

**VERSLAG**

**Aanvangsuur van de vergadering:** 19.30 uur.

**Aanwezig:**

**Leden:** Hugo Deruytter, Stijn Witdouck, Joke Steen, Koen Bruyneel, Bart Tyberghien, Isabel Vlaeminck, Sabine Gheysen, Filip Lombaert

**Secretaris:** Veronique Desmet

**Interne deskundigen:** /

**Externe deskundigen:** /

**Vertegenwoordigers politieke fracties:** Veerle Renier, Caroline Maertens, Rik Baert, Geert Leenknecht

**Verontschuldigd:**

**Leden:** Wim Carrein

**Leden politieke fracties:** Dries Dehaut

**Agenda:**

- Ontwikkeling Kloostersite Gentsestraat

**Ontwikkeling Kloostersite Gentsestraat**

Op vraag van het college van burgemeester en schepenen werd aan de GECORO advies gevraagd over een ontvangen voorontwerp/voorstudie van een woonproject.

**Context**

Het projectgebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van de stad langsheen de N357-Gentsestraat en langsheen de Dirk Martenslaan. Het projectgebied paalt aan de zuidoostzijde van het terrein aan een rotonde die zorgt voor de verkeersdoorstroom naar de deelgemeente Ingelmunster (oostzijde) en naar de deelgemeente Emelgem (noordzijde).



Op de site zijn aan de zijde van de Gentsestraat een aantal ééngesinswoningen ingeplant. Verder zijn in de projectzone nog een aantal schoolgebouwen aanwezig. Prominent binnen de projectzone is het Klooster de Péluchy gelegen, een beschermd monument.

Voorliggende projectzone kent een lange historiek.

In het verleden werden verschillende dossiers ingediend, waarbij voor de eerste twee dossiers telkenmale de vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen (2014 en 2017) en deze vergunningen in beroepsprocedure door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen telkens werden geweigerd. De weigeringsgrond was onder het oud gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Administratief Centrum telkens ingegeven omwille van het ontbreken van een harmonieuze aansluiting op de te behouden bebouwing en omwille van een afwijking op het aantal bouwlagen. In beide dossiers waren de

ééngesinswoningen aan de zijde van de Gentsestraat niet allen verworven in eigendom door de bouwheer van de vergunningsaanvraag.

Het laatste derde dossier betreft de enigste uitvoerbare vergunning in laatste administratieve aanleg. De vergunning werd verleend op 18/03/2019 door het college van burgemeester en schepenen. Een derde ging in beroep tegen deze beslissing bij de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen. De deputatie verwierp het beroep en verleende voorwaardelijk de vergunning. Derde ging hogerop in beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen tegen de beslissing van de deputatie. Beroepsindieners (derde) en projectontwikkelaar kwamen evenwel tot een akkoord, waardoor de beroepsindieners afstand deed van zijn beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Door het akkoord tussen beide partijen kon de projectontwikkelaar de laatste woning (Gentsestraat 33) in volle eigendom verwerven en kan de projectzone in zijn totaliteit ontwikkeld worden zonder dat zakelijke rechten op een onroerend goed dit langer verhinderen.

Door de verwerving van de laatste woning, werd het mogelijk de projectzone vanuit een andere perspectief te benaderen ten aanzien van de laatste vergunde situatie.

### **Voorstelling project**

Het aangepaste masterplan van de projectzone werd door architect Luk Anseeuw tijdens de vergadering van de GECORO toegelicht.

De projectzone wordt opgedeeld in drie fases:

- Fase 1: de oprichting van een meergezinswoning aan de zijde van de Gentsestraat (20 appartementen)
- Fase 2: de oprichting van meerdere meergezinswoningen aan de zijde van de Dirk Martenslaan en aansluitend aan het Klooster. (in totaliteit ca. 30 appartementen)
- Fase 3: de herbestemming van het Klooster tot wonen verweven met andere functies zoals kantoren, diensten e.d. Deze bestemmingen dienen nog verder onderzocht te worden.

