

1 **2022_GECORO_00031** **Verslag vergadering GECORO 25 oktober 2022: goedkeuring**

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

De vorige vergadering van de GECORO ging door op 25 oktober 2022. Het verslag werd bezorgd aan de leden. Er werden geen reacties ingediend.

Argumentatie

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag van de vorige GECORO.

Besluit

De GECORO keurt het verslag van de vergadering van 25 oktober 2022 goed.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

2 2022_GECORO_00032 Masterplan omgeving Markgravenstraat: toelichting analyse en eerste visievorming

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

In opdracht van het college van burgemeester en schepenen is een masterplan in opmaak voor de omgeving van de Markgravenstraat.

De analyse en eerste visievorming die zijn opgemaakt door studiebureau Stramien worden voorgesteld aan de GECORO.

Toelichting

Bavo Thiré en Brenda Vandenberghe geven toelichting bij de analyse en eerste visievorming aangaande het masterplan. De conceptnota werd reeds bezorgd en is eveneens gevoegd als bijlage aan dit besluit.

Analyse

1. Deelsite Spiegelfabriek:
 - Sociale campus (Neteland, Kringwinkel, CGG)
 - Ruimte vraag voor Circusschool Locorotondo en vzw Ter Loke
2. Deelsite Academie Vossenbergh
 - Gevraagd: residentiële stadsontwikkeling
 - Behoud van sporthal met verbouwing/uitbreiding met mogelijke herontwikkeling
 - Uitbreiding kantoorruimte vzw Op Weg
3. Strook tussen parking NMBS en Markgravenstraat – nieuwe doorsteek
 - Link richting station en onderzoek naar eventueel afwerkend bouwprogramma

Visie

- Een echt wijkgevoel: gemeenschapsgevoel, ontmoeting op schaal van de buurt, identiteit en karakter behouden
- Inclusief: levenslang wonen en jonge gezinnen met voorzieningen voor kinderen; verweven van functies
- Verbindend: een stedelijke wijk in de stad met voorzieningen op stedelijk niveau en een stapsteen naar het landschap
- Klaar voor de toekomst: energetisch en klimaatrobust

Concepten

- Groene stapsteen met fijnmazige dooradering:
 1. Aandacht voor water en energie
 2. Bestaand groen versterken en beleefbaar maken
 3. Fietser en voetgangers koning
- Behoud van karakter
 1. Bestaande schaal en korrel respecteren
 2. Aandacht voor de marge (overgang privaat – publiek)
 3. Herwaardering van bestaande gebouwen
- Ruimte op maat van de bewoners
 1. Aangepast woonaanbod met nieuwe woonvormen
 2. Ontmoeting stimuleren in de publieke ruimte met aandacht voor alle leeftijden
- Verweving van verschillende functies en sociale voorzieningen
 1. Sterke buurtverbinding
 2. Kruisbestuiving en dubbel gebruik stimuleren

Eerste toetsing concepten

- Site 1: doorsteek
 1. Variant A met afwerking bouwblok
 2. Variant B met patiowoningen
- Site 2: Vossenbergr:
 1. Variant A: verder bouwen op dwars patroon
 2. Variant B: straat afwerken met dwarse structuur op groene loper
 3. Variant C: Bouwblok met publiek binnengebied
 4. Variant D: zie slide
- Site 3: Spiegelfabriek
 1. Variant A: groenzone aan bakkerij/circusschool en aan voorzijde Spiegelfabriek
 2. Variant B: groenzone aan bos ten oosten, parking behouden aan voorzijde Spiegelfabriek

Argumentatie

Vraagstelling

- Zijn er voor de circusschool geen andere plekken in Herentals; in combinatie met een andere sporthal (bv. Sporthal Francesco). Mogelijk is dit een betere plek dan de bakkerij binnen dit masterplan?
- De ontwikkeling van het Voddenkot is een zoektocht die volop bezig is, in de analisenota is opgenomen om een doortrekking van de Koeterstraat te realiseren met nieuwe voorkanten aan deze toekomstige weg. De ambitie om de huidige parking te vergroenen moet hierbij een

uitgangspunt zijn. Aanbouwen tegen Voddenkot lijkt moeilijk, maar er komt vanalles samen en het creëren van nieuwe voorkant richting de Koeterstraat lijkt wel de toekomst

