

1 2025_GECORO_00025 Verslag vergadering GECORO 14 oktober 2025: goedkeuring

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

De vorige vergadering van de GECORO ging door op 14 oktober 2025. Het verslag werd bezorgd aan de leden. Er werden geen reacties ingediend.

Opmerkingen:

- Terminologie 'filter' gebruiken ipv 'knip'
- Schoolstraat behoort wel tot de fietszone

Argumentatie

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag van de vorige GECORO.

Besluit

De GECORO keurt het verslag van de vergadering van 14 oktober 2025 goed.

Bijlagen

1. Besluitenbundel
2. Notulen

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

**2 2025_GECORO_00023 Aanvraag omgevingsvergunning OMV_2025023467 project
"Liersepoort": advies**

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

Op eigen initiatief wenst de GECORO een advies uit te brengen over de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project "Liersepoort".

De vergunningsaanvraag, verslagen van de kwaliteitskamer en een overzicht van de historiek zijn bezorgd aan de commissie.

Argumentatie

Mobiliteit:

- MOBER Suunta is voldoet aan de eisen. De MOBER geeft aan dat er geen probleem is met de aansluiting Lierseweg. Theoretisch gezien klopt dit en geeft de rechtstreekse aansluiting van dit project inderdaad geen grote problemen. Maar is dit het enige project? Zo niet moeten de cumulatieve effecten in kaart worden gebracht en misschien toch al aan een ventweg gedacht worden?
- De kencijfers zijn laag en er wordt uitgegaan van een bepaalde modal split, dat is goed. Er ligt echter geen voetpad en er is geen samenhang met het perceel ernaast qua ontsluiting.
- De ontsluiting voor voetgangers samen gebeurt via dezelfde weg als het gemotoriseerd verkeer voetgangers, (bv. verbinding van de bushalte vanaf de voordeur)
- Er wordt wel voldaan aan het aantal parkeerplaatsen, maar er worden geen deelwagens voorzien. Enkele autostaanplaatsen in de ondergrondse parking zijn quasi onbereikbaar.
- Momenteel is het aantal fietsers op het fietspad laag, maar dat kan nog toenemen bij creatie fietssnelweg. Het fietspad in dubbelrichting geeft conflict met kruising van in- en uitrit. Er is goed overzicht, maar dat is niet voldoende, gelet op (snelle fietsers) uit 2 richtingen. Mogelijk kan hier toch best minimaal een 'bufferstrook' van 6 meter voorzien worden voor oprijdende wagens.
- Lierseweg - Ringlaan is een bovenlokale weg, bedoeld voor doorgaand verkeer. Overal op- en afritten bij creëren is niet wenselijk.
- De interne circulatie op de site zelf is niet goed, zowel voor voetgangers als voor wagens.
- In de plint is een kantoorfunctie voorzien, wat extra bewegingen met zich mee zal brengen. Dit is mee bekeken binnen de MOBER op basis van de kencijfers, maar momenteel is het wel koffiedik kijken. Er is een serieuze vork wat dat betreft.

Woonkwaliteit:

- De fundamentele vraag is of er wel voldoende woonkwaliteit geboden wordt op deze site?

