

Omgeving/stedenbou w Charissa De Vos B-punt	besluit COLLEGE vergadering 12/07/2023	871.0 Ruimtelijke planning - algemeen
--	--	--

Tegenwoordig Luc Bouckaert (CD&V-groen), burgemeester
Jenne Meyvis (CD&V-groen), Kris Verbeeck (CD&V-
groen), Stefan Van Linden (Vooruit soc beweging) en
Jozef Van Havere (CD&V-groen), schepen
Dominique Buytaert, algemeen directeur

Verontschuldigd
Annick De Wever (CD&V-groen), schepen

Titel

Agendapunt: Aktename verslag GECORO vergadering d.d 22/03/2023

Motivering

Voorgeschiedenis

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 - artikel 56 regelt de bevoegdheden van het schepencollege

Tijdens de vergadering op (28/06/2023) werd het verslag van de vorige vergadering 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 22/03/23

Naam	Functie	Aanwezig
Luc Verbeeck	Voorzitter	Ja
Kristof Boving	Secretaris	Ja
Leen Notaerts	Deskundige - effectief lid	Nee
Julie De Vos	Deskundige - effectief lid	Nee
Jean Pierre Verbelen	Deskundige - effectief lid	Ja
Bart Hermans	Deskundige - vervangend lid	Nee
Brunhilde Foulon	Deskundige - vervangend lid	Ja
Roger Van Vracem	Deskundige - vervangend lid	Nee
Katrijn Schaekers	Deskundige - vervangend lid	Ja
Bram Van Parys	Maatschappelijke geleding - Natuurpunt - effectief lid	Nee
Ives De Saeger	Maatschappelijke geleding - VOKA - effectief lid	Nee
Marc Moreau	Maatschappelijke geleding - VIBH - effectief lid	Nee
Dirk Casteleyn	Maatschappelijke geleding - ACV Antwerpen - effectief lid	Nee
Joris Wachters	Maatschappelijke geleding - Heemkundige Kring - effectief lid	Nee
Liliane Demuyck	Maatschappelijke geleding - socio-cultureel - effectief lid	Ja
Krista Van Praet	Maatschappelijke geleding - Natuurpunt - vervangend lid	Ja
Geert Siebens	Maatschappelijke geleding - VOKA - vervangend lid	Nee
Raf Van Os	Maatschappelijke geleding - VIBH -	Nee

Administratief centrum
Sint-Bernardusabdij 1
2620 HEMIKSEM
Tel. (03)288 26 20
Fax (03)288 26 00
BE15 0910 0008 7430



	vervangend lid	
Dirk Tricot	Maatschappelijke geleding - ACV Antwerpen - vervangend lid	Ja
Geert Roggeman	Maatschappelijke geleding - Heemkundige Kring - vervangend lid	Nee
Berend De Lee	Maatschappelijke geleding - socio-cultureel - vervangend lid	Ja
Jenne Meyvis	Politieke fractie	Nee
Birgit De Bondt	Politieke fractie	Nee
Rodney Talboom	Politieke fractie	Nee
Agnes Salden	Politieke fractie	Nee
Dave Petry	Politieke fractie	Nee
Wim Van den Brande	Politieke fractie	Ja
Kris Verbeeck	Politieke fractie	Nee
Liam De Lee	Politieke fractie	Ja

1. De voorzitter opent de vergadering

2. Goedkeuring verslag 07 december 2022

Het verslag wordt goedgekeurd en zal op het college van burgemeester en schepenen worden geagendeerd.

3. Opmerkingen vorige vergadering project Hoge Weg

Het ontwerp bureau heeft de opmerkingen die de vorige vergadering gemaakt werden door de leden van de gecoro onder de loep genomen. Ze bespreken kort welke aanpassingen ze op basis hiervan hebben gemaakt aan het ontwerp.

Het gaat over vier onderwerpen, namelijk de verharding in het Coulissepark, het mogelijke programma-aanbod, het watersysteem en het verkavelingsplan.

Verharding Coulissepark

Op het oorspronkelijke plan werden er vrij brede promenades voorzien, wat maakte dat ongeveer 6,2% van de site verhard werd. De opmerking die gemaakt werd op de vorige vergadering van de brede paden werd meegenomen en uitgewerkt tot een aangepast ontwerp.

Het ontwerp bureau heeft hierbij een analyse gemaakt van de aanliggende parken; park De Akker en het Abdijpark.