- Over welke woondichtheid spreken we? *30 woningen per hectare op het ganse gebied, verdeeld over de 3 projectzones. Opbrengst voor de 3 sites samen is geraamd op 3,4 miljoen binnen de meerjarenplanning.*
- Is een herontwikkeling zonder nieuwe weginfrastructuur misschien niet mogelijk? Minimale verharding moet het uitgangspunt zijn.
- Kiss and ride aan de Vossenbergh is nodig.
- Toetsing aan verschillende functies: behoud Vossenbergh als functie lijkt positief en passend binnen deze stadswijk.
- Is het realistisch om het programma van CIG De Merode te herbergen op de site aan de Vossenbergh?
- Misschien moet het uitgangspunt zijn om toch meer gestapeld te werken en minder grondgebonden, wat rendement geeft op maaiveldniveau? Volgens de eerste schetsen wordt het ruimtebeslag eerder verkleind dan versterkt.
- Kan het bos aan de Vossenbergh niet volledig gevrijwaard blijven?
- Moet er niet wat uitgezoomd worden en moet er iets gezocht worden wat er een echte wijk van maakt?
- Hinder kringwinkel misschien ook aanpakken binnen masterplan?
- Misschien enkel bouwblok rondom afwerken en een grote binnenruimte als groen behouden voor de buurt?
- Nadenken over nieuwe woonvormen, uitgaande van deelmobiliteit, publieke fietsenstallingen,...
- Uitgaan van een ambitieus mobiliteitsconcept in relatie tot de stationsomgeving?
- Ontsluiting Spiegelfabriek gebeurt beter langs de Lierseweg dan via Vossenbergh?

Besluit

De GECORO neemt kennis van de analyse en eerste visievorming voor de omgeving van de Markgravenstraat.

De GECORO formuleert volgende opmerkingen en suggesties:

Algemeen

De Commissie stelt het erg op prijs dat het dossier in een vroeg stadium werd geagendeerd. Dit geeft ruimte aan open dialoog en debat over de inhoud van het project.

De Commissie vindt de conceptuele uitgangspunten erg waardevol om op verder te bouwen. In de huidige eerste schetsen zijn deze nog wel onvoldoende ruimtelijk vertaald. Dit is logisch gezien het ontwerpend onderzoek opgestart wordt.

De Commissie geeft aan dat er vandaag weinig wijkgevoel aanwezig is in de buurt. Het bedenken van ruimtelijke oplossingen om ontmoetingen te stimuleren zou voorop moeten staan tijdens het verdere ontwerpwerk. De investering in nieuw groen publiek domein is hiervoor mogelijk een

belangrijke leidraad voor het ontwerpend onderzoek. De herontwikkeling van de 3 sites zou hand in hand moeten gaan om aanvullingen in kaart te brengen op het huidige trage wegennet.

Site 1 - doorsteek

De Commissie stelt vast dat de bebouwingsmogelijkheden samen moeten bekeken worden met de herontwikkeling van het Voddenkot en de vooropgestelde update van het masterplan stationsomgeving

Site 2 - Vossenbergh

De Commissie formuleert enkele suggesties voor het verdere ontwerpproces :

- Deze site kan qua programma mogelijk samen bekeken worden met site 3 Spiegelfabriek. Dit om het huidige aanwezige groen op site maximaal te koesteren
- Het behoud van de meisjesschool kan gekoesterd worden, dit vormt een sterk uitgangspunt voor de herbestemming van deze site
- Het scenario onderzoek kan best met en zonder behoud van de Vossenbergh uitgewerkt worden. Het behoud van de sportfunctie op deze locatie is een stedelijke meerwaarde in combinatie met wonen. Als menspomp genereert de sporthal veel menselijke bewegingen en kansen tot ontmoeting. De Commissie merkt op dat er in het masterplan van Sport Vlaanderen geen ruimte is voorzien voor een nieuwe stedelijke sporthal
- In het scenario-onderzoek dient ook het vermijden van extra wegenis als uitgangspunt gehanteerd te worden. Dit leidt mogelijk naar meer gestapelde woonvormen en een uitgangspunt waarbij enkel de randen grenzend aan de Markgravenstraat bebouwd worden. Hierdoor kan een grote groen binnenhof ontstaan dat ook vanuit de tuinen in de Bolwerkstraat toegankelijk is
- De renovatie van de bestaande (rij)woningen in de buurt is een belangrijk deel van de opdracht. Het voorzien van veel grondgebonden woningen kan deze behoefte mogelijk eerder afremmen dan versnellen.
- Een densiteit van 40 extra woonentiteiten wordt aangevoegd als realistisch. Dit voelt aan als een gepaste dichtheid voor deze buurt met reeds een hoge densiteit aanwezig.
- Er dienen scenario's bedacht te worden waarbij de verhouding grondgebonden en gestapeld wonen varieert. Grondgebonden woningen moeten kwaliteitsvol ingepast worden en mogen geen aanleiding geven tot verrommeling.
- Een diversiteit aan woontypes en functies dient maximaal nagestreefd te worden. Mogelijk kunnen de thema's levenslang wonen en gezinsvriendelijk wonen leidend zijn. Er wordt best rekening gehouden met de stijgende groep van alleenstaande en éénundergezinnen.
- Er is nood aan een nieuw concept omtrent mobiliteit met een ambitieuze visie op modal shift.
- Het hoogteverschil op de site kan als uitdaging of kans opgepakt worden.

