

Ranst, 12 februari 2022



Aan de voorzitter van de gemeenteraad
Aan de algemeen directeur
Gustaaf Peetersstraat 7
2520 Ranst

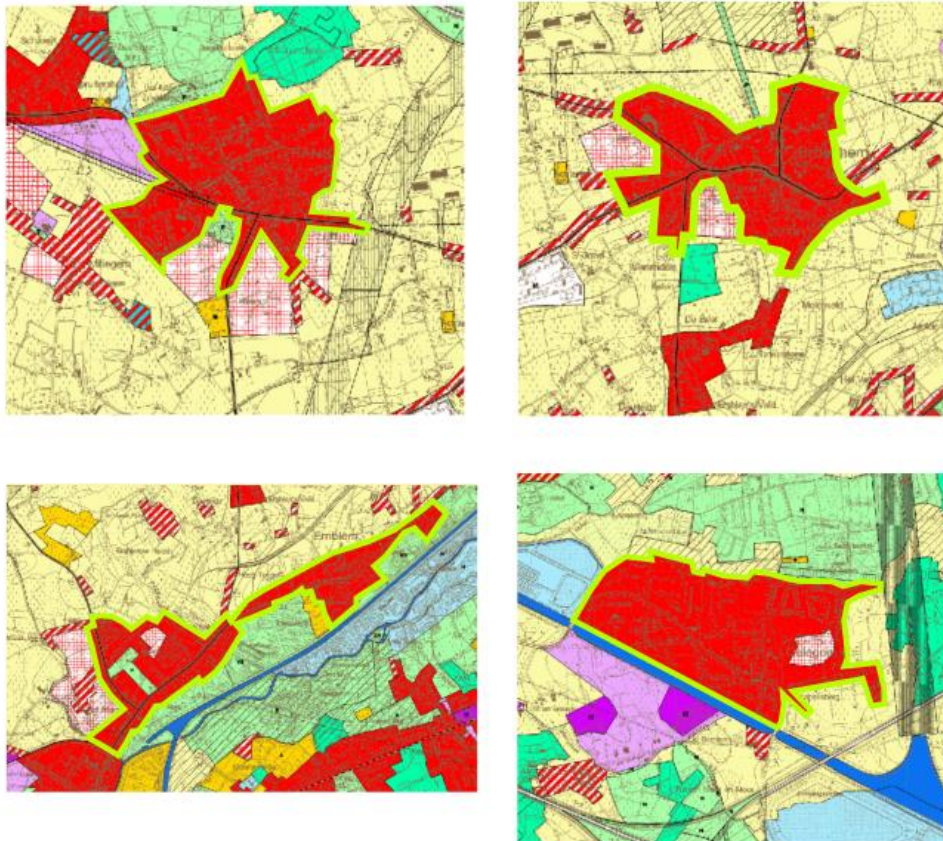
Geachte,

Graag had ik volgend punt toegevoegd aan de agenda van de gemeenteraadszitting van 21/02/2022.

Bouwrichtlijnen
Interpellatie

Ondertussen zijn de bouwrichtlijnen in onze gemeente al ongeveer een half jaar ingevoerd, maar we merken dat er toch nog veel onduidelijkheden blijven bestaan.

- 1) Als eerste voorbeeld haal ik de laatste Gecoro meeting aan waarbij duidelijk niemand op de hoogte was dat de bouwrichtlijnen onze gemeente eigenlijk opdelen in 3 gebieden in plaats van 2 gebieden, namelijk het kernverdichtingsgebied dat gevisualiseerd is in de figuren van de huidige bouwvisie, de bredere dorpskern en het buitengebied. Niemand wist echter juist welke gebieden behoren tot de dorpskern en welke gebieden behoren tot buitengebied. In de bouwvisie lezen we: "De dorpskernen zijn op het gewestplan vastgelegd als de woonzones rondom de kerktoren." Dit is nogal vaag geformuleerd en vraagt wel enige verduidelijking. Hieronder is het gewestplan gevisualiseerd rondom de kerktoren van de 4 deelgemeenten.
 - Ben ik dan correct als ik de 4 gebieden gemarkeerd met de gele rand in Figuur 1 beschouw als dorpskern?
 - Behoren de bouwuitbreidingsgebieden die aansluiten aan deze dorpskern ook tot de dorpskern of niet?
 - Behoren de woongebieden met landelijk karakter die aansluiten tot de dorpskern ook mee tot de dorpskern?



Figuur 1: Dorpskernen van de 4 deelgemeenten bestaande uit het woongebied aansluitend aan de kerk.

- 2) Ik zou de bouwvisie ook nog eens willen toetsen aan een project dat recent is goedgekeurd. Het gaat hier om een omgevingsvergunning die goedgekeurd is op 14 oktober 2021, dus enkele maanden nadat de bouwvisie op de gemeenteraad bekrachtigd werd. Het gaat om de bouw van een woningcomplex aan Kromstraat 97. Dit is duidelijk gelegen buiten de dorpskern van Ranst en dus zeker buiten het gebied voor kernverdichting.

De aanvraag gaat over het bouwen van 2 bouwvolumes. Een voorste volume zou 10 appartementen bevatten en het achterste bouwvolume nog eens 4 appartementen.

In jullie beslissing lezen we dan:

Op 28 juni 2021 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke visie goedgekeurd waarin duidelijkheid wordt gegeven over de mogelijkheden voor verdichting in de gemeente. Het project voldoet niet aan deze nieuwe richtlijnen. Op het perceel van 2208m² betekent het project met 14 woonegelegenheden een woningdichtheid van 63,4 woningen/ha. Dit is erg hoog. Wanneer enkel het voorste volume wordt vergund (10 woonegelegenheden), betekent dit 45 woningen/ha. In deze omgeving langs de gewestweg is deze invulling aanvaardbaar.

Dit is dus goedgekeurd op een gebied dat buiten het kernverdichtingsgebied ligt. Er is geen intentie voor zorgwonen of gemeenschappelijk wonen en het uitzicht is niet in overeenstemming met het karakter van de omgeving en de al aanwezige bebouwing. Op figuur 2 is de huidige toestand zichtbaar samen met de naburige huizen die vooral gekenmerkt worden door vrijstaande of halfopen bebouwing. Figuur 3 daarentegen toont de vernieuwde voorgevel.

Kromstraat 97



Kromstraat



Figuur 2: Bestaande toestand van Kromstraat 97 en naburige huizen.



Figuur 3: Nieuwe vergunde voorgevel.

- Hoe kan dit project nu in overeenkomst gebracht worden met de huidige bouwvisie of op basis van welke richtlijnen is dit project vergund?
- Dit is nu maar 1 geval dat ik hier in detail bespreek, maar een korte zoektocht tussen de omgevingsvergunningen van de afgelopen maanden leren mij dat er meerdere projecten zijn waar de bouwrichtlijnen duidelijk niet gevolgd worden. Hoe kan dit verklaard worden?

Met vriendelijke groeten,

Bart Goris – Goesting
Emblemseweg 54B – 2520 Emblem
0476 89 69 82 – bart_goris1@hotmail.com