

VERSLAG OMGEVINGSRAAD

aan leden omgevingsraad, schepencollege en gemeenteraad
van Tom Vermeiren, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
dienst omgevingsraad
datum 4 december 2019

Vergadering: OMGEVINGSRAAD 4 december 2019

Aanwezig:

Verontschuldigd:

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening vergadert in besloten zitting.

Inleiding

De voorzitter opent de vergadering en heet de leden van harte welkom. De verschillende leden stellen zichzelf voor.

De voorzitter licht de agenda van de vergadering toe.

1. Goedkeuring van het verslag van de vergadering van 19 september 2019.

Er zijn geen opmerkingen op het verslag. De vergadering keurt het verslag eenparig goed.

2. Advies stedenbouwkundig voorontwerp Vrijheid 94 - Wezenstraat – M2 architecten - bouwen van een gelijkvloerse handelsruimte, een meergezinswoning met 26 woonegelegenheden en een ondergrondse parking met 36 plaatsen

a) Toelichting

Het voorontwerp wordt gepresenteerd door Philippe Mortelmans van M2 architecten in opdracht van Elements development. De omgevingsraad ontving in voorbereiding van de vergadering deze presentatie.

De architect licht de ligging en de omgeving toe. Daarna worden de grondplannen per verdieping toegelicht. Daarbij wordt de oriëntatie van leefruimten t.o.v. de straat en daktuin toegelicht.

De daktuin is niet toegankelijk, maar kijkgroen die in beheer is door de gemeenschap.

De dakverdieping is iets teruggetrokken t.o.v. de onderliggende verdiepingen.

In de kelderverdieping wordt een ondergrondse parkeerkelder voorzien met 1 deelwagen en 35 andere parkeerplaatsen.

Na de grondplannen worden de geveltekeningen toegelicht. Materiaalgebruik is natuursteen, in combinatie met hout dat teruggetrokken is geplaatst. De oppervlakte van de woonegelegenheden voldoet aan de gemeentelijke verordening en ligt tussen de 58 en 116 m².

Tijdens de toelichting worden verder volgende vragen gesteld en opmerkingen gegeven:

VERSLAG OMGEVINGSRAAD

- De gelijkvloerse bouwlaag wordt voorzien van handelszaken. Is er een akkoord met Delhaize over het gezamenlijk gebruik van hun parking? Neen. Er is een gaanderij voorzien tussen de ramen van de winkels en de parking. Er is geen parkeerplaats voorzien voor de handelsruimten, wel voor de bewoners in de kelder.
- Als Delhaize een concurrent krijgt, bv. een fruitwinkel en ze plaatsen een afsluiting. Wat dan? Er is nu een overdekte gaanderij voorzien tussen de perceelsgrens en de winkelruimte van ca. 2,5 meter. Als Delhaize dat zou doen, kan de aanvrager dat niet voorkomen. Anderzijds zou het ook niet wenselijk zijn hier een blinde gevel te voorzien.
- Hoe bevindt de inrit naar de parking zich t.o.v. de vrachtwagenlosplaats van Delhaize? Delhaize is verplicht te laden en lossen op eigen terrein. Het college heeft later beslist een vrachtwagenparking aan te leggen. Daar ontstaat strijdigheid met de inrit. De inrit is op de best mogelijke plaats voorzien. Het is aan het college om dit verder op te liggen.
- Hoe snel werkt de autolift? Afhankelijk van het type: 20 tot 40 seconden. De autolift gaat pas op en neer als de kooi volledig gesloten is.
- Wat als Delhaize hun perceel volbouwd? Bij een uitbreidingsproject moet rekening gehouden worden met de onmiddellijke omgeving. Er zijn in het gebouw 2 plaatsen om aan te sluiten op een stuk blinde gevel om de verdiepingen. Gelijkvloers kan dat opgelost worden met een overdekte gaanderij.
- Hemelwater en infiltratie: hoe is dat voorzien. Infiltratie wordt quasi onmogelijk. Er wordt gewerkt met groendaken om het regenwater te bufferen. Het gebruik is van zonnepanelen is nog niet uitgesloten. Er wordt een regenwaterput geplaatst op -2, als buffering, met vertraagde afvoer naar de RWA-riolering.

