
aanbeveling aan het college

datum 18 mei 2022 – vervolledigd per e-mail op 13 juni 2022
vergadering

Aangeschreven leden **Effectieve leden:**
*Gom Saldien (voorzitter), Sophie Loots (ondervoorzitter),
Bram Wyers, Chantal Van Damme, Johan Lambrechts, Marianne
Antonsen, Jo De Clercq, Danny Naenen (land- en tuinbouw),
Frank Adriaensen (milieu/natuur)*

Plaatsvervangers:
*Eddy Van de Velde, Mark Thijs, Robert Van de Laar
(werknemers), Kris Van Puyvelde (UNIZO voor
werkgevers/zelfstandigen)*

Secretaris:
Ingrid Lambrechts – secretariaat GECORO

Onderwerp **Aanbeveling – ontwikkeling woonzone Wolfsput**

Op 17 mei 2022 werd aan de GECORO door schepen Kris Swaegers een toelichting gegeven m.b.t. het voornemen om de gronden in woongebied 'Wolfsput' te vermarkten (en dus indirect te ontwikkelen).

Het betreft een driehoekige zone te noorden van de Lispersteenweg begrensd door de Vosstraat en de Eggerseelstraat (resp. de tuin van de woningen reeds gebouwd in deze straten), gekend als de Wolfsput. Het gebied is woonzone en is in het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen opgenomen.

Detailering
aanbeveling: Na bespreking in besloten vergadering van 18 mei 2022 en aanvulling van 25 mei 2022 formuleert de GECORO volgende aanbevelingen:

1. De GECORO stelt dat dit de uitgelezen kans is om alle punten in het voorontwerp van het klimaatactieplan te kunnen inpassen. Gezien de impact van woonvoorzieningen op oa de hoeveelheid verharding, en groen- en blauwnetwerk is dit een kans om deze klimaatdoelstellingen aan de bron aan te pakken. De gemeente houdt hierbij het stuur in handen.
2. De GECORO stelt voor om de piste te onderzoeken van een PPS¹ zoals bvb. CBO² ontwikkeling.
Deze formule houdt in grote lijnen in: de gemeente levert de grond. Private partijen stellen een project voor aan de

¹ PPS: Publiek-Private Samenwerking

² CBO: constructieve benadering overheidsopdrachten

gemeente (gunningscriteria kunnen de te betalen grondprijs aan de gemeente mee omvatten).

<https://www.vmsw.be/Home/Ik-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Informatie-voor-priv%C3%A9-initiatiefnemers/Constructieve-benadering-overheidsopdrachten>

Deze procedure zou onderzocht moeten worden.

De GECORO wijst op het voorbeeld, van het weliswaar meer stedelijk project, Benedictus in Oude God Mortsel.

De gronden kunnen maximaal gevaloriseerd worden en er is een selectie van ontwerpen zodat de kwaliteit van de ontwikkeling hoog blijft. Doordat het project in samenwerking kan zijn met bv. de VMSW³ omvat het de optie betaalbare woningen te voorzien. Het klimaatactieplan (na goedkeuring gemeenteraad) kan als BGO⁴ meegenomen worden in de beoordeling.

3. De GECORO stelt dat het ontwikkelen van een woongebied waarbij de gemeente eigenaar is van (een deel van) de gronden een grote hefboom geeft om klimaatdoelstellingen te bereiken die veel verder reikt dan het direct investeren in concrete projecten.
4. De GECORO stelt voor, indien de piste van CBO niet weerhouden wordt, of het technisch niet kan worden doorgevoerd eerst een masterplan van het gebied te laten opstellen zodat er toch enige garantie is op een kwaliteitsvolle, klimaatrobuuste ontwikkeling naar geest van de Visienota 2030. De gemeente zou een masterplan iets meer juridische draagkracht kunnen geven als ze dit als beleidsmatig gewenste ontwikkeling "goedkeuren" (BGO). Een eigen verkaveling zou ook al meer zekerheid bieden (met ook als voordeel dat de "prijs" voor alle betrokken partijen kan afgesproken worden).
5. De GECORO stelt dat het gebied als geheel behandeld dient te worden.
6. De GECORO stelt dat een vermelding in een notariële akte geen garantie biedt op de handhaving van de gestelde eisen. Bij bv. een doorverkoop of opstellen of aanpassen van de basisakte stelt zich het probleem van aanpassen van de eisen.

Namens de GECORO

Voorzitter



Ingrid Lambrechts
Secretariaat GECORO



Goni Saldien
voorzitter

³ VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

⁴ BGO: beleidsmatig gewenste ontwikkeling