- De omgevingsfactoren zijn niet gunstig; De geluidskaart zegt heel veel, de site zit geprangd tussen 2 lawaaierige infrastructuren.
- De oriëntatie van de appartementen is vooral eenzijdig noordgericht, wat niet als kwalitatief wonen is. Puur op woonkwaliteit zijn de woongebouwen bedenkelijk. Volgens de normen van VMSW zijn dit geen voldoende kwalitatieve woonegelegenheden. Bovendien zijn de appartementen veelal klein, niet kwalitatief en bieden ze te weinig diversiteit.
- MER zegt slaapkamers wegrichten van spoorweg en de Lierseweg. Zowel naar geluid als naar schadelijke stoffen zit het project evenwel overal op of over de limietwaarden.
- Eerst werd het concept van het binnenplein aangehaald, waardoor dit een gunstige invloed op akoestiek heeft, maar dat is nu niet meer aan de orde.
- Mede door de omgevingsfactoren en beperkte Mobiscore is de dichtheid 65wo/ha niet te verantwoorden, dit is te dicht. Misschien moet de woondichtheid halveren, wat de woonkwaliteit ten goede zal komen?
- Er zijn vergelijkingen te trekken met het project de Heern, maar dit project biedt toch nog een pak minder woonkwaliteit. De overlast van de Ring zonde bufferstrook, de ontsluiting rechtstreeks op de gewestweg, de KMO-zone voor de deur, de garage op het perceel ernaast, de spoorweg op hoogte erachter.
- De buffers zijn niet aanwezig op de site en de te verwachten tendensen zijn niet gunstig: meer verkeer en meer treinen (goederenvervoer – IJzeren Rijn). Ook de verhoging van het spoor met nieuwe rails hebben geen positieve impact gehad op het geluid.
- Dit project vertrekt van een verkeerde basis: wonen moet niet standaard het uitgangspunt zijn op deze plek en de gepaste dichtheid is te hoog ingeschat.
- De ontwikkeling strookt niet met de ontwikkelingsstrategieën voor dit woonmilieu volgens het beleidsplan: *“Bebouwing rechtstreeks geënt op de Ringlaan wordt dan ook niet verkozen” en “Wonen kan waar dit past en mits de woningkwaliteit wordt gegarandeerd.”*
- Is een woonfunctie hier wel gewenst? Moeten we niet eerder kijken naar een andere invulling op deze locatie? Deze plek ligt ongelukkig in het woongebied, een andere niet-verblijfsfunctie lijkt eerder gepast.
- Zijn de geluidsnormen - hinderaspecten al niet voldoende een woonproject als dit niet te vergunnen. We willen onze (toekomstige) inwoners, en dat geldt zeker ook voor een kwetsbaar doelpubliek dat op zoek is naar een betaalbare woning, een kwalitatieve woonomgeving bieden?
- Dit is geen plek om te wonen, maar biedt wel enorme opportuniteiten voor andere niet-verblijfsfuncties. Aan de straatzijde kantoren, daarachter een beperkt woonprogramma? Ook dat lijkt echter geen oplossing, de trein hier op hoogte en heeft dat zeker een negatieve impact op de geluidsintensiteit.
- De ontsluiting van de site is van ondergeschikt belang, de woonkwaliteit primeert en kan niet worden gegarandeerd. De ontwikkelaar moet een andere functie zoeken dan een verblijfsfunctie, en de ontsluiting gebeurt best via een gezamenlijke ontsluiting de buurpercelen via een doorgetrokken ventweg.
- 110 woningen en enkele kantoren rechtstreeks op een gewestweg ontsluiten zou een precedent zijn dat ten allen tijde te vermijden is.

Diverse

- Bemalingswater filteren, max. in de wadi's
- Momenteel is een bos aanwezig dat weinig kwalitatief is, maar behoud en kwalitatieve uitbreiding van bos en groen moet steeds vooropgesteld worden.
- Ook de kwaliteitskamer lijkt van een verkeerde aanname vertrokken en heeft misschien een verkeerd signaal gehad. Een nieuwe ontmoeting met de kwaliteitskamer in deze nieuwe legislatuur dringt zich op.
- Is er wel voldaan aan de wateropgave voor het terrein?
- Het zijn zeer zware volumes, moeten alle woongebouwen zo op de Ringlaan richten?
- Er is zeker geen 45°-regel toegepast op het project. Dat is zeker ook niet 'bindend', maar wel objectief te motiveren als goede ruimtelijke ordening.
- De milderende maatregelen opgelegd in het MER, zijn die bindend?
- Zijn er andere vergelijkbare cases te vinden in andere steden of gemeenten en hoe is men in vergunningverlening omgegaan met een dergelijk project? Welke argumentatie werd daar gebruikt?
- Alleszins schept dit een gevaarlijke precedentwaarde en lijkt het minimaal uit het voorzichtigheidsprincipe onvergunbaar.

