

1 2023_GECORO_00014 Verslag vergadering GECORO 14 maart 2023: goedkeuring

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

De vorige vergadering van de GECORO ging door op 14 maart 2023. 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 14 maart 2023 goed.

Bijlagen

1. 20230314_Gecoro_Notulen.pdf
2. 20230314_Gecoro_Besluitenbundel.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

2 2023_GECORO_00015 Inrichtingsstudie Begijnhof: voorstelling en bespreking**Beschrijving**

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

In opdracht van het college van burgemeester en schepenen werd Studiebureau 360 architecten, in een samenwerking met Arat en Cluster Landscape, aangesteld voor de opmaak van een inrichtingsstudie van de noordzijde van het Begijnhof.

De inrichtingsstudie wordt voorgesteld aan de GECORO.

Toelichting*Aanleiding*

Aanleiding is het erfgoedbeheersplan voor de site van het van het Begijnhof uit 2017.

Enkele historische beelden van het Begijnhof worden toegelicht, het Begijnhof was vroeger gekend als een besloten driehoeksbegijnhof.

Vroeger waren het allemaal kleine huisjes (1 bouwlaag met een zadeldak). Vandaag is enkel nog de schuine zijde van de driehoek volledig intact. De oostzijde werd ingepalmd door de normaalschool van de Burchtstraat. Langs de noordzijde werden de 18^e eeuwse woningen afgebroken tijdens de jaren '70, deze werden vervangen door bejaardenpaviljoentjes.

Deze woningenrij had een gesloten gevel langs de kant van de Burchtstraat met een open zijde langs het Begijnhof die een volledige aansluiting- maakte aan de poort met een poortgebouw (dodenhuisje). Hier werd eveneens een bypass gemaakt om met de brandweer, vrachtwagens nog op het Begijnhof te kunnen raken.

Enkele vergelijkingen worden aangehaald (Begijnhoven van Antwerpen, Hasselt), waar de gesloten muur nog aanwezig is in het straatbeeld.

Na de afbraak werd deze woningenrij vervangen door de bejaardenpaviljoentjes naar ontwerp van Carlier-Vanhout – Schellekens. De historische en beeldwaarde ervan werd onderzocht in het beheersplan, waarbij een afweging gemaakt om deze al dan niet te behouden. Vanuit het beheersplan werd gesuggereerd om deze te slopen, mede omdat dit de voornaamste voorwaarde was geweest waardoor het Begijnhof van Herentals niet op de lijst van Unesco-erfgoed is terechtgekomen.

De problematiek van het parkeren op het Begijnhof en de ontsluiting van brandweer e.d. is in het erfgoedbeheersplan eveneens onderzocht. Destijds was een vergunning verleend om te parkeren in de tuin van de portierswoning, maar deze werd nooit uitgevoerd.

Vanuit het beheersplan werd reeds een suggestie gedaan om ergens aan de oostzijde een doorbreking van de muur te maken om zo op termijn de beslotenheid van de noordzijde weer te gaan realiseren en ook de padenstructuur (achterbos) weer te reconstrueren.

Inrichting Burchtstraat en binnentuin Begijnhof

De inrichtingsstudie tracht op deze problematieken een antwoord te bieden en tracht hierop verder te borduren.

Binnen de inrichtingsstudie werden 2 open zones werden onderzocht:

1. Inrichting Burchtstraat met 3 varianten
 - Variant 1 :
 1. Kruispunt tussen Wolstraat en Burchtstraat wordt aangepakt, eerste deel Burchtstraat wordt enkelrichting tot aan kruising met de Wolstraat.
 2. Terugkomend verkeer moet uitrijden via de Wolstraat richting Nederrij.
 3. Tussen Burchtstraat en poort Begijnhof wordt een fietsstraat ingericht, dit met een 18-tal parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners Burchtstraat
 4. Uitbreiding plantenborder met extra straatbomen
 5. Overgang fietsstraat – woonerf dmv verhoogd wegdek
 6. Kop wordt maximaal vergroend met verbinding voor wandelaars en fietsers richting Begijnenvest
 7. Inrit voor brandweer en diensten via de achterzijde (cfr. beheersplan)
 8. Zie 3d-visualisatie
 - Variant 2: woonerf vanaf kruising Wolstraat – Burchtstraat, hierdoor ontstaat aan de randen meer groen
 - Variant 3: woonerf eveneens vanaf kruising Burchtstraat – Wolstraat, geen langsparkeren meer en maximale vergroening met geveltuinen. Hierdoor ontstaat er geen aanzuigeffect van verkeer op zoek naar een parkeerplaats. Kop krijgt weer een gelijkaardige invulling