b) Documenten

- Via extranet: presentatie project.

c) Beraadslaging

De vergadering gaat over tot de bespreking van het onderwerp. Daarbij komen volgende elementen aanbod:

- Er gaan geen bomen groeien op dat dak. De opbouw is te beperkt.
- Worden de terrassen voorzien op privaat terrein. Ze lijken ver boven het openbaar domein te hangen.
- Er is een conflict tussen de inrit van de parkeergarage en het laden en lossen van Delhaize. Er is historisch afgesproken dat Delhaize lost met kleine vrachtwagens in het magazijn. Er moet een oplossing komen voor.
- Het aantal parkeerplaatsen in de kelder is heel optimistisch. Niet alle parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar. 3 in het westen.
- De deelwagen is goed, best om dat te verplichten.
- De norm voor parkeerplaatsen van 1,5 moet eens geëvalueerd worden, maar dat is dit project niet aan de orde.
- Als Delhaize een afsluiting plaatst langs zijn parking mag dat. Dan is het zicht op de winkels weg.

VERSLAG OMGEVINGSRAAD

d) Besluit

De vergadering heeft bedenkingen bij de bruikbaarheid van de ondergrondse parkeerplaatsen. Het is aangewezen een mobiliteitsstudie uit te voeren. De vergadering heeft ook bedenkingen bij de etalages van de handelsruimten naar de parking Delhaize.

3. Advies stedenbouwkundig voorontwerp Torenstraat 35-37 – M2 architecten – verbouwen en uitbreiden van een voormalige sigarenfabriek naar meergezinswoning, bouwen van een 2 meergezinswoningen met ondergrondse parking met in totaliteit 21 woonegelegenheden – IV/2019/191.

a) Toelichting

Het voorontwerp wordt gepresenteerd door Philippe Mortelmans van M2 architecten in opdracht van Elements development. De omgevingsraad ontving in voorbereiding van de vergadering deze presentatie.

De site wordt gekaderd in haar omgeving aan de hand van een fotoreportage. De projectcontour wordt aangeduid. Op het terrein is een voormalige sigarenfabriek aanwezig. Het terrein is kortbij de kerk gelegen. De bestaande oprit naar de achterliggende parkeerplaatsen wordt behouden. De achtergelegen carports worden gesloopt.

De voor- en zijgevel van de sigarenfabriek blijft behouden. In de huidige poort in de voorgevel wordt een autolift voorzien naar de kelder. Naast de autolift is een fietsenstalling en huisvuilberging. Er zijn 3 verticale circulaties tussen de kelder en de bovenliggende verdiepingen. Er zijn 45 parkeerplaatsen voorzien voor 22 woonegelegenheden. Er zijn 3 bouwlagen. Het profiel van de dakverdieping van de sigarenfabriek blijft behouden.

Tegen de bestaande woning nr. 39 wordt een duplexappartement voorzien. De oppervlakte voor een eengezinswoning zou al snel 230 à 250 m² bedragen, vandaar.

Een gedeelte van de vierkante, originele raamopeningen met originele profilering wordt behouden. Daarnaast worden ook nieuwe openingen in de bestaande gevel ingebracht.

De toegevoegde gevels worden uitgevoerd in architectonisch beton in combinatie met invulmetselwerk en zwart schrijnwerk en rode dakpannen.

Via de oprit is nog een doorzicht naar het achterliggende weiland mogelijk, wat zeker een kwaliteit is.