In het nieuwe voorstel worden de paden van oorspronkelijk 3m60 breed in betonverharding gereduceerd naar 2m breed en in halfverharding. De paden worden nog steeds voorzien van een zoom met betonnen afsluitband welke zorgt voor een duidelijke visuele afranding. Dit zicht valt te vergelijken met het huidige zicht in het Abdijpark en Park De Akker.

In totaal zorgt dit voor een vermindering van 2% verharding en komen we in totaal nog op zo'n 4% voor de gehele site.

Langs de paden wordt wel nog een vrij gabarit behouden. Er wordt geen bomenrij voorzien maar wel lage begroeiing zodat in de toekomst het pad eventueel, indien gewenst, alsnog uitgebreid kan worden zonder bomen te moeten rooien.

Om de historie van de site mee op te nemen worden er op de oeverloper enkele uitkijkpunten breder voorzien en in afwijkende materialen. Het ontwerp bureau denkt hierbij in de richting van geglazuurde bakstenen, welke een knipoog geven naar de welbekende tegels van George Gilliot. Deze bakstenen geven een extra touch aan de wandelbeleving. Er wordt tevens ook geopperd om een aanloop te markeren door de looper enkele meters op voorhand al te laten beginnen zodoende wandelaars weten dat ze een uitkijkpunt naderen.

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

BE15 0910 0008 7430



De fietsverbinding, Hoge Weg Dreef, blijft wel 4m breed omdat verwacht wordt dat dit het drukste punt van de site kan worden voor het fietsverkeer. De secundaire paden worden, net zoals de primaire paden, smaller voorzien. Voor de informele, of tertiaire, paden kan de breedte zelf bepaald worden aangezien deze paden gemaaid worden. Dit alles zorgt voor de eerder vermelde vermindering in verharding voor de site.

Vragen vanuit de Gecoro:

- *Er wordt gesproken over glazuurbakstenen. Worden deze glad bij regenweer?*

Nee, de voorgestelde geglazuurde bakstenen zijn zo gemaakt dat ze enkel het uitzicht geven. Ze zijn ook behandeld met antislip.

- *Zijn keramiektegels niet te fragiel? Dit heeft toch effect op de duurzaamheid?*

Kleine keramiektegels zijn inderdaad fragiel. Daarom maken we gebruik van kleiklinkers die enkel een oppervlaktebehandeling hebben met glazuureffect. Deze

- *Zoals op de vorige vergadering gezegd werd, worden er op de boshelling zowel stekken als grotere bomen aangeplant. Waarom moeten er stekken komen tussen de hogere bomen?*

We hebben dit afgetoetst bij ANB en een expert van beplantingen. Volgens hen is de voorgestelde methode zeer geschikt om een mooie evolutie te bekomen doorheen de jaren. Op deze manier creëren we een balans door op korte termijn al een bos te kunnen inrichten. Op lange termijn groeien de stekken waardoor er een mooi geheel ontstaat. We doen dit met verschillende plant- en boommaten zodat er voldoende diversiteit komt.

hebben een lange levensduur.

Programma

Er zijn verschillende mogelijkheden om op een subtiele manier evenementen te kunnen laten doorgaan. Zoals de voorstelling met het amfitheater moet hier niet specifiek iets voor voorzien worden.

De open stukken van fase 2 en 3 kunnen zo mogelijks intensiever gebruikt worden voor bijvoorbeeld kleinschalige evenementen of bijeenkomsten, picknicks, yogasessies, georganiseerde sportbootcamps,...

Bij de vlonderpaden geven we de mogelijkheid tot meer vrijheid voor het bouwen van kampen naast deze paden en het gebruik van natuurmaterialen hiervoor.

We hadden in het verleden ook al gesproken over de mogelijkheid om op een stuk grond van fase 3 een kinderboerderij te houden. Een andere optie kan ook zijn om een schuur te voorzien voor schapen van een boer. De dieren kunnen dan ook op te kiezen open stukken gaan grazen zodat deze geen of amper onderhoud nodig hebben.

De topografie verleent zich ook uitstekend om bijvoorbeeld als het gesneeuwd heeft te sleeën. Ook zonder sneeuw kan er puur genoten worden van het uitzicht.

Vragen vanuit de Gecoro:

- *De bruin-olijfkleurige intekening op de kaart, is dat recreatief gebied?*

Ja, deze zones zijn dicht of vlak aan de paden gelegen en kunnen intensiever gebruikt worden. De zones die verder van de paden gelegen zijn, zijn meer gericht op ecologie.

