
1 2026_GECORO_00015 Verslag vergadering GECORO 2 juni 2026: goedkeuring

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

De vorige vergadering van de GECORO ging door op 2 juni 2026. Het verslag werd bezorgd aan de leden. Er werden geen reacties ingediend.

Argumentatie

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag.

Besluit

De GECORO keurt het verslag van de vergadering van 2 juni 2026 goed.

Bijlagen

1. Besluitenbundel
2. Notulen

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

2 2026_GECORO_00014 Bespreking verkavelingsontwerp Kapellenblok**Beschrijving****Context, relevante voorgeschiedenis en fasen**Toelichting

Het verkavelingsontwerp voor Kapellenblok wordt toegelicht door Witteveen+Bos aan de hand van bijgevoegde presentatie.

ArgumentatieVraagstelling

- Tuin- en afvalbergingen bij rug-aan rugwoningen: zit dit bij in het volume? *Nee dit zit er nog niet bij. Afvalophaling zal vermoedelijk via een collectief ondergronds afvalophaalsysteem worden voorzien op het centrale plein.*
- Waar is de tuinberging bij de rug-aan-rugwoningen? *Daar zijn geen tuinbergingen voorzien, want past niet binnen die typologie. Die wordt inpandig voorzien*
- Densiteit van de straten wordt genoemd, maar wat is de densiteit van het volledige gebied? *19 woningen per hectare*
- Op welke manier wordt er ingespeeld op de omgeving qua densiteit?
- Er is een grondige analyse gemaakt van de groenstructuren. Is er ook een kaartje van wat er over blijft? Waardevolle houtkanten en meidoornhaag, blijven deze behouden? *De haag en de sommige houtkanten kunnen niet gespaard blijven. Het bos wordt evenwel versterkt doorheen het gebied.*
- Kan ontmoetingsplek en afvalophaling gecombineerd worden? Ja , dit kan
- Bomen op de ondergrondse parking? Dat zullen kleinere bomen zijn van grootte.
- Wat was het verhaal van de poelen net en hoe verhoudt zich dat tov de waterlopen? *De beken stromen vol op nattere periodes, want die stromen niet meer af richting Nete na de hermeandering. De Raapbreukloop is een van de lagere punten in het gebied. Door extra poelen in het gebied te creëren kan het grondwater alleszins eerst naar de poelen en pas dan naar de Raapbreukloop.*
- Aandachtspunt over de aanhechting van het gebied op de Lichtaartseweg, cfr opmerking kwaliteitskamer? *Het bospad creëert momenteel een barrière. Problematiek met parkeren langsheen de houtkant.*
- Is er een Mober? *Die is in opmaak, maar is er nog niet bij, moet nog afgerond worden*
- Is er samen met hydrologen onderzocht hoe ver dit water momenteel komt, geeft dit geen probleem met de ondergrondse parking? *Zal later nog doorgerekend worden*

- Kapel en betaalbaar wonen? *Vanuit IOK en de KF wenst men aandacht te vestigen op betaalbaar wonen en innovatieve woonvormen. Binnen het thema van betaalbaar wonen is er vooral nood aan kleinere woonvormen.*
- Doelstelling voor oudere mensen, dit lijkt me qua locatie toch niet aangewezen? *Nee, klopt, die moeten eerder in de kern. Het gaat over kleinere eenoudergezinnen of alleenstaanden*

