

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 13 december 2021
2. Advies i.k.v. plenaire vergadering RUP De Groten Hof

Aanwezigen

Leden:

Aanwezig

Alexander Maekelberg
Hilde Smits
Henny Vandepitte
Renée Decklerck
Rika Dobbelaere
Rik Verlinde
Charlotte Pattyn
Luc Nouwynck

Verontschuldigd

Wim Verhaeghe
Filip Roelens

Afwezig

Johny Devoldere
Daniël Verduyn

Politiek waarnemers:

Aanwezig

Toon Vancoillie

Verontschuldigd

Wim De Coninck
Wouter Onraedt
Marc Vulsteke

Afwezig

Rita Tyvaert

Secretaris:

Gwendoline Vermeire

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er kwam geen opmerkingen.
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Advies i.k.v. plenaire vergadering RUP De Groten Hof

De door de Gecoro geformuleerde opmerkingen i.k.v. de fase van de startnota worden overlopen.

Het ontwerp RUP De Groten Hof wordt toegelicht.
Ter illustratie wordt ook het in deze zone te realiseren bouwproject, waarvan het ontwerp inmiddels op punt staat, toegelicht.

Besproken punten:

- 1 Gecorolid: Blijft de kant van het kerkkoor vrij van bebouwing, zodat het open zicht op de westzijde van de kerk bewaard blijft?
➔ Inderdaad.
- 1 Gecorolid: Kan, voor wat betreft de groenaanplant, gekozen worden voor streekeigen knotbomen zoals wilg en ratelpopulier?
➔ Er wordt bij de beplanting van het openbaar domein steeds geopteerd voor streekeigen soorten. Het is evenwel niet de bedoeling om in het RUP al gedetailleerd vast te leggen over welke specifieke soorten het moet gaan.
- 1 Gecorolid: Wat is de zin van het voorzien van een horeca- of handelsgelijkvloers? Dit zal immers niet levensvatbaar zijn, want de bestaande handels- en horecazaken hebben het nu al moeilijk. Het aantrekken van verkeer is bovendien niet verenigbaar met het uitgangspunt van een autoluw plein.
➔ Het handels- of horecagelijkvloers is in het ontwerp RUP opgenomen als een mogelijkheid – met het idee dat dit het centrale groenplein extra levendig zou kunnen maken – maar niet als een verplichting. Als blijkt dat er geen vraag is naar dergelijke functie, kan dit gelijkvloers even goed worden ingevuld met extra woonappartementen. De parkeerbehoefte die dit handels- of horecagelijkvloers zou genereren wordt bovendien opgevangen in een parkeerhaven buiten het centrale groenplein, zodat dit groenplein zelf zijn autoluwe karakter kan behouden.
- 2 Gecoroliden: De voorschriften in het RUP zijn te restrictief, bijvb. wat het vastleggen van de dakvorm betreft.
➔ Dit is een gevolg van het feit dat de totstandkoming van het ontwerp RUP parallel verloopt met de totstandkoming van het ontwerp voor het concrete bouwproject, waarbij beide op elkaar worden afgestemd. Zowel de concrete ontwikkelaar als het concrete bouwproject zijn immers reeds gekend, gezien deze site reeds een lang traject van sanering en voorbereiding van projectontwikkeling heeft afgelegd.

De 2 Gecoroleden pleiten voor het toelaten van meer vrijheid, in geval het project alsnog door een derde partij zou worden gerealiseerd.

1 Gecorolid merkt op dat de verplichte (hellende) dakvorm wel zinvol is i.k.v. het aansluiten bij de omgeving (o.m. het hellend dak van de kerk) en is van meing dat het sowieso wenselijk is dat het project één harmonieus geheel vormt op zich én harmonieus aansluit bij de omgeving. Dit Gecorolid suggereert daarom een tussenoplossing door toevoeging van volgend stedenbouwkundig voorschrift: "Een alternatieve dakvorm is mogelijk mits een harmonieus geheel ontstaat binnen het project en een harmonieuze relatie met de omliggende bebouwing."
➔ Deze suggestie wordt door iedereen bijgetreden.

- 1 Gecorolid: Is 66 parkeerplaatsen niet veel in verhouding tot het aantal te realiseren woongelegenheden en handel of horeca? (deze bedenking heeft geen betrekking op het RUP, maar op het concrete bouwproject)
➔ Men heeft er uitdrukkelijk voor gekozen de eigen parkeerbehoefte ruimschoots op te vangen op eigen terrein. Parkeernorm volgens de gemeentelijke verordening:
 - 8 won = 16 pp
 - 25 app = 38 pp
 - 240 m² (bruto) handel/horeca = +/- 4 ppDit is positief, gezien er bij de latere heraanleg van het kerkplein eerder parkeerplaatsen zullen verdwijnen dan extra bijkomen.
- 1 Gecorolid: Voorschriften m.b.t. waterbeheersing horen niet thuis in een RUP, dit heeft geen meerwaarde, de gewestelijke hemelwaterverordening, de watertoets e.d. zijn immers sowieso van toepassing.
- 1 Gecorolid: Zou men niet beter aanbevelingen m.b.t. energiemaatregelen opnemen in het RUP?
Een andere Gecorolid repliceert dat dit weinig zinvol is, gezien alles rond energiebeheer zo snel evolueert, en voorschriften daaromtrent al gauw achterhaald zouden zijn.
- 1 Gecorolid: Het is voor de duidelijkheid wenselijk om het 'westelijk bouwveld' ook grafisch te situeren.
- 1 Gecorolid: Het is wenselijk om de 'beperkte' uitbreidingsmogelijkheid rond de kerk te kwantificeren.
- 1 Gecorolid: Kan de maximale kroonlijsthoogte eventueel iets verhoogd worden i.f.v. bijvb. dikkere dakpakketten (isolatie) dikkere vloerpakketten (aparte vloerverwarming per bouwlaag)?
➔ Deze suggestie wordt door meerdere leden bijgetreden.

3. Varia

Er is nog geen datum voor een volgende zitting van de Gecoro vastgelegd. De voorlopige vaststelling van het RUP De Groten Hof door de gemeenteraad zal wellicht voor eind 2022 zijn, waarna het openbaar onderzoek kan worden georganiseerd en de resultaten hiervan door de Gecoro kunnen behandeld worden in het voorjaar van 2023.

Beraadslaging en advies

De politiek waarnemer verlaat de vergadering.

Advies i.k.v. plenaire vergadering RUP De Groten Hof

De Gecoro brengt m.b.t. het ontwerp RUP De Groten Hof positief advies uit, met volgende aanbeveling:

- Toevoegen stedenbouwkundig voorschrift: "Een alternatieve dakvorm is mogelijk mits een harmonieus geheel ontstaat binnen het project en een harmonieuze relatie met de omliggende bebouwing."
- Het 'westelijk bouwveld' ook grafisch situeren.
- Kroonlijsthoogte iets verruimen i.f.v. dikkere vloer- of dakpakketten.
- Uitbreidingsmogelijkheden rond de kerk eventueel kwantificeren.



Gwendoline Vermeire
Secretaris



Alexander Maekelberg
Voorzitter