

Omgeving/stedenbou w Mariska de Groot B-punt	besluit COLLEGE vergadering 19/07/2021	871.0 Ruimtelijke planning - algemeen
---	--	--

Tegenwoordig Luc Bouckaert (CD&V-groen), burgemeester
Kristien Vingerhoets (Vooruit soc beweging), Koen
Scholiers (CD&V-groen), Jozef Van Havere (CD&V-groen)
en Annick De Wever (CD&V-groen), schepen
Kirsten Van Meirvenne, algemeen directeur

Verontschuldigd Jenne Meyvis (CD&V-groen), schepen

Titel

Agendapunt: Aktename verslag GECORO vergadering d.d 23/06/2021

Motivering

Voorgeschiedenis

Tijdens de vergadering op 07/07/2021 werden de verslagen van de vorige vergaderingen goedgekeurd.

Zoals vermeld in het huishoudelijk reglement, wordt na elke vergadering het verslag ter akte name op het college van burgemeester en schepenen gepland.

Feiten en context

Verslag vergadering 23/06/2021

Naam	Funcie
Aanwezig	
Luc Verbeeck	Voorzitter
JA	
Leen Notaerts	Deskundige - effectief lid
JA	
Julie De Vos	Deskundige - effectief lid
NEE	
Anne-Leen Op De Beeck	Deskundige - effectief lid
NEE	
Jean Pierre Verbelen	Deskundige - effectief lid
NEE	
Bart Hermans	Deskundige - vervangend lid
NEE	
Brunhilde Foulon	Deskundige - vervangend lid
NEE	
Roger Van Vracem	Deskundige - vervangend lid
NEE	
Katrijn Schaekers	Deskundige - vervangend lid
JA	
Bram Van Parys	Maatsch. gel. - Natuurpunt - effectief lid
NEE	
Ives De Saeger	Maatsch. gel. - VOKA - effectief lid
NEE	
Marc Moreau	Maatsch. gel. - VIBH - effectief lid
NEE	
Dirk Casteleyn	Maatsch. gel. - ACV Antwerpen - effectief lid
NEE	

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430



Joris Wachters NEE	Maatsch. gel.- Heemkundige Kring - effectief lid	
Liliane Demuyck JA	Maatsch. gel. - socio-cultureel - effectief lid	
Krista Van Praet JA	Maatsch. gel. - Natuurpunt - vervangend lid	
Geert Siebens NEE	Maatsch. gel. - VOKA - vervangend lid	
Raf Van Os JA	Maatsch. gel. - VIBH - vervangend lid	
Dirk Tricot NEE	Maatsch. gel. - ACV Antwerpen - vervangend lid	
Geert Roggeman NEE	Maatsch. gel. - Heemkundige Kring - verv. lid	
Berend De Lee	Maatsch. gel. - socio-cultureel - vervangend lid	JA
Jenne Meyvis JA	Politieke fractie	
Mohamed Omarkorayem JA	Politieke fractie	
Rodney Talboom JA	Politieke fractie	
Agnes Salden NEE	Politieke fractie	
Rudy Serrien NEE	Politieke fractie	
Wim Van den Brande JA	Politieke fractie	
Peter Dutremez NEE	Politieke fractie	
Kris Verbeeck NEE	Politieke fractie	

De voorzitter opent de vergadering.

1. Ontwerpteam consortium

Er wordt een woordje uitleg gegeven door Youri Vandenberghe over de maquette. Voordat alle officiële procedures worden opgestart wordt er nog een gefinaliseerd ontwerp meegegeven.

Hierna volgen verschillende thematische presentaties door Maarten van de Voorde. Na iedere thematische presentatie is er een vragenronde.

A. het landschap.

Er worden diverse foto's getoond van 1771, 1829 en 1970 waarin je kan zien dat de mens het landschap aan heeft gepast naarmate de ontwikkeling. Het ging van kleiputten naar loodsen/halen en verschillende types van industrie. In de toekomst wordt dit dan de bebouwing.

Men heeft de site in 4 grote clusters opgedeeld:

1. Het Scheldeoeverpark:

Hier is plek voor ontmoetingsplaatsen en fietssnelweg waar nu het "oude" jaagpad ligt en verschillende pleintjes. Ook de bus zou een halte krijgen en eventueel ook een halte voor de waterbus.

2. Het Coulissenpark

Is opgedeeld in 3 sub ruimtes om het middengebied een programma te geven zoals bijvoorbeeld een kinder- of plukboerderij of een evenementenzone. De aanleg zou een periode van 10 jaar beslaan.