Besluit

De GECORO neemt kennis van het verkavelingsontwerp voor Kapellenblok

De GECORO formuleert volgende opmerkingen en suggesties: NEGATIEF ADVIES

- De commissie vraagt zich in eerste instantie af of de site vandaag vatbaar genoeg is om aangesneden te worden. Het is in deze fase nog onduidelijk of de huidige eigendom voldoende is om kwalitatief aan te sluiten met gemotoriseerd verkeer aan de Lichtaartseweg. Deze aansluiting is momenteel nog niet uitgewerkt, noch ruimtelijk, noch mobiliteitstechnisch. Het ontwerp van de connectie met het openbaar domein is noodzakelijk om de realiseerbaarheid van het project verder te kunnen bespreken en evalueren.
- Qua mobiliteit ligt er nog veel werk op de plank. Zo is de MOBER nog in opmaak, maar duiken er toch al duidelijke knelpunten op. Vooreerst is er dus de ongelukkige, slecht zichtbare, ontsluiting over het bospad met een gevaarlijke aansluiting op de Lichtaartseweg. Met de huidige densiteit kan men, zelfs zonder MOBER, al uitgaan van een 400-tal conflicten op het dubbelrichtingsfietspad. De ganse verkeersafwikkeling en het kruispunt met de Lichtaartseweg moet eerst herdacht worden. De vraag is of een er überhaupt nog te ontsluiten valt via de Lichtaartseweg die een regionale verbindingfunctie heeft en vandaag reeds verzadigd is. Er dient objectief aangetoond te worden of een ontwikkeling mogelijk is.
- Het concept voor de fietsers en voetgangers, die de ontsluitingsweg delen met de wagens, is niet wenselijk. Evenmin zijn de combinatie van langgerekte bovengrondse parkeerzones met grote wandelafstanden en ondergronds parkeren een concept om op verder te bouwen. De afhalophaling gebeurt best op de rand van de site in plaats van in het hart, niet op de plak waar ontmoeting tussen bewoners wordt aangemoedigd.
- De site is een grote greenfield in de overgang tussen de stad met het omliggende landschap, zijnde de Kempische Heuvelrug en de vallei van de Kleine Nete. De site kent door haar positie in dit landschap veel aandachtspunten, zoals de overstromingsgevoeligheid, waardevolle houtkanten, de aanwezige bosstructuur en het reliëf. De commissie oordeelt dat in het voorliggende conceptplan wel wordt nagedacht over bepaalde zaken, maar dat het totale verhaal klopt nog niet. Zo zijn er in eerste instantie zijn de voormelde aandachtspunten vanuit de waardevolle groenstructuren. Het behoud van deze structuren moeten harde randvoorwaarden zijn doorheen het ontwerpend onderzoek. Het landschap is leidend, een eventuele woonontwikkeling moet zich daar volledig naar schikken. De historische houtkanten en de aanwezige meidoornhaag moeten geïntegreerd worden in het concept. Ten tweede is er de gekende watergevoelige context, die op deze plek absoluut niet mag geminimaliseerd worden. Een eventuele woonontwikkeling moet zich hier naar schikken en trachten gekende problemen aan te pakken en op te lossen. Het lijkt evident dat het gebied in haar geheel in de toekomst in eerste instantie moet fungeren als bufferzone tussen overstromingsgevoelig gebied en de omliggende omgeving. Kortom, water en groen moeten de rode draad vormen voor het totale verhaal van de site, de woonontwikkeling moet zich

aapassen. Vandaag is er een grote contradictie tussen de landschappelijke uitgangspunten en de positie van de bebouwing

- De commissie stelt dan ook voor om het totaalconcept, vertrekkend vanuit deze duidelijke aandachtspunten volledig te herdenken. Als basis voor het eventuele resterende woonconcept oordeelt de commissie dat alleszins best wordt afgestapt van de huidige densiteit, maar gestreefd wordt naar een realistische afwerking van de bestaande woonwijk binnen het landschappelijk kader. Het maatschappelijk belang van de site primeert op de inkomsten voor de (publieke) ontwikkelingspartners in het gebied. De cijfers kunnen niet vooroplopen.
- De commissie benadrukt dat gestapelde woonvormen op deze locatie niet mogelijk zijn. Hier zijn enkel grondgebonden eengezinswoningen de norm. Gestapelde woonvormen tot 4 bouwlagen op deze plek toelaten zou een zeer gevaarlijk precedent scheppen naar andere ontwikkelingen (Poederkot, site Koulaak Leefgoed, Acacialaan,...) in verkavelingswijken in de stadsrand. Het is volgens de commissie in geen enkel geval een optie om het recent goedgekeurde Beleidsplan Ruimte met de voeten te treden. Het voorgestelde woonconcept is momenteel nog te veel een onsamenhangend samenraapsel van verschillende woontypologieën. De commissie mist een wervend concept voor het wonen. Er is een stedenbouwkundige strategie nodig om het wonen te ontsluiten (bv. straat, plein, erf, hof, enz.). Innovatie woonvormen kunnen voorzien worden maar de voorgestelde rug-aan-rugwoningen en woningen in het heide- en duinlandschap zijn op dit moment te vergezocht en kunnen qua woonkwaliteit niet overtuigen.
- Als algemene conclusie stelt de commissie dat het ontwerpend onderzoek moet voorafgegaan worden door een uitgebreide mobiliteitsstudie die aantoont of een ontwikkeling mogelijk zou zijn. Bij een mogelijke herstart moet vertrokken worden vanuit 'wat deze plek vraagt' in plaats van 'wat de opdrachtgevers wensen'. Betaalbare woonvormen kunnen eveneens gecreëerd worden door een gepast grondgebonden woonprogramma in te passen en het omliggende landschap vooral te beschermen en te versterken. Het landschap is leidend en heeft een belangrijke rol te vervullen als natuurlijke buffer tussen stad en het omliggende landschap.

