

1 2023_GECORO_00036 Verslag vergadering GECORO 10 oktober 2023: goedkeuring

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

De vorige vergadering van de GECORO ging door op 10 oktober 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 10 oktober 2023 goed.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

**2 2023_GECORO_00037 Aanvraag omgevingsvergunning project De Voorzienigheid
fase 1: advies**

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

Op eigen initiatief wenst de GECORO een advies uit te brengen over de aanvraag van de omgevingsvergunning voor project De Voorzienigheid fase 1.

De vergunningsaanvraag is raadpleegbaar op het omgevingsloket:

<https://omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be/2023109616/inhoud-aanvraag/Xsjwp2YdSZaOAzikTGINwQ>

De ingediende plannen worden overlopen en besproken.

Argumentatie

Vraagstelling

- Woonprogramma en school + reca zijn zeker complementaire functies. Echter worden hiervoor tijdelijke bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd. Bestaat niet het gevaar dat deze permanent worden of geeft dit geen problemen bij realisatie volgende fase?
- School heeft grote mobiliteitsimpact en dit in een dense omgeving met smalle straten, smalle stoepen en verzadigde kruispunten. Blijft dit project qua mobiliteit wel op maat van de omgeving en veilig? Is er wel voldoende kwalitatieve buitenruimte voor de school aanwezig?
- De functie school past wel in deze omgeving, maar het behoud van de kribbe staat toch haaks op de (eerdere) ambitie naar ontvangstplein?
- De dichtheid van het eerste project lijkt nog binnen de perken, maar volgende geplande fases lijkt de dichtheid toch de norm ver te overschrijven?
- Omgevingsfactoren beperken de mogelijkheden, maar deze worden te weinig in rekening gebracht
- Deze ontwikkeling lijkt toch een en ondeelbaar met de volgende fase. Qua faseerbaarheid lijkt dit onmogelijk?
- Wat is de kwaliteit van de buitenruimtes van de woningen nog?

Besluit

De GECORO neemt kennis van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project De Voorzienigheid fase 1.

De GECORO wenst volgend advies te formuleren:

1 Fasering

De Commissie benadrukt dat de site ondeelbaar is.

Beide fases dienen gezamenlijk in een aanvraag tot omgevingsvergunning behandeld te worden. Meerdere aspecten van het project dienen samen beoordeeld te worden zoals dichtheid, buitenaanleg, mobiliteit, energie, milieu-effecten. Het opdelen heeft mogelijke gunstige effecten op Mober en Mer screening. De cumulatieve effecten dienen samen bekeken te worden, zelfs samen met project de Gaanderij en toekomstige nieuwe woningen in het begijnhof.

De Commissie vreest bij een fasering voor ernstige conflicten tussen werkverkeer en de school / kindercrèche.

2 Masterplan

De Commissie benadrukt dat de gepresenteerde dichtheid in het masterplan onhaalbaar is. In Fase 2 wordt een dichtheid gepresenteerd van meer dan 160 wo/ha. In het verleden heeft de Commissie reeds benadrukt dat de dichtheid van 100 wo/ha bij het project De Gaanderij reeds een precedent was. Deze lijkt in fase 2 nog ruim overschreden te worden.

Op deze manier wordt verdichting een versmaching, en dit op één van de meest historisch gevoelige plekken van de stad.

Het historisch kader van de omgeving is eerder een aanleiding om de dichtheid van het project te verlagen. De Commissie benadrukt dat we uit ervaring weten dat 70 à 80 wo/ha vaak een maximum is binnen de historische kern van de stad.

3 Fase 1

De Commissie onthaalt de ambitie om het klooster te herbestemmen met een mix van functies gunstig. Wonen en werken kunnen complementaire functies zijn. De Commissie vindt het een gemiste kans dat de bestaande kindercrèche herbestemd wordt tot school. De Commissie meent dat de site aan zijn toegang ruimte nodig heeft en een ontvangstplein meer dan welkom is. Het slopen van de huidige kindercrèche kan terug ruimte geven aan de aanwezige stadsboom. De functie van een school past ongetwijfeld bij deze site maar niet op deze locatie. Er is in het huidige plan ook te weinig buitenruimte voorzien voor de toekomstige leerlingen. De herbestemming van de kapel tot horeca ruimte wordt als een gepaste functie geëvalueerd.

4 Mobiliteit

De Commissie meent dat er een visie nodig op de korte en lange termijn. Hierbij dienen alle cumulatieve effecten in beeld gebracht worden. De Commissie vindt de oplossing van tijdelijke parkings niet haalbaar.

De geschiedenis leert dat deze mogelijk permanent worden, of bij de uitvoering van fase 2 tijdelijk verdwijnen. Op dat moment is er gedurende een bouwperiode (+/- 2 jaar) geen parkeeraanbod voor het klooster en de kinderopvang. Het parkeeraanbod van de kinderopvang dient tevens opgevangen te worden in dit project.

De Commissie herhaalt dat er een gezamenlijke visie op mobiliteit nodig is. In de studie van de nieuwe begijnhofwoningen werd de Burchtstraat terecht als woonerf onderzocht. Een autoluw karakter is meer dan gewenst in deze straat.

Met een perspectief op een project met meer dan 160 woonentiteiten draagt de Burchtstraat een 'rijerf' te worden. De stoepen in de Burchtstraat moeten verbreed worden waardoor de inrichting als woonerf de enige optie is. De Commissie herhaalt dat de dichtheid van het project moet afgestemd worden op de omgevingsfactoren, in het bijzonder mobiliteit. Het kruispunt met de Nederrij is hierbij een belangrijke bottleneck.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

3 2023_GECORO_00038 Toelichting variapunten

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

-

Argumentatie

-

Besluit

- Adressen foto's Molekens vorige zitting
- Stavaza Langendonk 9: in openbaar onderzoek, nadien voor besluit naar CBS; ondertussen ingetrokken
- Vraag ontmoeting Gecoro - kwaliteitskamer, specifieke vraag om iemand van de kwaliteitskamer te ontmoeten op de Gecoro: wordt nagevraagd
- Data Gecoro avonden: 22 februari en 14 maart om 20u in Kunstencampus: sprekers worden vastgelegd, budget wordt nagevraagd
- Winterwandeling hermeandering Olens Broek: 13 januari in de namiddag

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