Site 3 - Spiegelfabriek

De Commissie formuleert enkele suggesties voor het verdere ontwerpproces :

- Is de functie van de circus een gepaste ruimtelijke claim voor deze locatie? Moet deze functie het programma op de site verzwaren? Zijn hiervoor geen andere alternatieven? Bv site Francesco Paviljoen
- Het zou net een opportuniteit kunnen zijn om verder te investeren in de Kringwinkel als hoofdrolspeler op de site. Hier is er duidelijk behoefte aan een ruimtelijke optimalisatie van de infrastructuur.
- Het behoud van het aanwezige groen dient vooropgesteld te worden. Dit kan als buurtgroen geactiveerd worden en de verbinding met site 2 maken. Het verharderen van wat nu groen is lijkt een onnatuurlijk uitgangspunt.
- Kan het GIC programma (wonen) mee gerealiseerd worden op site?
- Ook hier dient een ambitieuze visie op mobiliteit geschreven worden. De ontsluiting van de site gebeurt best vanuit de Lierseweg

Bijlagen

1. Masterplan omgeving Markgravenstraat: analysenota
2. 220052_221107_Vossenbergh Masterplan_presentatie kernteam concept en visie.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

4 2022_GECORO_00034 Aanvraag ontwikkeling Hannekenshoek 1**Beschrijving****Context, relevante voorgeschiedenis en fasen**

Op eigen initiatief wenst de GECORO een advies uit te brengen op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw KMO-gebouwencomplex aan de Hannekenshoek 1. Alle dossierstukken zijn raadpleegbaar op het omgevingsloket via onderstaande URL:

<https://omgevingsloketpubliek.omgeving.vlaanderen.be/?openbaaronderzoek#openbaaronderzoek/projectuuid=vMiVusEKToWv9pGpyQyi1A>

Argumentatie

-

Besluit

De GECORO neemt kennis van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een KMO-gebouwencomplex aan de Hannekenshoek 1.

De GECORO wenst volgend advies te formuleren:

- De Commissie meent dat dit project een precedent zou zijn voor Hannekenshoek. Niet alleen omdat de bestemming niet aansluit op het gewestplan, maar ook door de mobiliteitsclaim die het project legt op de omgeving. De huidige weginfrastructuur is niet uitgerust om het aantal autobewegingen die dit project genereert te verwerken. De bereikbaarheid is problematisch gezien het project georiënteerd is op de auto, zowel voor werknemers als bezoekers.
- Morfologisch maakt het project ook een schaalbreuk ten opzichte van zijn omgeving. Het is duidelijk dat er een gebrek is aan het RUP Hannekenshoek dat een kader zou kunnen scheppen voor toekomstige transitie van Hannekenshoek.
- De Commissie meent dat de voorgestelde filter ter hoogte van de aansluiting met de Herenthoutseweg ook zonder dit project gerealiseerd kan worden. Dit zou in grote mate de veiligheid om dit drukke verkeerspunt kunnen verbeteren.
- De Commissie suggereert dat de site De Cnodder (zijde Aarschotseweg) ruimtelijk mogelijk een meer geschikte locatie is voor dit bedrijf.
- De Commissie gaat er vanuit dat er geen vergunning verleend wordt voor dit project. Het is ook duidelijk dat er geen ontwerpproces is afgelegd in dialoog met de kwaliteitskamer, noch met de Commissie.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

3 2022_GECORO_00033 Toelichting variapunten

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

-

Argumentatie

-

Besluit

- Stavaza project Ekelstraat? *Zaak van de wegen wordt voorgelegd aan gemeenteraad 6/12*
- Agenda volgende vergadering:
 1. RUP Zonevrije Recreatie
 2. Concept & visie Stadsvesten
 3. Vergunningsaanvraag sporthal Noorderwijk (indien volledig verklaard)
 4. Terugkoppeling adviezen 2022

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