Tijdens de toelichting worden verder volgende vragen gesteld en opmerkingen gegeven:

- Eigenlijk blijft enkel de voorgevel en de linkerzijgevel bestaan? Ja. De bestaande interne structuur laat een ruimer behoud eigenlijk niet toe?
- Is er rekening gehouden met het geluid van de Bemdhal? Neen, op vlak van architectuur niet, maar het is wel mogelijk om dikker, beter geluidsisolerend glas te plaatsen.
- Hoe is hemelwaterinfiltratie voorzien? Wat is de voorkeur van de gemeente? Dat is nog niet uitgewerkt, maar de gemeentelijke voorkeur gaat uit naar open systemen.
- Hernieuwbare energie, hoe is dat meegenomen in de architectuur? In de zolderverdieping kan ruimte voorzien worden voor warmtepompen. Het project zit op de rand van BEN-norm. Er kan ook geopteerd worden voor iets betere isolatie in combinatie met een gascondensatieketel. Het project is zover nog niet uitgewerkt. Maar zou ruimte kunnen gemaakt worden voor een gemeenschappelijke warmtepomp.

VERSLAG OMGEVINGSRAAD

b) Documenten

- Via extranet en email: ontwerp en toelichtingsnota.

c) Beraadslaging

De vergadering gaat over tot de bespreking van het onderwerp. Daarbij komen volgende elementen aanbod:

- Het project is nog zeer conceptueel.
- De garages van fase 1 zijn verkocht. Het gaat om dezelfde ontwikkelaar. Het is het moment om ook de bestaande garages mee onder de grond te brengen. Alle woningen zitten voor de rest van de dagen op de garages te kijken.
- Zijn er waardevolle bomen op het terrein? Te inventariseren.
- Er moet maximaal ingezet worden op regenwaterinfiltratie. Dat is evident.

d) Besluit

Het zou een meerwaarde zijn voor het project als de aanvraag de bestaande garages mee betreft en ondergronds brengt. De vergadering verwijst naar de opmerkingen uit het beraadslagend gedeelte.

4. Advies stedenbouwkundig voorontwerp Vrijheid 17-27 / binnengebied De Wamp – Office 48 architectenbureau - bouwen van een 4 gebouwen met 41 woonegelegenheden, 2 handelsruimten, 3 kantoorruimten en een ondergrondse parkeergarage (82 pl.) – IV/2019/180.

a) Toelichting

Het voorontwerp wordt gepresenteerd door Herman Aerts van Office 48 architectenbureau in opdracht van Luc Thollebeek. De omgevingsraad ontving in voorbereiding van de vergadering deze presentatie.

De architect kadert de projectsite in de omgeving: 4 panden tegen de Vrijheid en binnenin de feestzaal Marnuel, de voormalige beeldhouwklassen, ...

In plaats van tegen de Vrijheid dicht te bouwen, wordt een doorsteek gecreëerd naar de Wamp. Ook de doorsteek naar Deroissart blijft behouden.

Tegen de vrijgekomen gevel van het gemeentehuis wordt aangebouwd met daarnaast een doorsteek. Daartegenover wordt een 2^{de} gebouw voorzien met dubbele toegang naar de ondergrondse kelder. De gelijkvloerse ruimte worden ingevuld met horeca, kantoren, diensten rond een nieuw plein. De zalen Ontmoeting, Wamp en Vloed sluiten aan op het nieuwe plein.

Het volledige gebied en de 4 gebouwen wordt onderkelder met 82 parkeerplaatsen en 100 fietsstalplaatsen in de kelder. Er wordt verder nagedacht over de integratie van een deelwagen in het project i.f.v. de omgeving.

De gebouwen zijn georiënteerd dwars op de Vrijheid, met doorzichten naar de Wamp.

Over de verschillende bouwlagen worden 44 ruime appartementen voorzien: 100 tot 120m². In fase 2 gaat het over 34 appartementen. De appartementen hebben veel glas, grote terrassen, ...

