



PERSMEDEDELING

PROJECT APPARTEMENTENCOMPLEX CASH & FRESH LAAR MOL BEANTWOORDT PERFECT AAN DE NORMEN EN BOUWVOORSCHRIFTEN

In 2010 nam de Antwerpse bouwpromotor WOONCONCEPT, na onderzoek van de mogelijkheden en de bestemming van de gronden, een optie op de aankoop van een terrein aan het Laar te Mol met de bedoeling er een appartementencomplex te realiseren. Het perceel was gekend als de site van de vroegere supermarkt Cash & Fresh, die al jaren leeg stond. Die site was en is volledig in woongebied gelegen en er waren noch een BPA noch een RUP van toepassing. Het gebied sluit aan bij de handelskern van Mol (Laar – Statiestraat). Voor het perceel aan de straatzijde staat een ander en hoger appartementsgebouw (6 bouwlagen). Aan de achterzijde grenst het terrein aan de Nete, terwijl het links en rechts wordt ontsloten. De eerste ontwerpen werden grondig aangepast in functie van de opmerkingen van de Dienst Ruimtelijke Planning van de Gemeente Mol. Uiteindelijk werd een project ingediend voor 26 appartementen op twee bouwlagen + de dakverdieping, met ondergronds parking voor 39 wagens + een aantal parkeerplaatsen naast het gebouw. Op dit moment loopt een openbaar onderzoek naar deze bouwplannen. Toch wordt dit project tijdens dit openbaar onderzoek nog gecontesteerd door de heer Peter Van Rompaey, schepen van Ruimtelijke Ordening van de gemeente Mol. De initiatiefnemers, in het gezelschap van architect Jan Verbist hechten er dan ook aan klaarheid te scheppen in dit dossier.

Het bouw dossier voor dit terrein krijgt dan ook stilaan de allure van een vervolgverhaal. Een eerste plan met niet minder dan 37 appartementen plus een aantal handelsruimten werd al gauw als een te zwaar bouwprogramma voor dit perceel geëvalueerd en afgevoerd. Toch was dit ook al een "vertaling" van de bouwmogelijkheden voor dit gebied, zoals de gemeente ze zelf had opgesteld. In een tweede fase wordt een complex met 30 appartementen zonder handelsruimten voorgesteld, al een behoorlijke afzwakking van het eerste voorstel. Ook dit plan stuit op bezwaren en in de opmerkingen van de gemeente wordt voor het eerst gemeld dat er onder het dak geen woongelegenheden worden gewenst. Dit element wordt in een later advies terug afgezwakt.

Een gevoelig element in het dossier is de parking die achter het gebied en over de Nete is gelegen. Oorspronkelijk hoorde dit parkeergebied bij het grootwarenhuis. Nu wordt deze parking gebruikt voor gratis parkeren door eenieder die de buurt kent. De parking wordt enkel ontsloten door een smalle brug over de Nete en vervolgens door de buurtwegen die aan de oost- en westzijde ook het bouwterrein ontsluiten. Gezien deze buurtwegen door hun geringe breedte slechts eenrichtingsverkeer toelaten ontstaat er een rondgaand verkeer. Aangezien dit element de rust van de vooral gelijkvloerse appartementen zou bedreigen opteren de initiatiefnemers voor een alternatieve oplossing waarbij ze een strook van 4 meter breedte aan de overheid afstaan (strook die dan openbaar domein wordt) en wordt een tijdelijke verbreding van Buurtweg 184 gerealiseerd om kruisend verkeer mogelijk te maken. Het ligt uiteindelijk in de lijn der verwachtingen dat dit parkeergebied op termijn wordt omgevormd tot stadspark.