Vele alternatieven zijn eveneens onderzocht (brandweg via de Gaanderij, parkaaruhiaven op kop Burchtstraat, maar deze 3 voorkeursvarianten blijven over.

Groenruimte zijde Burchtstraat:

- Padenstructuur wordt gemaakt, vereenvoudigd pad met herstel bleekweide en haagstructuren
- Behoud van de Lourdesgrot met aantakking pas via de oostzijde (erfgoedpremie aangevraagd) en Herstel ovaalbeweging en rolstoeltoegankelijkheid
- Behoud van de waardevolle bomen
- Aanplant fruitbomen op de bleekweide

Bouwblok Noordzijde Burchtstraat:

Volgende inrichtingsprincipes worden hiervoor meegegeven:

- Gesloten gevel zijde Burchtstraat en open gevel langs zijde Begijnhof
- Exacte aansluiting op hoek gebouw KOSH, iets teruggetrokken ten aanzien van vroeger

- Niet de historische perceelsgrens wordt gevolgd, maar wel een voorstel om het profiel van de Burchtstraat te verbreden tot 12m75 om dan de gevellijn weer parallel te leggen met de overzijde
- Aan de hoek wordt wel weer de historische perceelsgrens gevolgd met een analoge aansluiting op de poort
- Eens binnen de poort knikt de gevel weg in een trechtersvorm met een openend zicht richting de bleekweides
- Bouwdiepte wordt bepaald door de diepte van de ondergrondse parking
- Behoud van een aantal waardevolle hoogstambomen
- Achtergevel volgt structuurpijn op de parking en sluit weer aan op de achtergevel van het voormalige schoolgebouw
- Lijn van de lage omheining neemt eveneens de lijn van het hekwerk op van de Gaanderij

Enkele snedes worden toegelicht:

- 1 ondergrondse bouwlaag met 3 bouwlagen bovengronds
- Licht hellend dak met op de kop een plat dak als einde
- Dualiteit muur met metselwerk aan de zijde van de Burchtstraat, open woongevel aan de zijde van het Begijnhof met tuintjes op maaiveldniveau

Niveaus:

- Ondergronds een parking met een toegang vanuit de appartementen en vanuit het Begijnhof
- Scenario sociaal – betaalbaar wonen:
- Terrassen op het zuiden en units met afzonderlijke trapkernen die per laag 2 units bedienen
- Trappen die aan de gevel zitten om rechtstreeks op maaiveld doorgang te maken en toegang geven tot het Begijnhof

Gevelfragmenten:

- Open gevel aan Begijnhof met enkele referentiebeelden in een historische context
- Zijde Burchtstraat met patroon van raamopeningen in een metselwerkstructuur (claustra – metselwerk)

Eerste richtinggevende cijfers: totaal 3500 m²BVO (ca. 32 wooneenheden sociaal-betaalbaar wonen), fietsenstallingen op maaiveld en 45 parkeerplaatsen ondergronds (voldoende voor bewoners Begijnhof en bewoners nieuwbouw)

Gemiddelde opp. 82m² netto, 112 bruto

Pleidooi om restructuur aan de oostzijde (voormalig 2 woningen) enkel aan te snijden voor een kleinschalig project rond cohousing. Bijvoorbeeld begeleid zelfstandig wonen (2 verdiepingen studio's voor 6 tot 8 bewoners)

Argumentatie

Vraagstelling

- Quid inrit project voorzienigheid? *Dit is nog in vooronderzoek, maar zal zich vermoedelijk ergens situeren achteraan de Burchtstraat*

