
Advies **aan het college**

Datum vergadering *27 mei 2021 – finalisatie per e-mail op 23 juni 2021*

aanwezige leden

Effectieve leden:

Gom Saldien (voorzitter), Bram Wyers, Johan Lambrechts, Els Ryckx, , Marianne Antonsen, Jo De Clercq , Sofie Andriesen, Leen Maes, Danny Naenen (land- en tuinbouw), 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 Blassieux, Robert Van de Laar (werknemers), Henri Moretus (milieu/natuur)

Secretaris:

Ingrid Lambrechts – secretariaat GECORO

onderwerp

Advies mbt aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen, bouwen van een meergezinswoning (22 woonentiteiten) met ondergrondse parking – Bouwprojecten Cogghe NV– hoek Vremdesesteenweg/Gillegomstraat

Er werd een toelichting gegeven aan de GECORO door Kurt Van Elshocht van Bouwprojecten Cogghe NV aangevuld door Ilse Konings van Architecten en ingenieursbureau Ilse Konings op 27 mei 2021.

Momenteel staat er op de site een hoeve. De site is gelegen in woongebied. Op de vermelde site wordt een project ingepland van 22 woonentiteiten in 3 volumes. Twee volumes die aansluiten op de bestaande bebouwing hebben een tracé van de aangrenzende typologieën van de Gillegomstraat: 2 bouwlagen en 1 onder schuin dak voorzien van dakkapellen. Het zijn echter wel appartementen en geen grondgebonden woningen. Op de hoek wordt een kubistisch volume voorzien, bestaande uit 3 bouwlagen (plat dak).

Huidige toestand en geplande toestand

- Gelegen in woongebied
- In grootstedelijk gebied Antwerpen (min 25 we/ha)
- Gillegomstraat en Vremdesesteenweg zijn hoofdzakelijk grondgebonden woningen
- In indirecte nabijheid centrum Boechout
- Vloerterreinindex (V/T) van het voorgestelde project bedraagt 0,65 (grondoppervlakte van 3000m² vloeroppervlakte 1945m²)
- Het aantal wooneenheden bedraagt circa 70 we/ha
- Ligt aan de rand van dichter bebouwd element en heeft door zijn ligging op de weg tussen de dorpassen van

Detaillering advies Na bespreking in besloten vergadering formuleert de GECORO volgend advies.
Negatief advies met volgende motivering en aandachtspunten:

- Het draagvlak van de site en haar omgeving wordt overschreden en de goede ruimtelijke ordening komt in het gedrang. Bouwdichtheden a rato van 73 we/ha (of V/T van 0,65) is enkel aanvaardbaar indien gelegen in grootstedelijk gebied EN in een stadscentrum onder voorwaarden.
- De woonkwaliteit van enkele wooneenheden wordt mogelijk ondergraven door onvoldoende afstand te voorzien tussen de bouwvolumes (5m30). De voorziene terrassen kunnen hierdoor geen volwaardige terrassen worden en dan ook zo niet geëvalueerd worden.
- 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.
- De privétuinen zijn ruim, de gemeenschappelijke tuin is in verhouding klein.

De GECORO adviseert om:

De bouwdichtheid 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 Gillegomstraat en Vremdesesteeweg grondgebonden eengezinswoningen te voorzien en enkel op de hoek meergezinswoningen in te plannen en zo de aanwezige mix van woningen en appartementen op het perceel door te trekken.

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

Op eigen terrein op het 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 appartement te verkopen.

Geen horizontale verbindingen en accenten te maken maar de geledingen van het huidige straatbeeld te laten domineren en het geplande gebouw te integreren.

Een steviger volume op de hoek zou mogelijk zijn indien hoger beschreven bezorgdheden worden aangepakt en er extra open ruimte wordt voorzien.

Het hoekgebouw een signaalwaarde te geven en daardoor een herkenningspunt te maken door bv materiaalgebruik, verhoudingen, groen,... Hiervoor is ontwerpmatig onderzoek nodig.

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

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

Namens de GECORO

Voorzitter



Ingrid Lambrechts
Secretariaat GECORO



Gorn Saldien
voorzitter