Wijzigingen huidig masterplan ten aanzien van het masterplan 2015-2018:

- De inrit naar de ondergrondse parking bevindt zich niet langer aan de straatgevel van de Gentsestraat, maar wordt geënt aan de westzijde van de meergezinswoning van fase 1.
- Het gebouw van fase 1 wordt niet langer met het Klooster verbonden. Hierdoor wordt het mogelijk een trage verbindingssas in te richten van west naar oost.
- De meergezinswoning van fase 1 wordt niet langer in een U-vorm opgericht. Ter hoogte van het rondpunt, worden de gebouwen verder uit elkaar geplaatst, waardoor het geheel breder wordt opengetrokken en het Klooster prominenter zichtbaar wordt.
- Er wordt gekozen voor een andere gevelmaterialisatie (bruin parement) dan de vergunde gevelmaterialen van fase 1 (witte gevelsteen).

Tijdens de voorstelling door de architect wordt dieper ingegaan op het bouwprogramma van fase 1 (meergezinswoning met 20 WE):

- Gelijkvloers/1<sup>ste</sup> bouwlaag: 2 commerciële ruimtes en 3 appartementen
- 1<sup>ste</sup> verdieping/2<sup>de</sup> bouwlaag: 7 appartementen
- 2<sup>de</sup> verdieping/3<sup>de</sup> bouwlaag: 6 appartementen
- 3<sup>de</sup> verdieping/4<sup>de</sup> bouwlaag: 4 appartementen

Volgende type slaapkamerappartementen worden ingericht:

- 7 x 3-slaapkamerappartementen
- 11 x 2-slaapkamerappartementen
- 2 x 1-slaapkamerappartementen

Volgende overdekte fietsstalplaatsen worden voorzien:

- 30 plaatsen ingericht op het gelijkvloers, bereikbaar via de trage verbindingssas aan de achterzijde van het gebouw
- 9 plaatsen in de ondergrondse kelder

Verder worden aan de achterzijde van het gebouw van fase 1 nog een aantal niet-overdekte fietsstalplaatsen ingericht.

In de kelder worden 24 autostaanplaatsen voorzien, waarvan 4 garageboxen.

### **Beraadslaging van het project door de GECORO**

De GECORO is van mening dat het project ten aanzien van de eerder vergunde situatie héél wat positieve punten heeft.

#### *Positief element 1: inplanting*

Zo vindt de GECORO het een absolute meerwaarde dat er ter hoogte van het rond punt een grote openheid ontstaat naar de nieuw aan te leggen tweede kloostertuin. Het opentrekken van deze ruimte zorgt er bijkomend voor dat wanneer men de stad binnenrijdt, men een prominent zicht heeft op het klooster, dat beschermd is als monument.

#### *Positief element 2: mobiliteit*

De gewijzigde inrit naar de projectzone vermijdt stremmend verkeer aan de Gentsestraat. Bijkomend is het positief dat aan de zijde van de Gentsestraat het voorgevelvlak niet langer wordt doorbroken door een garagepoort.

#### *Positief element 3: bouwprogramma*

De GECORO oordeelt dat de bestemming van de gelijkvloerse plint voor appartementen en diensten en met uitsluiting van handelsfuncties, positief is. De projectzone is namelijk gelegen net buiten het kernwinkelgebied. Door het vermijden van handelsruimtes wordt nieuwe leegstand van handelsruimtes vermeden. De invulling met diensten op deze locatie kan kernversterkend werken.

De GECORO heeft evenwel ook een aantal bezorgdheden.

#### *Aandachtspunt 1: inplanting en beeldkwaliteit*

Zo wordt de meergezinswoning van fase 1 tot tegen de rooilijn en tot erg dicht tegen het rondpunt ingeplant. Dit maakt dat het gebouw niet alleen een vlotte en veilige doorgang voor minder-mobiele voetgangers verhindert, maar bovendien dominant in het straatbeeld aanwezig is en zich niet passend in zijn onmiddellijke omgeving integreert.

De openheid en het noordgericht zicht vanaf de Gentstraat naar het klooster wordt ingeperkt in vergelijking met de bestaande situatie. De mogelijkheid kan nagaan worden of de nieuwbouw niet in de lijn van de oostelijke kloostervleugel kan ingeplant worden om zo insnoering van het zichtveld op de voorzijde van het klooster te vermijden.

De GECORO is van mening dat het achteruittrekken van het gebouw meer ademruimte zal geven aan deze prominente zichtlocatie aan één van de toegangspoorten tot het centrum van de stad.