- *Op het eerste zicht lijken de zones in fase 3 meer op een groot grasplein met enkele hagen, is hier iets veranderd aan het zicht en de opstelling?*

Het woord coulissen wil op zich al zeggen dat het gaat om een open landschap met verschillende tafereelen en perspectieven. Voor fase 3 is er inderdaad gekozen voor meer open graslanden maar het



gras hoeft hier niet noodzakelijk kort te zijn. Er wordt ook gebruik gemaakt van bloemenweides, welke weer positief zijn voor de ecologie

van vogels, bijen maar ook zek

Watersysteem

Met behulp van een technische partner hebben we optimalisaties uitgevoerd aan de werking van het watersysteem.

Het water wordt op de hoger gelegen gedeeltes opgevangen en daarna door middel van grachten naar beneden doorgesijpeld. Door gebruik te maken van waterbuffers kan de beplanting in drogere periodes nog steeds voorzien worden van voldoende water.

Een opmerking uit de vorige vergadering was om geen gebruik te maken van betonnen bassins. Dit wordt niet voorzien. Wel wordt er gewerkt met een soort folie die onder de grond wordt gestoken. Hier komt een laag aarde op waardoor de voorziene oeverbeplanting goed kan groeien. Enkel de plaatsen bij de in- en uitstroom zullen voorzien moeten worden met een klein stukje beton maar dit is betreffende zicht verwaarloosbaar.

Vragen vanuit de Gecoro:

- *Kunt u een idee geven van het volume van het waterbekken?*

Er werd een berekening gedaan waarbij er gekeken werd naar de vegetatie. We komen zo op een 5000 à 7000m³

- *Wordt het dan eigenlijk een grote vijver met zulk volume? Als we berekenen aan een diepte van 1m50 komen we toch aan een zeer groot oppervlak, stoort dat niet in het plan?*

Nee, dit is voorzien. Er werd een systeem uitgewerkt met Aquafin.

Ook wordt er reeds voldaan aan de nieuwe, verstrengde hemelwaterverordening die ingaat vanaf oktober 2023. De waterbassins werken in de vorm van plateaus met een overloop en

- *Hoe diep worden de bekkens gegraven?*

Het is voorzien om deze een diepte van 1m à 1m50 te geven.

- *Heeft Inter veiligheidstips meegegeven in verband met verdrinkingsgevaar door in het water te vallen of het afbakenen van dit water?*

We houden minimaal 1m50 berm vanaf de wandelweg. Het is geen steile afgrond aan het bekken maar een geleidelijke, zachte afloop om ongelukken te voorkomen.

- *Gaat het om zuiver regenwater dat in de bekkens komt?*

Ja, dit is water dat via de regenwaterriolering afgetapt wordt onder de Hoge Weg. Dit vertakt dan naar fase 1 en fase 3 van het

project. Het water wordt opgevangen in de bassins op het hoogste niveau om dan te infiltreren in de fijnere grachten. Het

- *Het regenwater komt dus eigenlijk van de Heuvelstraat?*

Ja, het komt van alle woningen die aangesloten zijn op de regenwaterriolering en het eigenlijke hemelwater.

- *Wie gaat de bediening en het onderhoud van het watersysteem op zich nemen?*

Het is voorzien dat diensten van de gemeente dit gaan doen. We zorgen voor een onderhoudsarm systeem dat simpel te bedienen is.

Verkavelingsplan

Op het masterplan zien we een indicatieve intekening. Voor de bepaling van de bouwvelden wordt rekening gehouden met 8 factoren. Deze worden kort overlopen.

RUP Hoge Weg

Het RUP wordt steeds gerespecteerd bij de overgang naar het park.

in plaats van de overschot aan

overschot aan water wordt be



Sanering

Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden waarbij de bomen aan het stuk bos tegen Park De Akker worden behouden.

Ontsluiting

Er wordt een ontsluiting gevormd die evenwijdig loopt met de Schelde met parkeerzones voor bezoekers. Aan de rand is er geen monotone lijn maar een gebroken lijn voorzien waardoor er meer interactie is met het park. Aan de Scheldezijde zien we enkele rustpunten waarbij men gebruik maakt van verschillende dreven. Hierdoor is er meer ruimte voorzien voor ontmoetingsplekken.

Uitlijning gevels

Door het verspringen van de gevels is er meer dynamiek met het park. Aan de kant van de dreven lopen de gevels wel in één lijn door.

Doorzichten

Er is voldoende transparantie voorzien tussen de eerste en de tweede bouwlijn.