3. De drie dreven

Dit is een cultuurhistorisch fenomeen dat gemeente-overschrijdend ervaarbaar is. De dreven zijn een zichttas, een beeldbepalende identiteit en zorgen voor verbinding en verwelcoming op de site zoals bv een dreef naar een landgoed of kasteel.

Om het terrein te kunnen saneren moeten alle bomen gerooid worden die er nu staan ivm sanering. Met ANB wordt een boscompensatie afgesproken. Nieuwe aanplanting zal gefaseerd gebeuren.

4. De oeverloper

Dit verbindt alle andere belangrijke plaatsen in de gemeente zoals Parken Den Akker, Saunier en Callebeekbos, het station, De Vliet, Maaienhoek (Schelle).

Opmerkingen:

- Wordt het programma niet te zwaar? Een plukboerderijk, een kinderboerderijk, een ecologisch park, een evenementenweide... Dit werd ook als opmerking meegegeven op de terugkoppelingsdag en wordt zeker meegenomen om keuzes te bepalen.
- Boscompensatie - gefaseerd? Alles wordt in een keer gerooid en in 1 keer gesaneerd. De aanplant volgt gefaseerd.
- De te ontwikkelen bebouwing op de site is 80.000m² groot.

Op de terugkoppelingsdag was er ook een opmerking over de verlichting en de aanlegsteiger (ivm bochten en scheepvaartverkeer).

B. Topografie en water

Een deel van de bodem wordt gesaneerd, een ander deel krijgt een sarcofaag die uit verschillende lagen bestaat. Tijdens een studie bleek dat de echte bodem niet stabiel genoeg is om funderingen op aan te brengen. De hoogtelijnen bleken ook niet helemaal juist te zijn: er was een lichte as verdraaiing in de hoogtelijnen van het topografisch model. Er zijn nu verschillende plateaus op de site met hoogteverschillen ipv een verhoging van Schelde naar Heuvelstraat.

Er moest ook opnieuw gekeken worden naar de drainagelaag en een innovatief watersysteem om water ook te kunnen ophouden in de grond zodat in tijden van veel droogte de vegetatie niet verdroogt. Er werd hiervoor een poldersysteem met cascades uitgewerkt (verval van water) zodat deze functioneren als een spons en water afgeven wanneer nodig.

Het landschap wordt opgebouwd in functie van een duurzame waterhuishouding. De opbouw is zodanig dat te allen tijde het hemelwater wordt gedraineerd naar de Schelde. Dit om te grote druk op de beschermingslaag van de gesaneerde bodem tegen te gaan. Het water mag niet versneld afgevoerd worden maar dient stapsgewijs te gebeuren zodat de bodem steeds gevoed wordt voor de planten- en bomengroei. Er zal onderzocht worden of het grijswater van de woningen via een zuiveringsfiltersysteem kan aangesloten worden waarbij het grijs water van de woningen wordt gezuiverd. Hiervoor dient mogelijks een deel van het park worden ingericht of benut worden voor zuivering. Dit extra gezuiverd water zorgt voor een bijkomende toevoer van bodemwater.

Opmerkingen:

- Is dit pure theorie of werd dit al in de praktijk toegepast?



Ja, opbouw van drainage lagen, waterhoudende capaciteit werden al elders toegepast. Het gebied is wel uniek in zijn opbouw door de gesaneerde bodemlaag waarop een volwaardige leeflaag aangebracht wordt. Daar ligt nog een uitdaging. Het is hightech op gebied van bodemkunde.

Op de terugkoppelingsronde suggestie om het gescheiden stelsel (hemelwater) in de Heuvelstraat te gebruiken als bijkomende 'waterader'.

C. Mobiliteit

Voetganger, fietser en openbaar vervoer hebben prioriteit, de auto als laatste in de rangorde. Het STOP-principe. Deelwagens bovengronds, alle andere wagens ondergronds. Het moet sneller en comfortabeler zijn om de fiets te nemen dan de auto.

Het recreatief en functioneel netwerk van knooppunten zal worden uitgebreid om wandelen en fietsen te versterken. Openbaar vervoer wordt uitgebreid voor beter bereikbaarheid. Een mobipunt is in de plannen opgenomen ter hoogte van de Armenpoort OP korte termijn wordt de eindbushalte alvast verlegd naar de toegang van de abdij in de Nijverheidstraat.

Er wordt geambieerd om de centrale dreef niet te benutten als weg voor autoverkeer, zoals ook opgenomen in het RUP Hoge Weg. De ontwerpers willen de toegangswegen tot de bouwvelden maximaal beperken op basis van een kamstructuur. Dit houdt in dat de auto van de hoofdweg (die zo smal mogelijk is) rechtstreeks afgeleid wordt naar de parking en weer terug. Het is de bedoeling dat de auto gast is en de fietser/ voetganger voorrang heeft. Een karrespoor als lokale wegenis biedt de functionaliteit om grote levering te laten doen, te verhuizen, en voor urgentieverkeer.