- De collectieve tuin aan de zijde Begijnhof, wordt deze dan openbaar? Ja
- Waarom wordt de zuidzijde niet mee onderzocht? *Valt niet binnen de scope van de opdracht, deze zijde was ook reeds vanuit de visie uit het beheersplan in uitvoering*
- Van waar het zeer licht hellende dak? Gaan we dit wel zien? *Meer omwille van de dakrand dan omwille van het dak zelf.*
- Moet er niet eerder een afbouwend verhaal gemaakt worden in plaats van een kopgebouw, valt hierdoor de poort niet in het niets weg? *Kan misschien ook, maar het idee is vanuit een langgerekt volume vertrokken*
- Quid zonlicht op het pleintje ter hoogte van het plein? Biedt een lager volume, met typologie grondgebonden woningen hier niet meer kwaliteit? *Deze typologie is inderdaad niet onderzocht. Het is een valabele piste om te kijken of grondgebonden woningen in een rij te onderzoeken, om meer lucht te geven aan de ontwikkeling.*
- Het parkeren is de achilleshiel van dit verhaal, eigenlijk zou er een gezamenlijke parkeeroplossing moeten komen op wijkniveau? Het achteraan inrijden maakt dat een woonerfprofiel onder druk komt? *Moet bekeken worden op wijkniveau binnen het grootschalige project aan de overzijde*
- Hebben de 2 grote aangrenzende projecten het uitgangspunt van het beheersplan niet onderuit gehaald? Kan deze plek nog extra woonentiteiten aan? *De verhouding tussen het gebouw ernaast en het Begijnhof wordt hiermee niet verstoord, het is voornamelijk het verkeer dat een pijnpunt is voor deze omgeving. Een louter privaat woonproject zoals de andere 2 heeft hier weinig zin, een sociaal of betaalbaar woonproject geeft hieraan een mogelijkheid.*
- Moeten we steeds bouwen voor mensen met een auto? Dit is geen extra belasting voor het publiek domein, betaalbaar wonen zou zonder ondergrondse parking moeten zijn? *De parkeerproblematiek van het Begijnhof is als een aandachtspunt meegegeven bij de invulling.*
- Achtergevel: geen kazernegevoel creëren, waarom toch niet de typologie van de bestaande hellende daken aanhouden? *Kan gevolgd worden, maar dit is voor alle duidelijkheid geen architectuuropdracht, maar eerder een set aan randvoorwaarden voor toekomstige architecten.*
- Zonnepanelen op het dak, rekening mee houden dat deze niet in het zicht liggen? *Pleit toch eerder voor een licht hellend dak*

Besluit

De GECORO neemt kennis van de inrichtingsstudie voor het Begijnhof.

De GECORO formuleert volgende opmerkingen en suggesties:

- De commissie wil allereerst de complementariteit van het ontwerp benoemen. Er wordt op de diverse thema's van erfgoed, stedenbouw en architectuur nagedacht. Tevens ervaart de commissie de open dialoog met het ontwerpteam als een zeer constructief.
- De commissie blijft weliswaar een integrale benadering voor de ruime omgeving missen. Er is geen afstemming met de naastgelegen projecten (voormalige schoolsites en site Mols-Dom) omtrent maximale dichtheid, collectief groen, woonmix, mobiliteit, enz. Deze belangrijke

historische stadsomgeving blijft een globaal masterplan missen terwijl projecten in volle ontwikkeling zijn.