#### *Aandachtspunt 2: beeldkwaliteit, volumetrie en materialisatie*

De GECORO treedt architect en projectontwikkelaar bij in hun keuze om de meergezinswoning van fase 1 in baksteen (en niet in witte gevelsteen) uit te voeren, zodat het nieuwe gebouw (niet alleen aansluit op de huizenrij in de Gentsestraat, maar ook) contrasteert met de witte gevelbekleding van het kloostermonument en door dit contrast sterker opvalt.

De GECORO oordeelt evenwel dat de onderscheiden fases onvoldoende met elkaar dialogeren. Niet alleen zijn de dakvorm van fase 1 (plat dak), fase 2 (lessenaarsdak) en klooster (zadeldak) verschillend. Bovendien wordt de gevel van de meergezinswoning van fase 1 te zeer 'versnipperd'. De veelheid aan insnijdingen en materialen sluit aldus de GECORO niet of onvoldoende aan bij de sereniteit van het klooster.

#### *Aandachtspunt 3: mobiliteit*

De GECORO vraagt om de inrit naar de ondergrondse parking duidelijk af te scheiden van de inkom tot de meergezinswoning en suggereert in dit verband om eerst de inrit naar de ondergrondse parking en pas daarna de inkom tot de meergezinswoning in te richten. De GECORO oordeelt in datzelfde licht ook dat de ingetekende groenzone ten westen van het gebouw niet in fase 1 (maar pas in fase 2) zal kunnen worden aangelegd, omdat er anders onvoldoende wachtruimte is voor auto's die de parking willen inrijden, maar voorrang moeten verlenen aan auto's die uitrijden.

De GECORO vraagt om voldoende fietsstalplaatsen binnen de projectzone te voorzien, zowel voor de bewoners als voor de bezoekers. De GECORO neemt hierbij notie van de toelichting door de secretaris van de GECORO aangaande de verordening woonkwaliteit. In deze verordening wordt onder meer gesteld dat *men per zelfstandige woongegelegenheid een overdekte ruimte moet voorzien om min. 2 fietsen te kunnen stallen, vermeerderd met 1 plaats per bijkomende slaapkamer in de woongegelegenheid. Deze ruimte kan al dan niet gemeenschappelijk voorzien worden en is alleszins overdekt.*

#### *Aandachtspunt 4: lay-out*

Daarnaast stelt de GECORO vast dat de meergezinswoning wordt opgetrokken rond één enkele centrale kern waarop tot zeven appartementen aansluiten. Verder wordt opgemerkt dat de appartementen héél ruim zijn en vele gangen en schuine wanden hebben. De GECORO pleit dan ook voor een helderder lay-out van etages en appartementen.

De GECORO neemt in dit verband notie van de mededeling van de secretaris van de GECORO van de decretale verplichting tot het inrichten van bescheiden appartementen vanaf 50 appartementen.

*In het decreet grond- en pandenbeleid is onder titel 2 de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod opgenomen.*

*Het bescheiden woonaanbod wordt onder artikel 1.2 van het grond- en pandenbeleid als volgt gedefinieerd: 1° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van artikel 4.2.2, § 1, tweede lid, en artikel 4.2.4, § 1, tweede lid, bestaat uit :*

*a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;*

*b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>;*

*c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>, te verhogen met 50 m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers; Onder artikel 4.2.1 wordt bepaald dat het bescheiden woonaanbod van toepassing is bij onder meer de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen worden gecreëerd.*

*In artikel 4.2.1 wordt bijkomend bepaald dat voor gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen een bescheiden woonaanbod dient gerealiseerd te worden van 20 %.*

#### *Aandachtspunt 5: open ruimte en groenaanleg*

De GECORO vraagt voldoende aandacht voor aanplanting van kwalitatief en robuust groen. Hiervoor dient rekening gehouden te worden met een voldoende pakket aan teelaarde bovenop de ondergrondse parking (al dan niet via verhoogde opbouwbakken) om toe te laten dat bomen en struiken voldoende ondergrond hebben om te gedijen.

## **Besluit**

De GECORO oordeelt dat het project op verscheidene punten in positieve zin is bijgestuurd. Niettemin is het algemeen aanvoelen dat de inplanting en de beeldkwaliteit (vormgeving) van de gebouwen (nog) beter kan.