Gebouwaccenten

In het plan zijn er afwijkingen in de vormgeving, hoogte en de gebruikte materialen van de gebouwen. Deze zijn echter nog niet gespecificeerd. Door hiervan gebruik te maken zorgt het op de hoeken van de bebouwing voor visuele aanknopingspunten.

Fijnmazig padennetwerk

Dit soort paden maakt het een ideale beleving om te wandelen tussen de bouwvelden. Ze hebben een semi-privaat, semi-collectief karakter. Het volledig publiek domein wordt uiteindelijk overgedragen aan de gemeente.

Woonmilieu

Er zijn drie soorten woonmilieu;

- o Wonen aan het park: De woningen die zicht hebben op het park
- o Wonen aan de Schelde: Hieronder verstaat men de appartementen en woningen aan het water
- o Wonen aan Hemiksem: Deze woningen hebben een dorps karakter en zijn niet naar het water of het park gericht

Vragen vanuit de Gecoro:

- Welke verlichting wordt er voorzien in het park zelf?

Er zijn gesprekken geweest met Fluvius om een functionele maar tegelijk ook ecologische verlichting te voorzien.

De hoofdverbindingsweg wordt goed verlicht. Bij de kleinere paden ligt de focus op ecologie waarbij we minimale verlichting voorzien.

4. Verkaveling Bekaertsite F1

De individuele loten werden al opgedeeld in het plan.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan en een voorstel van architectuur werd opgemaakt, rekening houdend met het divers woonmilieu.

Hieraan werken verschillende architectenbureaus samen om zo verschillende typologieën uit te werken. Ze streven naar een eigen identiteit en herkenbaarheid van de individuele woning. Er wordt gesteld om gebruik te maken van een mix aan bakstenen in een viertal kleuren en soorten. Per plan worden er twee type gevels ontworpen. De eigenlijke gevel- en voegkleur



passen ze aan zodat elke woning er anders uitziet maar samen toch een geheel vormen. Dit gegeven zorgt voor een heel genuanceerd beeld.

Er worden rode en gele kleurtinten gebruikt waarbij accenten voorzien zijn met hout, een speciale vormgeving in de ramen, diverse voegkleur, verschillend baksteenpatroon en het gebruik van keramische elementen.

Lotenplan

Elk perceel is 6m breed waardoor er een ruime, aangename tuin ontstaan met verschillende tuindieptes gaande van 10m tot 16m diep. Deze grenzen allemaal aan één collectief gebied. Aan de woningen is ook een terrasberging voorzien en bij de woningen met tuin tot 16m diep, wordt ook een tuinberging voorzien.

Gradaties tussen privaat/collectief/publiek

Deze gradaties ontstaan door te werken met halfverharding en het plaatsen van rust- en speelelementen. In het plan wordt er gezorgd voor geclusterd parkeren en fietsbergingen aan de woning.

Voor de meergezinswoningen is er een ondergrondse parkeergarage, voor de ééngezinswoningen zijn er half open collectieve garages voorzien en het open geclusterd parkeren.

De fietsbergingen aan de woningen zijn vlot bereikbaar vanaf het maaiveld daar deze niet ondergronds voorzien worden.

Vragen vanuit de Gecoro:

- *Over hoeveel bouwlagen spreken we voor de ééngezinswoningen en de appartementsblokken?*

De individuele woning heeft twee of drie bouwlagen terwijl we bij de meergezinswoningen aan vijf bouwlagen komen.

- *Iedere woning krijgt een eigen privétuin. Kan hier nog in verhard worden dan?*

Er wordt in de voorschriften opgenomen dat er een aantal meter verhard kan worden maar kopers moeten zich houden aan de verkavelingsvoorschriften en het RUP. De ambitie is om het gras in de tuinen ineens aan te leggen voor verkoop

omdat dit kopers ontmoedigd om te gaan verharden als de tuin reeds aangelegd is. Bij de aankoop van een woning koop je automatisch ook een stuk collectieve tuin.

- *De parkeerplaatsen zijn allemaal privaat. Wat als je bezoek wil ontvangen dat met de auto komt?*

In de zones tussen de meergezinswoningen en de individuele woningen zijn bezoekersparkeerplaatsen voorzien. Zij moeten dan nog een stukje te voet tot aan de woning.

- *Valt de gemeenschappelijke wegenis mee in de verkaveling?*

Alles wordt in één aanvraag gedaan zoals gewenst vanuit de overheid. De wegenis alsook de parkaanleg worden hier mee in opgenomen. Zo wordt er ineens een totaalbeeld meegegeven aan de gemeente.