Opmerkingen:

- Als je langs de buitenkanten naar het wooncomplex gaat dan is er wel de aansluiting met de auto naar het woonzorgcentrum via het middengebied.

Dat klopt, er kan ook een stukje karrespoor aangelegd worden om ook hier de auto's te verminderen. De hoofdstraat is in wezen een fietsstraat die berijdbaar is met de auto. De inrit van het woonzorgcentrum ligt op de hoofdstraat.

- Zo smal mogelijke straten ok, maar wat als er wordt geladen of gelost, dan staat het voertuig toch in de weg?

Dat is inderdaad hinderlijk. Dit moet verder ontwerpmatig bekeken worden.

- Mobipunt; kan de waterbus alsook de lijnbus er wel komen? En hoe doe je dit dan met deelfietsen?

Er is een sterk geloof in de haalbaarheid om een plek te voorzien waar alle vervoersmogelijkheden aanwezig zijn en waar je van de enen op de andere kunt overstappen. Dit is realistisch naar uitvoerbaarheid.

- Cijfers aantal fietsen en auto's, klopt dit? Als je inzet op fietsers dan is 1 auto per unit meer dan voldoende en per kop een fiets

De cijfers zijn berekend naar de gelende gemeentelijke parkeerverordening. Deze zijn iets strenger dan het gewenste parkeerbehoefte. Iedereen zal 1 auto kunnen parkeren, liefst allemaal ondergronds, ook geen carports of gesloten garagepoorten. Hoe kan je ervoor zorgen dat mensen die een 2e wagen hebben niet op de site komt? Dit wordt ontmoedigd door mogelijks een blauwe zone voor parkeren aan te leggen waardoor je zorgt dat enkel bezoekers hier gaan staan. Deelwagens voorzien zodat men niet verplicht is om 2 auto's te hebben.

- Referentiebeeld karrespoor was vrij breed - de verharde delen kunnen smaller zodat



meer gras kan voorzien worden.
Wordt meegenomen maar moet ook gekeken worden naar bv 3-wielige bakfietsen omdat deze anders deels op het gras rijdt.

Op de terugkoppelingsdag werd ook gevraagd voor een juist ontwerp ivm het jaagpad aangezien hier speedpedelecs rijden maar eveneens aangewend door de ouder die zijn of haar kind leert fietsen. Dit wordt verder ontwerpmatig onderzocht om zeker geen conflicterend gebruik te bestendigen.

In totaal zijn er 3 plannen, het juridisch masterplan, het technisch masterplan en het inrichtingsplan. Er worden ook 3 woonmilieus voorgesteld ieder met een eigen woonkarakter: het Scheldeoeverpark, het Coulissenpark en Hemiksem dorp. Bij de laatste is ook het WZC gekoppeld in functie van stedenbouwkundige samenhang.

De kernen van activiteiten zijn hoofdzakelijk opgenomen aan de pleinruimten waar je bv een feestje of evenement kan organiseren, waar een dokter of een winkel is opgenomen in de bebouwing aan het plein, etc.

Daarnaast zijn er nog twee bijkomende locaties aangeduid in het planontwerp waar nog geen invulling voor gekend is maar de plek al aanwezig. Hier kunnen bijvoorbeeld een school, sportinfrastructuur, ed Uitgebouwd worden als behoefte zich stelt. Een plek is voorzien naast het woonzorgcentrum en in aansluiting met de Nijverheidstraat en ter hoogte van de Armenpoort aan het nieuwe plein. De bouw van gemeenschapsvoorzieningen is eveneens in de woonbestemmingen van het RUP opgenomen.

De ruimtes in en aan de meergezinswoningen moeten optimaal benut worden voor fietsenstallingen of bergingen.

Een oprit aan de voorgevel is nadelig aangezien je dan meer bewegingen van auto's hebt waardoor het karrenspoor stuk wordt gereden. Eventueel splitlevelwoningen bouwen zodat de auto (half)ondergronds staat of ondergronds parkeren in het binnengebied. Een andere optie is een collectieve ondergrondse parkeergarage.

Vragen of opmerkingen

- Parkeren: Is het mogelijk om de ondergrondse parkings te voorzien onder de footprint van de bebouwing, ook de woningen? Om de bodem zo optimaal te benutten?

