouw), Robert Vermetten (Voka voor  
werkgevers/zelfstandigen), Frank Adriaensen (milieu/natuur)

**Plaatsvervangers:**  
Eddy Van de Velde, Ortwin Speybrouck, Roel De Ryck, Mark  
Thijs, Christophe Blassieux, Robert Van de Laar (werknemers)

**Secretaris :**  
Ingrid Lambrechts – secretariaat GECORO

---

onderwerp **Aanbeveling mbt ontwerp van een cohousingproject (9  
woontiteiten) met ondergrondse parking –  
Vremdesesteenweg thv kruispunt Hellestraat**

Op 24 juni 2021 werd aan de GECORO een toelichting gegeven door Ken Dupont van DAM architecten en verduidelijkt per mail van 25 juni 2021.

Zie verslag van GECORO vergadering van 24 juni 2021 voor de integrale tekst.

Momenteel is de site onbebouwd. Het perceel heeft een oppervlakte van 777m<sup>2</sup>. De site is gelegen in woongebied. Op de vermelde site wordt een project ingepland van 9 woontiteiten in 1 volume met 3 bouwlagen. De footprint van het gebouw is 368m<sup>2</sup>.

### **Huidige Toestand en geplande toestand**

- Gelegen in woongebied.
- In grootstedelijk gebied Antwerpen (min 25we/ha<sup>1</sup>)
- Langs de Vremdesesteenweg zijn hoofdzakelijk grondgebonden woningen met meergezinswoningen aan de aansluiting met de Provinciesteenweg.
- In indirecte nabijheid van het centrum van Boechout.
- Vloerterreinindex (V/T) van het voorgestelde project bedraagt 0,65 (grondoppervlakte van 777m<sup>2</sup>; vloeroppervlakte circa 655m<sup>2</sup>).
- Het aantal wooneenheden bedraagt circa 100we/ha.

---

<sup>1</sup> we/ha = woontiteiten per hectare

---

Detailering  
aanbeveling

Na bespreking in besloten vergadering formuleert de GECORO volgende aanbevelingen:

- Het draagvlak van de site en zijn omgeving wordt overschreden en de goede ruimtelijke ordening komt in gedrang. Bouwdichtheden a rato van 100we/ha (of V/T van 0,84) is enkel aanvaardbaar indien gelegen in grootstedelijk gebied EN in een stadscentrum onder zeer strikte voorwaarden.

- 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.

- De GECORO is bezorgd mbt de parkeerdruk in de omliggende straten. Bezoekers en bewoners gebruiken het openbaar domein hoogstwaarschijnlijk als parkeerplaats. Deze is in de huidige situatie reeds verzadigd.

- De bruikbaarheid van de tuin aan de straatzijde als plaats voor buitenbeleving van bewoners. Daarmee komt de gemeenschappelijk tuin op 136m<sup>2</sup> voor mogelijks meer dan 24 bewoners wat veel te weinig is.

- De parkeernormen van de bouwcode toe te passen: 9 pp<sup>2</sup> vervangen door 3 deelwagens is veel te laag. Deelwagens plaatsen op de site geeft geen garantie op het gebruik van de deelwagens door 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.

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

- Het begrip "cohousing" in het kader van het RUP meersgezinswoningen:  
Het lijkt de GECORO dat het beschreven "participatieproces" 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 vermoedt dat aan deze voorwaarde van het RUP niet voldaan wordt.

---

<sup>2</sup> pp: parkeerplaats(en)

- De GECORO prefereert dat bij de aanvang van een cohousing project 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 beslissen over de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes en tuin.

De GECORO stelt voor:

De bouwdichtheid en het aantal units stevig 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.

Op eigen terrein op gelijkvloers enkele stalplaatsen te voorzien voor bezoekers (niet dwars op de rijrichting, wel parallel ermee) met oog voor verkeersveiligheid.

Het engagement van de promotor om 1 pp met unit te verkopen.

Voldoende inheems hoogstammig groen te voorzien zowel aan straatzijde als 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.

De GECORO neemt het initiatief om een aanbeveling te maken om toekomstige cohousing projecten te toetsten.

---

Namens de GECORO

Voorzitter



Ingrid Lambrechts  
Secretariaat GECORO



Goni Saldien  
voorzitter