



Sint-Agatha-Berchem, 9 juni 2016

Geachte dames, geachte heren  
Gemeenteraadsleden,

**Kabinet van de  
burgemeester**

Uw corresp. :  
**Sébastien GYSEN**  
Kabinetschef

Tel.: 02 464 04 82  
Fax: 02 464 04 97

e-mail: [sgysen@1082berchem.irisnet.be](mailto:sgysen@1082berchem.irisnet.be)

Ref. xxx /2016

**Betreft:** Gemeenteraad van 26.05.2016 - Schriftelijk antwoord op de interpellatie van de heer Yonnec POLET, gemeenteraadslid, met betrekking tot het Woningfonds.

Geachte dames, geachte heren Gemeenteraadsleden,

Een aantal jaar terug werd het Woningfonds eigenaar van de percelen aan het oostelijke deel van de Jacques Dormontlaan. Voor die terreinen geldt sinds 1992 een Bijzonder Bestemminsplan (BBP). De Gemeente en het Gewest wezen er het Woningfonds op dat conform de stedenbouwkundige voorschriften op deze terreinen een zestigtal wooneenheden konden worden gebouwd.

De eigenaar van de terreinen heeft deze informatie naast zich neergelegd en via een PPP een architectuurwedstrijd uitgeschreven voor de bouw van 77 wooneenheden met 65 ondergrondse parkeerplaatsen.

In die zin werd in november 2014 een stedenbouwkundige- en milieuvergunning aangevraagd bij de gewestelijke overheden.

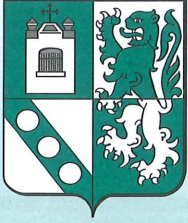
Pas in december 2015 werden beide dossiers volledig verklaard en kon het openbare onderzoek vanaf 28.12.2015 tot 11.01.2016 worden gehouden met voorafgaandelijk een informatievergadering voor de buurtbewoners.

Het project omvatte een aanzienlijk aantal afwijkingen ten aanzien van het voor de site toepasselijke wettelijke kader:

- Afwijkingen met betrekking tot het BBP: Aantal bouwlagen, bouwhoogte, parking voor personen met beperkte mobiliteit (PBM), dakvensters, toegankelijkheid voor PBM, ...
- Afwijkingen met betrekking tot het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement: parkeren voor PBM binnen het gebouw, afmetingen van de woonruimten, natuurlijke lichtinval, ...
- Afwijkingen met betrekking tot het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): stedenbouwkundige eigenschappen van de gebouwen.

De overlegcommissie van 21 januari 2016 gaf een negatief advies voor het project dat op meerdere essentiële punten afweek van het bovenvermelde BBP.

Op advies van haar raadsman heeft het Woningfonds het project in het licht van dit advies opnieuw bekeken.



Sint-Agatha-Berchem

**Kabinet van de  
burgemeester**

Uw corresp. :  
**Sébastien GYSEN**  
Kabinetschef

Tel.: 02 464 04 82  
Fax: 02 464 04 97

e-mail: [sgysen@1082berchem.irisnet.be](mailto:sgysen@1082berchem.irisnet.be)

Ref. xxx /2016

Op 13 mei 2016 werd het nieuwe dossier (exclusief het brandweerverslag) bij de gewestelijke overheden neergelegd voor de bouw van 61 wooneenheden met 61 ondergrondse parkeerplaatsen.

In de week van 16 mei werden de buurtbewoners in kennis gesteld van het openbare onderzoek dat van vrijdag 27 mei 2016 tot vrijdag 10 juni 2016 loopt, waarbij op donderdag 26 mei 2016 een informatievergadering werd gehouden.

Het project vertoont geen enkele afwijking meer en de enige reden voor het opzetten van het openbare onderzoek is het effectenrapport dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning. De milieuvergunning werd intussen immers al afgeleverd.

**Wat betreft het standpunt van de meerderheid over het bijgewerkte project. De meerderheid is ter zake volgende mening toegedaan:**

- Het project komt op alle punten tegemoet aan de opmerkingen die in januari 2016 met betrekking tot het project voor 77 wooneenheden werden geformuleerd.
- Het project wijkt niet langer af van de voor het betrokken terrein geldende wettelijke bepalingen (BBP, GSV, GBP). Buiten, misschien, enkele architecturale nuances, staat niets de goedkeuring van het gewijzigde project in de weg.
- Het gaat hier om een gemengd project waarbij een deel van de woningen wordt verkocht en een andere deel op de huurmarkt wordt gebracht. Het Woningfonds heeft niet gecommuniceerd over de verdeling tussen die twee soorten van woningen. Momenteel kan dan ook niets worden gezegd over het aandeel sociale woningen en het aandeel middelgrote woningen (tegen gestuurde prijzen).