Bijlagen

1. 138937_Presentatie GECORO_02062026.pdf
2. 138937_Presentatie KK_januari2026_v01.pdf
3. Besluit.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

3 **2026_GECORO_00016** **Aanvraag omgevingsvergunning OMV_2025144608 project Nederrij 39-45 (voormalig notariskantoor): 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 Nederrij 39-45 (voormalig notariskantoor).

De vergunningsaanvraag kan worden geraadpleegd op het

Omgevingsloket: <https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/2025144608/inhoud-aanvraag>

De plannen worden ter zitting kort bekeken en overlopen.

Argumentatie

Vraagstelling

- Waar zijn de adressen van de appartementen?
- Inrijden via 't Vlietje?
- Aanvraag is lopende? Is daar al een advies van de Brandweer?
- Zone voor te ontbossen?
- Fietsenparkings ver van de appartementen?
- Fietsenbergingen in de kelder? *Deels op maaiveld, deels in de kelder*
- Hoeveel wooneenheden in totaal? *50*
- Hoe groot is het perceel? *Ca. 0,8 ha*

Besluit

De GECORO neemt kennis van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project Nederrij 39-45 (voormalig notariskantoor).

De GECORO wenst volgend advies te formuleren: **NEGATIEF ADVIES**

- De commissie beoordeelt de voorliggende vergunningsaanvraag negatief. De commissie stelt vast dat de randvoorwaarden vanuit de stad voor de site niet helder gesteld zijn. Hierdoor ontstaat een woonontwikkeling die onvoldoende voeling heeft en rekening houdt met de omgevingsfactoren van deze plek.
- Vooreerst stelt de commissie vast dat er geen rekening gehouden wordt met de historische context van de site, zoals het voormalige Vlietje/ de Molennete, het beluik en de typologie en geveltextuur van de omliggende bebouwing. Ook een behoud en/of integratie van de

bestaande voormalige notariswoning, lijkt niet onderzocht. De omgevingsfactoren vormen een belangrijke onderdeel van de omgevingsanalyse en kunnen de basis zijn voor een concept van een nieuw project.