Het hoogteverschil tussen Vrijheid en de Wamp is 1,70 tot 1,80 meter. De ingangen van de appartementen achteraan worden voorzien op -80 cm t.o.v. de Vrijheid. Dat is dezelfde hoogte als de zalen Vloed en Wamp.

VERSLAG OMGEVINGSRAAD

De architect toont een 3D animatiefilm van het project.

Steve Van Ryckeghem van bureau buitenruimte licht het masterplan dat opgemaakt is voor de site toe. Het fijnmazige netwerk en de landschappelijke kwaliteit dat al bestaand is in de omgeving, vormt de basis om op verder te werken. Er zijn enkele ruimtelijke concepten opgesteld:

- Groene vinger.
- Randen als kader van een oude landschapskamer om zo met heggen, houtkanten, bomen de bestaande bebouwing af te werken.
- Bebouwing vs. ruimtelijkheid.
- Publiek vs. privaat
- Ontsluiting: auto's aan de koppen van de gebouwen ondergronds en verder autovrij.
- Centraal een nieuw kloppend, bruisend plein met daarrond publieke functies. Dat plein kan vrij stedelijk zijn, de andere ruimten zijn groener
- Vista's door de oriëntatie van de gebouwen. Deze ruimten kunnen gebruikt worden om landschapselementen tussen de gebouwen te brengen: wadi's, struiken, ... afgetoetst aan harmonisch park- en groenbeheer. Geen geschoren hagen, maar graslanden en bloemenweides. Het groen moet voelbaar zijn tot op de Vrijheid.

In het totale project moet een eenheid ontstaan in landschap en architectuur over de verschillende fasen heen.

Er worden referentiebeelden getoond van andere projecten op vlak van groeninrichting en -beheer.

Tijdens de toelichting worden verder volgende vragen gesteld en opmerkingen gegeven:

- Een lid mist groen op het nieuwe plein. Er zijn al 2 verharde pleinen aan de markt en Deroissart en pleit ervoor om het landschap toch verder over het plein door te trekken. Er was in het verleden al meer groen, maar de gemeente stuurde aan op meer plein bij de horeca en publieke functies. De aanwezige doelt niet op het plein, maar op de ruimten tussen de gebouwen 2 (bib), 3 en 4.
Pasmunt om de groene eilanden in het plein te vergroten?
- Een lid pleit ervoor om een hoger, smaller gebouw te zetten tegen de Vrijheid om een grotere doorzicht te maken naar de Wamp, vanop de Vrijheid. De doorsteek is te smal.
Na ca. 17 meter van de Vrijheid, verbreed de doorsteek naar ca. 9,5 en verder 11,5 meter.
- Fase 2 is een theoretisch model? Ja. Hoe moet fase 2 gebouwd worden? Je geraakt er niet meer om 3 zo'n blokken te bouwen. Mogelijks gaat dergelijk project ook gepaard met de sloop langs de straatzijde. Zo ver is fase 2 niet onderzocht.
- De kelder is toegankelijk met een dubbele inrit voor auto's van 6 meter breed. Voor fietsers is er een aparte fietslift voorzien in het gelijkvloers fietsgebouw. Hoe groot is de fietslift? 1,8 op 2,5 meter. Let op dat de voldoende groot is voor bakfietsen.
- Een lid is niet overtuigd van de handelsruimten en horeca in het binnengebied. Voor de handelsruimten worden ook geen parkeerplaatsen voorzien. Deroissart heeft nu een capaciteit van 60 à 70%. Als er 20 bewoners zijn die overdag hun wagen parkeren op Deroissart, dan staat ze bijna vol.
Het is niet de bedoeling om in het binnengebied handel en horeca te voorzien, maar eerder diensten die nu op de Vrijheid gevestigd zijn. Die ruimte komt dan op de Vrijheid weer vrij voor handelsruimten.