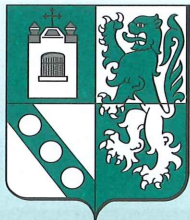
**Wat betreft de inspanningen voor de oprichting van openbare woningen:** Sint-Agatha-Berchem kende de laatste 15 jaar een zeer sterke groei van de bevolking. Het bevolkingscijfer steeg van 18.700 inwoners in 2000 tot 24.000 inwoners in 2015 (een toename dus met 30%). Die spectaculaire evolutie is mede het gevolg van een intense vastgoedactiviteit en het ter beschikking stellen van tal van nieuwe woningen.

De vastgestelde residentiële ontwikkelingen werden gekenmerkt door een dynamiek die de twee voorgaande decennia virtueel was verdwenen:

- een meer dan significante teruggekeerde interesse voor privéappartementen met een duidelijke trend tot verdichting en de ontwikkeling van relatief grote projecten;
- de stijging van het aantal sociale woningen (wijk rond de Kweeperenboomlaan, de Beheerstraat, de Soldatenstraat, Dendermondestraat) en woningen tegen gestuurde prijzen (Molenveldsteeg);
- de reconversie van voormalige sites met industriële activiteit naar een woonfunctie (Weilandstraat).

Die residentiële ontwikkelingen werden omkaderd door de binnen het Gemeentelijke Ontwikkelingsplan (GOP) van Sint-Agatha-Berchem vastgelegde richtsnoeren met oog voor integratie binnen het bestaande stedelijke weefsel en het behoud van het groene en luchtige aspect van de Gemeente.

Het in kaart brengen van de beschikbare gronden geeft aan dat bouwgronden zeldzaam worden. Sint-Agatha-Berchem botst stilaan op haar grenzen qua mogelijkheden inzake bebouwing op haar grondgebied.



Sint-Agatha-Berchem

**Kabinet van de burgemeester**

Uw corresp. :  
**Sébastien GYSEN**  
Kabinetschef

Tel.: 02 464 04 82  
Fax: 02 464 04 97

e-mail: [sgysen@1082berchem.irisnet.be](mailto:sgysen@1082berchem.irisnet.be)

Ref. xxx /2016

Hoewel er nog een aantal grote vastgoedontwikkelingen op de tekentafel van privéprojectontwikkelaars liggen (onderaan de Hogenbos-site, ter hoogte van de Carrefour, ...) zijn de mogelijkheden elders eerder beperkt (dan toch wat betreft de kwantiteit).

De Gemeente is zelf eigenaar van een aantal terreinen waarop ze nieuwe woningen wenst te bouwen (OCMW-site, omgeving van het Schweitzerplein). Ze moet daarbij echter voorzichtig te werk gaan want er dient ook te worden tegemoetgekomen aan de vele vragen naar uitrusting (scholen, bibliotheken, etc.) uitgaande van een steeds groter wordende bevolking.

**Wat betreft andere projecten voor de toekomst:** uitgaande van de bovenvermelde mogelijke ontwikkelingen kan er momenteel worden vanuit gegaan dat er over de eerstvolgende vijftien jaar ± 500 nieuwe woningen bijkomen. Hierbij dient te worden aangestipt dat meerdere momenteel ongekende factoren hierbij een rol kunnen spelen. Men kan immers de mogelijkheden met betrekking tot de ontwikkeling van "impliciete" woningen moeilijk inschatten. Dergelijke woningen kunnen immers ontstaan uit de herindeling van een residentieel gebouw of, meer waarschijnlijk, door het gebruik van voormalige economische sites zoals Volvo, Renard, Fichet, ...

Ter herinnering: in een eerdere interpellatie uit januari 2014 werd er al op gewezen dat: *"De OVM's en andere gewestelijke instellingen beschikken over terreinen die de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen mogelijk maken. Het creëren van sociale woningen behoort niet tot de core business van de gemeenten."*

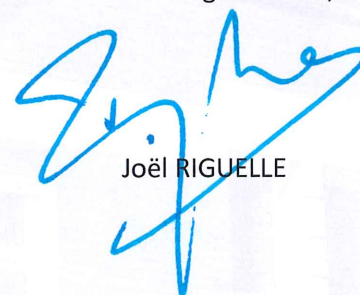
Inmiddels verblijven wij, geachte Dames, Heren Gemeenteraadsleden, met de meeste hoogachting.

In opdracht,  
Voor de Gemeentesecretaris,  
De Gedelegeerde 1<sup>e</sup> Adviseur,



Evi MEERT

De Burgemeester,



Joël RIGUELLE