- *Is er al een duidelijker beeld over de aansluiting met de gebouwen van het Hemixveer? Kunnen we hier een 3D beeld van zien? Dit kan helpen om een beter beeld te vormen over het uitzicht, wat een meerwaarde bied.*

Het ontwerpbureau gaat vanuit de maquette en het plan een beeld proberen vormen dat voldoet aan de vraag.

- *Kunt u de saneringswerken toelichten? We zitten met de bezorgdheid van palen die door de sarcofaag zouden gaan.*

Het onderzoek naar een ideaal funderingstype is lopende. De mogelijke opties worden bekeken en de studies zijn gestart.



- *Wat is de stand van zaken betreffende tijdsduur?*

De bedoeling is om de sanering van fase 1 na de zomer 2023 te kunnen afronden zodat er verder gewerkt kan worden aan de wegenis. De oplevering van de eerste woningen van fase 1 is nog steeds voorzien in 2026.

5. Varia

Klimaatplan

Het klimaatplan werd goedgekeurd. Er wordt gevraagd vanuit de milieuraad om niet enkel stil te staan bij het administratieve aspect maar ook acties te ondernemen. De vraag wordt gesteld of er interesse is binnen de gecoro om aan het klimaatplan mee te werken door ideeën en bemerkingen te geven aan de milieuraad.

Het voorstel wordt rondgestuurd in de groep en er wordt gevraagd aan Igean om een toelichting van het klimaatplan te komen geven tijdens de volgende vergadering.

Stavaza dossier windturbines Engie Electrabel

In 2019 werd een vergunningsaanvraag gedaan voor het plaatsen van 4 windturbines op de site van Umicore door Engie Electrabel. Er werd toen een wijzigingsverzoek ingediend om van 4 naar 2 windturbines te gaan. De minister had dit vergund maar de Raad van Vergunningsbetwistingen heeft deze beslissing teniet gedaan op basis van het ontbreken van de ruimtelijke inpasbaarheid door middel van fotosimulaties.

Begin dit jaar werd hiervoor een wijzigingsverzoek ingediend door Engie Electrabel met de gevraagde fotosimulaties en een verhoging van de turbines.

Op de informatievergadering heeft een inwoner een plan laten zien met daarop fotopunt 25 aangeduid (zicht vanaf Hemixveer). Hij wou graag die fotosimulatie zien. Echter wisten de vertegenwoordigers niet over welke foto het ging aangezien er maar 24 beschikbaar waren.

Op 14 maart worden er toch stukken toegevoegd aan het dossier door de aanvrager. Dit betreft inderdaad de fotosimulatie vanaf fotopunt 25. Deze zat wel mee in de kaartenbundel van het wijzigingsverzoek maar werd uit de presentatie gehouden.

Op deze basis heeft de Provincie als vergunningverlenende overheid beslist het nog lopende openbaar onderzoek te verlengen. Dit werd via het Omgevingsloket gevraagd aan gemeente Hemiksem en stad Antwerpen. Omdat dit juridisch niet correct leek hebben beide adviesverlenende instanties via bericht laten weten dat zij geen verder gevolg geven aan deze vraag daar deze juridisch gezien in vraag wordt gesteld tot er meer duidelijkheid is. Er wordt afgewacht wat de verdere instructies zijn vanuit de Provincie. Het huidige openbaar onderzoek loopt af op 1 april.

Volgende data Gecoro:

- 28/06
 - Toelichting klimaatplan
- 27/09
- 06/12

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

BE15 0910 0008 7430

6. Volgende vergadering

De volgende vergadering staat gepland op 28/06/2023 om 19u30. Afhankelijk van de opkomst zal dit in de collegezaal of Raadzaal zijn.

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 enkel financieel gevolg noch op heden, noch in de toekomst (geen keuzemogelijkheid).

Besluit

Enig artikel

Het college beslist:

Om akte te nemen van het verslag van de vergadering van de Gecoro op 22/03/2023.

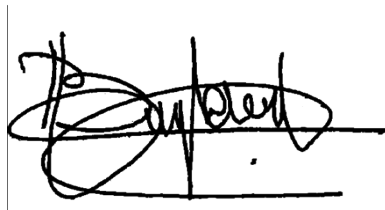
Namens het college

(get.) Dominique Buytaert
algemeen directeur

(get.) Luc Bouckaert
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel

Dominique Buytaert



algemeen directeur

Luc Bouckaert



burgemeester

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

BE15 0910 0008 7430