In feite heeft de gemeente door het handhaven van deze parking zelf een probleem gecreëerd waarvoor de bouwpromotor een elegante oplossing levert. WoonConcept denkt dus constructief mee en investeert om de beste oplossingen voor dit gebied te garanderen. Bij het niet toekennen van een bouwvergunning is het best mogelijk dat een nieuwe eigenaar besluit het terrein te omheinen en af te sluiten voor verder gebruik als parking. Wat de toekomst van deze site dan wordt is erg onduidelijk. Een nieuwe commerciële invulling wordt vrijwel zeker geweigerd, gezien de impact van 26 appartementen nu al als overdreven wordt geëvalueerd.

Generaal Lemanstraat 45 – 2018 Antwerpen

www.woon-concept.be

Tel : 03 336 87 70

E-MAIL info@woon-concept.be

./2

Wat de woningdichtheid betreft is de regel van kracht dat die maximaal 2/3^{de} mag bedragen van die van het voorliggend gebouw aan het Laar. Die bedraagt +/- 78 wooneenheden per hectare, rekening houdend met winkelpanden op het gelijkvloers. Zo het gelijkvloers daar ook door appartementen zou ingenomen zijn, zou uitgekomen worden op een dichtheid van ongeveer 100 wooneenheden per hectare. De woningdichtheid van het project Cash & Fresh mag dus maximaal 67 eenheden per hectare bedragen. Als deze richtlijn wordt toegepast op het betrokken bouwperceel van 4.104,74m² kunnen er 27,5 wooneenheden in het nieuwe gebouw gerealiseerd worden. De aanvraag betreft echter slechts 26 wooneenheden. Toch stelt schepen Van Rompaey dat het bouwvolume met 26 wooneenheden "veel te groot is voor de site". Nochtans respecteren promotor en architect ruim de regelgeving die door de overheid werd opgesteld.

Wat de parkingcoëfficiënt betreft houdt het ontwerp rekening met 1,5 parkingplaatsen per appartement. Zij anticiperen daarmee op een coëfficiënt die pas binnen een jaar in voege zal komen. Bovendien is de verwachting dat het complex, gezien de prijsstelling van de appartementen, vooral jonge gezinnen en iets oudere gezinnen zal aanspreken. Een doelgroep die over het algemeen niet meteen over meer dan één wagen per gezin beschikt.

Inzake de mobiliteitsdruk die het gebouw zou veroorzaken kan rustig gesteld worden dat de verkeersdrukte een heel stuk lager zal zijn dan in de periode dat het grootwarenhuis operationeel was. Die druk zal zelfs een heel stuk minder zijn dan op dit moment, vanaf dat de bestaande parkings rond het oude gebouw niet meer in gebruik zullen zijn.

Het project met zijn 26 comfortabele appartementen in een mooi en nieuw gebouw sluit in feite aan op het fenomeen van sociale woningbouw. De ligging van deze site in de onmiddellijke omgeving van het Molse centrum met scholen, administratieve diensten en het handelscentrum is een belangrijke meerwaarde voor de toekomstige bewoners van het gebouw. Door de afbraak van het bestaande, al jaren leegstaande gebouw met de omliggende parkings is het bovendien mogelijk het open en groene karakter van het binnengebied van deze site in belangrijke mate terug te herstellen.

Al de voorgaande elementen zijn vervat in een "Verklarende Nota bij de Bouwaanvraag" die aan het dossier werd toegevoerd. De initiatiefnemers zien de uitkomst van het openbaar onderzoek dan ook met vertrouwen tegemoet.

F.I./WoonConcept_Cash&Fresh_bouwproject_persmed/1
22/08/11

P.R. & PERSRELATIES



Fred Int Panis | General Manager
Pre-Text PR & Events | Antwerps Sportpaleis
Schijnpoortweg 119 | 2170 Merksem-Antwerpen
Tel. +32 (0)3 400 40 60 | Fax +32 (0)3 400 40 61 | Mobile +32 (0)496 16 87 87
fred.intpanis@sportpaleis.be | www.pretext.be

Generaal Lemanstraat 45 – 2018 Antwerpen
www.woon-concept.be
Tel : 03 336 87 70
E-MAIL info@woon-concept.be