Dat model werd onderzocht maar dan betekent dat alle woningen naar eigendom in een medegebruik zitten wat juridisch geen evidente oplossing betreft. Geniet niet de voorkeur.

- We zijn ook wel verbonden aan de gemeentelijke parkeerverordening Klopt, verplichting kan gehanteerd worden dat bij elke woning 1 parkeerplaats gekoppeld is.

- Bouwvolumes ok maar dit wordt nog niet door vertaald naar de maquette. Er zijn precies nog teveel klassieke verkavelingen. Dezelfde typologieën, te weinig variatie. Verticaal gerichte woningen met afgewisseld hier en daar grotere volumes of hoogteverschillen.

Dat klopt en hier wordt aan gewerkt om de types van woningen en mogelijke tussenvormen uit te klaren. Op de terugkoppelingsdag stelde die vraag zich eveneens. Doelstelling is een mix naar doelgroepen en bouwtypes in het bouwprogramma te voorzien.

- Ondergronds parkeren duurder?



Ja, dit zorgt ervoor dat de woning duurder wordt. Dit zou komen op een Bijkomende investeringskost van +/- 15.000€ per woning/appartement. De kost betekent wel een maatschappelijke winst naar inrichting van de open ruimte omheen de bebouwing.

Het parkeren op de site wordt verder onderzocht door het consortium. De organisatie ervan in het plan mag de ruimtelijke kwaliteit niet schaden.

2. WZC

Het woonzorgcentrum zou moeten worden opgeleverd april 2023. De verkavelingsaanvraag moet dus kortelings worden ingediend zodat daaropvolgend de omgevingsvergunningsaanvraag kan ingediend worden ten laatste november 2021. In de verkaveling wordt de wegenis mee opgenomen en vergund. De verkavelingsaanvraag wordt nog voor de zomer ingediend, ten laatste midden augustus. Het Beeldkwaliteitsplan woonzorg dient als motivatie voor de vergunningsaanvragen en is gebaseerd op de beeldkwaliteitsaspecten in grote lijnen van het volledige gebied.

Onder de leden is er discussie over de ruimtes binnen het WZC en de aansluiting met het overige gedeelte van de site.

Het consortium wenst het woongebied te ontwikkelen door met een globale verkaveling het geheel vast te leggen om nadien met bijstellingen meer concrete verkavelingen per fase te ontwerpen. Dit zou het consortium meer juridische zekerheid geven. Een globale verkaveling zorgt er wel voor dat de invulling van de site wordt vastgelegd waardoor latere gefaseerde verkavelingen mogelijks op een verouderde patroon moeten verder bouwen en nieuwe ontwerpinzichten voor latere fases bemoeilijkt of onmogelijk worden.

- Is er bij de sanering een stuk achtergelaten? Aangezien de vervuiling op bepaalde zones heel hoog zit?

De huidige betonplaat wordt weggenomen en de grond aan de Schelde ter hoogte van het woonproject Hemixveer wordt afgegraven en hoger op aan het talud ondergebracht. De rest moet ter plekke blijven en ingekapseld worden onder de vorm van een sarcofaag. De maatschappelijke kost is te hoog om alle afgegraven grond af te voeren en te verbranden voor hergebruik.

Eind 2021 moet begonnen worden met de sanering. In het najaar wordt verder gecommuniceerd naar de bevolking over oa. de aanvoer van gronden en waar deze vandaan komen.

Is het inkapselen van vervuilde grond een nieuw werkwijze? Neen, dit is een algemene gebruikte methodiek om vervuilde sites te saneren en om te gaan met vervuilde grond.

3. Electrabel Schelle

Electrabelsite is volop in ontwikkeling. RUP in opmaak. De Gecoro's van Hemiksem en Niel worden ook uitgenodigd voor volgende week woensdag 30 juni om 20u in het gemeentehuis van Schelle onder voorbehoud. Een uitnodiging volgt indien dit zou doorgaan.

4. Volgende vergadering

Op 7 juli a.s. wordt het beeldkwaliteitsplan besproken op de Gecoro.

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430



Juridische grond

Besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 2000	Vaststelling van nadere regels voor de organisatie en de werkwijze van de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening.
Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009	Regelt de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Financiële gevolgen

Geen financiële gevolgen			
--------------------------	--	--	--

Besluit

Artikel 1

Het college beslist:

Om akte te nemen van het verslag van de vergadering van de Gecoro op 23/06/2021.

Namens het college

(get.) Kirsten Van Meirvenne
algemeen directeur

(get.) Luc Bouckaert
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel

Kirsten Van Meirvenne

Luc Bouckaert



algemeen directeur

burgemeester

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