- De commissie beaamt de herinvulling van de noordzijde van het Begijnhof en het herstel van de historische beslotenheid. Echter vraagt de wijk en de site, door de nakende herontwikkelingen van de voormalige schoolsites vooral om ademruimte. Het huidige volume lijkt wel aan te sluiten bij de het schoolgebouw aan de oostzijde, maar vormt toch een schaalbreuk met het poortgebouw en de andere woningen op het Begijnhof. De straat heeft vandaag meer lucht nodig en geen lange hoge gevel. Hiermee zou de schaalfout die ooit weggenomen terug herhaald worden.
- De mobiliteit in de wijk blijft de achilleshiel van de projecten. Het autovrije karakter van het Begijnhof bewaren, overeenkomstig de doelstellingen van het beheersplan, moet een uitgangspunt zijn. De commissie houdt een blijvend pleidooi om niet enkel te denken vanuit parkeren, maar vanuit collectieve mobiliteit, en dit over de verschillende projecten heen, om zo samen tot duurzame oplossingen te komen.
- Het oplossen van de parkeerbehoefte van het begijnhof kan geen aanleiding of uitgangspunt zijn voor het voorgestelde project om de noordzijde van het begijnhof te herstellen. Er is een visie op mobiliteit nodig over de verschillende projecten heen. De mobiliteitsbehoefte van dit project, en eventueel het begijnhof, kan als stedenbouwkundige last opgelegd worden bij de andere projecten.
- De commissie waardeert de sociale invulling van de site, die zeer mooi aansluit bij de historische missie van de site. Anderzijds wordt geoordeeld dat ondergronds autoparkeren haaks staat op de betaalbaarheid van de toekomstige woningen en niet in lijn ligt met het realiseren van de modal shift. Het zou ook een missie kunnen zijn om net mensen te stimuleren om andere modi te gebruiken of alleszins bewoners aan te trekken die minder autoafhankelijk zijn. Het bepalen van de doelgroep kan een meer duuzaam uitgangspunt zijn voor dit project in een zeer specifieke historische context.
- Het uitgangspunt om het adres van de woningen aan de zijde van het begijnhof te voorzien wordt gesteund. Dit sluit aan bij de typologie van de aanwezige begijnhofwoningen.
- De commissie verkiest stellig variant 3 van de Burchtstraat als voorkeur, zonder langspaarkeerplaatsen en met enkel plaats voor deelmobiliteit, waardoor geen zoekverkeer ontstaat in de Burchtstraat. Toekomstige straatprofielen moeten steeds ontworpen worden vanuit het idee van de modal shift en de centrumfunctie die Herentals opneemt voor de ruimere regio. Het is een helder uitgangspunt dat de straat over de volledige lengte het statuut van een woonerf krijgt.
- De commissie suggereert om minder monolithisch te denken in de volumetrie. Het uitzicht op lange gevels met allemaal terrassen is atypisch voor het Begijnhof en leidt eerder tot esthetische vervuiling dan herwaardering van de beeldkwaliteit. Het huidige gebouw met 5 trap- en liftkernen is niet efficiënt en daardoor een duur uitgangspunt. Een appartementsgebouw met minder kernen en een gaanderij is niet wenselijk.
- Rekening houdend met voorgaande opmerkingen vraagt de commissie om meer ontwerpend onderzoek te doen en het toekomstige sociale woonproject te herdenken met een passende typologie op de schaal van de oostelijke woningenrij in de Burchtstraat. Een project met grondgebonden en gezinsvriendelijke rijwoningen kan meer aansluiting vinden bij de toekomstige omgeving die met een hoge densiteit ontwikkeld wordt. Er worden bijna geen

woningen voorzien in de aanpalende projecten. Het project mist eveneens nog een visie op een kwalitatieve fietsoplossing voor het project. Idem omtrent afvalbeheer.

- De commissie meent dat de sleutel tot succes ligt in het gecoördineerd denken, over de projecten heen, waarbij er een integrale benadering is van verschillende thema's : mobiliteit, dichtheid, woonmix, ondergrondse afvalophaling, energie,...

Bijlagen

1. Inrichtingsstudie Herentals - presentatie infomoment & Gecoro_s.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens de GECORO

3 2023_GECORO_00016 Toelichting variapunten

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

- Stavaza Sporthal Noorderwijk? *Werd niet behandeld door de kwaliteitskamer, algemeen werd wel gesteld dat het een gemiste kans is om een voortraject te doorlopen met Gecoro en kwaliteitskamer. Advies Gecoro werd bezorgd aan de GOA.*
- Stavaza binnengebied notaris van Schoubroeck? *Wordt nagevraagd*
- Stavaza Wateroverlast Koulaak? *VMM zal met de aanpalenden in contact gaan treden, met als doel een oplossing te bieden aan de verzuchtingen van de bewoners.*
- Agenda Volgende Gecoro:
 - Stedenbouwkundige verordening warmte
 - Brainstorm 'Waar lopen we achter in het ruimtelijk Beleid in Herentals?'

Argumentatie

-

Besluit

-

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