VERSLAG OMGEVINGSRAAD

- Door de dubbele inrit van de garage wordt meer dan 6 meter terrasruimte aan de markt verloren. Dat is spijtig. Er zijn daar in het verleden bewust extra brede voetpaden aangelegd.
- Een lid wil o.b.v. het voorgevelaanzicht wijzen op het historisch belang van de gevels en is daarom geen voorstander van horeca in het gebouw o.w.v. de grote raampartij in de voorgevel.

b) Documenten

- Via extranet en email: ontwerp en toelichtingsnota.

c) Beraadslaging

De vergadering gaat over tot de bespreking van het onderwerp. Daarbij komen volgende elementen aanbod:

- Kan de inrit langs Deroissart? Daar is geen ruimte. Tussen de leeszaal van de bib en de Wamp is maar 5 meter. Onder de bibliotheek onderdoor? Een handelszaak tegen de Vrijheid is beter dan een garagepoort van 6 meter.
- Kan er hoger gebouwd worden om zo een bredere doorgang te maken? Er is onvoldoende connectie tussen Vrijheid en de Wamp.
Je mist een groene link tussen het nieuwe plein en de Wamp.
- Moet de parking doorgang voorzien naar fase 2. Ja zeker.

d) Besluit

De vergadering stelt de toegang over de Vrijheid serieus in vraag en wenst de toegang aan de voorzijde breder te voorzien (10 meter) in ruil voor hogere gebouwen achteraan en geen inrit naar kelder. De gebouwen aan de Vrijheid kunnen ook wel terugspringen.

Akkoord om de ruimten achteraan bij leegstand om te vormen naar woongelegenheid.

5. Advies over aanvraag subsidie aankoop natuurgebieden – Natuurpunt vzw.

a) Toelichting

De secretaris licht de aanvraag beknopt toe. Hij wijst op de verschillen tussen het huidige en het nieuwe subsidiereglement. Vanaf 2020 is er 5.000 euro subsidie voorzien voor de aankoop van natuurgebieden en 2.500 euro projecten biodiversiteit.

Een aanwezige pleit ervoor om het volledige subsidiereglement te herbekijken. De schepen antwoordt dat dat gebeurd is in een recent raadsbesluit. Het betrof niet enkel de projecten biodiversiteit, maar ook de subsidie aankoop natuurgebieden werd herschreven.

De landbouwafvaardiging heeft problemen met de subsidie. Ze hebben altijd tegengestemd bij vorige subsidieaanvragen. Ze zijn niet gelukkig met subsidies voor natuur en met de aanpassing van het subsidiereglement is hun stem weggeveegd.

b) Documenten

- Via extranet en email: ontwerp en toelichtingsnota.

c) Beraadslaging

De vergadering gaat over tot de bespreking van het onderwerp. Daarbij komen volgende elementen aanbod:

- ///

VERSLAG OMGEVINGSRAAD

d) Besluit

De vergadering, met uitzondering van de vertegenwoordigers van de landbouwverenigingen, keurt de subsidieaanvraag goed.

6. Opmaak huishoudelijk reglement omgevingsraad – toelichting en bespreking.

a) Toelichting

De bespreking van dit project wordt uitgesteld naar een latere datum

7. Varia.

- Schepen meldt dat de omgevingsraad niet enkel over de gebouwen handelt, maar ook over landschap, groen, milieu, water, mobiliteit, archeologie, cultuurhistorie, ... Het advies van de omgevingsraad kan en mag dit breed spectrum omvatten indien dat relevant zou zijn voor het specifieke dossier.
- Er is een studie van de Vlaamse Bouwmeester over het vereist aantal parkeerplaatsen per appartement. We willen dat in een latere vergadering bespreken. Gekoppeld aan de omvang van het project, de locatie van het project, deelwagens, ...

Aldus gedaan in vergadering, datum als voormeld.

de vaste secretaris
T. Vermeiren

de voorzitter
L. Borgers