Besluit

De GECORO neemt kennis van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project "Liersepoort".

De GECORO wenst volgend advies te formuleren:

- De commissie vindt dat het project met een voornamelijk woonfunctie van een verkeerd uitgangspunt vertrokken is. *Wonen kan als de woonkwaliteit gegarandeerd is*, zegt het Beleidsplan Ruimte, maar dat is hier niet het geval:
 1. De site zit geprangd tussen 2 lawaaierige harde infrastructuren, de noodzakelijke buffers om woonkwaliteit te garanderen zijn niet aanwezig. Dit vertaalt zich in het behalen of overschrijden van de limietwaarden qua geluid en schadelijke stoffen.
 2. Ook de directe omgeving is geen woonzone, maar een amalgaam van bedrijven (KMO-zone aan de overzijde, garages op de naburige percelen,...). De zone ligt nogal ongelukkig in het woongebied.
 3. De woongebouwen zelf zijn bedenkelijk qua woonkwaliteit. De appartementen zijn veelal klein en weinig divers. Bovendien is een groot aantal woonentiteiten eenzijdig noordgericht. Volgens de normen van VMSW zijn dit geen voldoende kwalitatieve woongelegenheden en ontoelaatbaar. Woonmaatschappijen mogen dit niet bouwen en aanbieden aan hun doelpubliek. Hetzelfde zou zeker moeten gelden voor private ontwikkelaars.
- De commissie concludeert dat, naar analogie met het beleidsplan, een gezonde en kwaliteitsvolle woonomgeving primeert en moet gegarandeerd zijn voor al onze (nieuwe) inwoners. Dat geldt zeker ook voor een kwetsbaar doelpubliek dat op zoek is naar een

betaalbare woning. Aan deze fundamentele vereiste is hier niet voldaan, gelet op de harde omgevingsfactoren en aanwezige hinderaspecten.

- Bovendien wordt de bebouwing rechtstreeks geënt op de Lierseweg, wat eveneens strijdig is met de ontwikkelingsstrategieën uit het beleidsplan. Een dergelijk woonprogramma rechtstreeks ontsluiten op een gewestweg zou alleszins een gevaarlijk precedent scheppen.
- De commissie erkent echter wel de potentie voor de stedelijke ontwikkelbaarheid van de site, zij het met niet-verblijfsfuncties. Zo lijken bijvoorbeeld kantoren, grootschalige detailhandel of een verweefbare bedrijvigheid, of een combinatie daarvan en in relatie tot de binnenstad, wel gepaste invullingen voor de plek.
- De commissie meent dat de site met deze nieuwe invulling - en samenhang met de omgeving - moet worden herdacht. Qua ontsluiting en mobiliteit wordt alleszins best vertrokken vanuit een concept met een niet-rechtstreekse aansluiting op de gewestweg via een ventweg.

De Commissie concludeert dat op deze locatie volgens het 'voorzichtigheidsprincipe' geen omgevingsvergunning kan verleend worden voor een woonproject met de vooropgestelde hoge woningdichtheid.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

3 2025_GECORO_00024 Toelichting variapunten

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

-

Argumentatie

-

Besluit

- Groenschermbreedten langs Centerbeton? *De woning naast centerbeton werd gesloopt en het aanwezige tuingroen werd verwijderd (vrijgesteld van vergunning). Centerbeton bereidt vergunningsaanvraag voor om de zone in te richten als parking, met aanplant groenschermbreedten langs de Ringlaan.*
- Kan, in het reglement geveltuinen, zeer lokaal voor specifieke situaties een versmalling van de voetpadbreedte tot 1m20 bekeken worden om meer geveltuinen te kunnen toestaan? Dit naar analogie met andere steden. *Wordt doorgegeven*
- Ontmoeting kwaliteitskamer – Gecoro? *Wordt nagevraagd*
- Ongevraagd advies leertuin De Molekens door Matias Deboutte. *Zie bijlage*

Bijlagen

1. 0AH03_nov2025_LEERTUINTUIN.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