- De commissie stelt zich de vraag of een gestapelde woonvorm gewenst is in deze context. De omliggende bebouwing moet als startpunt worden genomen. Een concept met grondgebonden eengezinswoningen rondom een binnentuin die aansluit bij het beluik en van het Vlietje een aangenaam woonerf kan maken, zou een uitgangspunt zijn voor een nieuw project in deze omgeving. Op deze wijze kan de waardevolle tuin maximaal gekoesterd worden en gevrijwaard blijven van brandwegen. Er kan ook ruimte voor water gemaakt worden als verwijzing naar het Vlietje. Dergelijk project gaat in dialoog in plaats van conflict met zijn omgeving.
- De adressering en toegankelijkheid van de huidige woonblokken is onduidelijk en problematisch. De toegangen van de verschillende woongebouwen zijn onleesbaar ten opzichte van het publiek domein. Het bouwblok aan de zijde van de spoorweg met vier bouwlagen is uitermate problematisch. De draagkracht van de site wordt ver overschreden en dat gaat ten koste van de woonkwaliteit. Bovendien is er de gekende omgevingscapaciteit van de Nederrij. Er wordt geen rekening gehouden met de te verwachten cumulatieve effecten van ontwikkelingen die reeds bezig zijn bv site Burchtstraat en in de toekomst de herontwikkeling van de site Ziekenhuis. Deze historische omgeving kan op vlak van verkeer geen grootschalige ontwikkelingen meer dragen.
- De commissie concludeert dat er kostbare tijd is verloren door het gebrek aan een eigen visie vanuit de stad op dit perceel. Het is voor de commissie onduidelijk hoe het mogelijk is dat dit project positief geadviseerd is door de Kwaliteitskamer. Mogelijk wordt er vanuit andere uitgangspunten vertrokken of is er een ander beeld op de gewenste typologie en woonvormen in ons historisch centrum. De commissie vraagt nogmaals om hierover in gesprek te kunnen gaan met de kwaliteitskamer.
- De commissie acht het noodzakelijk dat de dialoog in een ontwerpproces wordt gestart vanuit een eigen visie op de site. Deze kan in de vorm van duidelijke uitgangspunt en mogelijk een bijhorende ideeënschets. Hiervoor dient de huidige kwaliteitskamer door te groeien tot een kwaliteitsATELIER waarin tijd genomen wordt om deze visie eerst te bepalen alvorens de initiatiefnemers van een project te ontvangen. Deze vormt de basis van een echte dialoog tussen stad en een projectteam. De evaluatie van een project gebeurt op dat moment op basis van vooraf bepaalde minimum criteria. Bij wijze van voorbeeld wenst de commissie voor dit project 8 mogelijke leidende uitgangspunten te benoemen. De bijhorende ideeënschets is toegevoegd als bijlage.
 1. herontwikkeling met grondgebonden woningen – aansluitend op de directe omgeving
 2. mogelijke uitzondering van een poortgebouw met gestapelde woonvormen als collectief adres aan de zijde van de Nederrij
 3. ondergronds parkeren enkel onder de bebouwing – met een inpandige inrit aan de zijde van de Nederrij
 4. maximum gabarit in Nederrij : 3 bouwlagen en hellend dak / maximum gabarit in 't Vlietje : 2 bouwlagen en hellend dak
 5. ruimte voor water op eigen terrein aan zijde t'Vlietje – infiltratie eigen regenwater

6. wonen rond collectieve tuin met bovengrondse fietsenberging
7. connectie tussen collectieve tuin en omliggende omving
8. cumulatieve effecten van alle projecten in de omgeving moeten in beeld gebracht worden.

Bijlagen

1. Ideeënschets Gecoro.png

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

4 2026_GECORO_00017 Toelichting variapunten

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

-

Argumentatie

-

Besluit

- Leen: Molekens ter hoogte van Spar: opportuniteit voor ontharding straat? Kan dit met de lasten gerealiseerd worden?
- Project Bovenpoort: hoe staat dit? *Zou doorverkocht zijn*
- Mathias: KSA is dringend op zoek naar geld? Hopelijk behouden we ze op deze locatie. *Klopt, er zijn een aantal gebreken opgedoken met het dak. De oplossingen worden onderzocht.*
- Ter voorbereiding van de besprekingen over het strategisch project "parkeer- en circulatieplan" wordt een interne werkgroep van de GECORO ingericht cf. artikel 14 van het huishoudelijk reglement. De GECORO beslist om de interne werkgroep als volgt samen te stellen:
 - Tim Vekemans (voorzitter)
 - Kris Peeters
 - Rudi Tegenbos
 - Stefanie Peeters
 - Mathias Deboutte
 - Ria Janssens
 - Lieve Pelgrims
 - Stein Geuens (secretaris)

De interne werkgroep komt samen op 21 september 2026 van 19 uur tot 22 uur in het Administratief Centrum (vergaderzaal 1). Indien nodig is er extra bijeenkomst op 28 september 2026. De oproeping en bespreking in de werkgroepen gebeuren zoals in de GECORO zelf. De verslagen van de werkgroepen worden aan alle leden bezorgd en in de eerstvolgende vergadering van de GECORO ter kennisgeving voorgelegd.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens de GECORO

