



STAD IZEGEM

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

Vergadering van 3 mei 2022

VERSLAG

Aanvangsuur van de vergadering: 19.30 uur.

Aanwezig:

Voorzitter: Hugo Deruytter

Leden: Joke Steen, Bart Tyberghien, Isabel Vlaeminck, Koen Bruyneel, Sabine Gheysen, Filip Lombaert (enkel aanwezig bij punt 1), Pieter Haesbrouck (enkel aanwezig bij punt 1, plaatsvervangend voor Wim Carrein)

Secretaris: Robbe Debergh, ruimtelijk planner

Externe deskundigen: Rien Gellynck, Context Stedenbouw (i.s.m. Geomex), voor toelichting agendapunt 1. Rien Gellynck was niet aanwezig tijdens de bespreking en stemming van dit agendapunt.

Interne deskundigen: Veronique Desmet, omgevingsambtenaar

Verontschuldigd: Wim Carrein (vervangen door Pieter Haesbrouck)

Afwezig: Christophe Decaigny

Politieke vertegenwoordigers: Eva Bossuyt, Caroline Maertens, Rik Baert. Geert Leenknecht, Jurgen Vandecappelle en Dries Dehaut verontschuldigen zich. Veerle Renier was afwezig.

Agenda:

1. RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof: inspraakreactie start- en procesnota
2. RUP's bedrijvigheid: status
3. Status lopende projecten:
 - a. Neremat Dam
 - b. Strobbe Tuinen
 - c. Lavani-Kunstacademie
 - d. Klooster Gentsestraat
 - e. Dac'art Zuidkaai

Gezien zowel Filip Lombaert als Pieter Haesbrouck pas rond 20u aankwamen, werden eerst de punten 2 en 3 behandeld.

1. RUP Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof

a. Inleiding

Voor een gemeentelijk RUP dient conform art. 2.2.18. §2, 1° van de VCRO advies over de startnota te worden gevraagd aan (o.a.) de GECORO. De uiterste datum voor het overmaken van het advies is 24 mei 2022.

De startnota geeft in deze beginfase van het planningsproces een zicht op de planopzet en een eerste inschatting van effecten op de omgeving weer. Tijdens de inspraak- en adviesronde wordt informatie uitgewisseld in twee richtingen. De stad informeert over het planvoornemen en de burgers en adviesverleners leveren hun input en kennis aan.

De leden ontvingen samen met de agenda voor de vergadering de start- en procesnota van het RUP.

De secretaris kadert de lopende procedure voor opmaak van het RUP en de voorziene timing op basis van de presentatie van op het participatiemoment. Door Rien Gellynck, van studie bureau Context Stedenbouw (i.s.m. Geomex voor deze opdracht), wordt een toelichting gegeven over de planconcepten zoals uitgewerkt in de startnota.

De leden krijgen de mogelijkheid bijkomende toelichting te vragen. Na de toelichting verlaat Rien Gellynck de vergadering.

b. Beoordeling

De GECORO wenst volgende advies te geven aan het college van burgemeester en schepenen:

Algemene punten

- Planopzet om de groenpool Wallemote-Wolvenhof uit te breiden met bijkomend bos/park/open landschap/recreatiemogelijkheden wordt algemeen positief onthaald.
- Het plan moet steeds het algemeen belang voor ogen houden. Duurzaam ruimtegebruik is het doel. Voor één bedrijf – Poulpharm – een stuk open ruimte inpalmen om er parking aan te leggen is geen algemeen belang.

Betreffende de verhouding met de landbouwfunctie

- Er wordt geen herbevestigd agrarisch gebied ingenomen, wat gunstig is.
- De raad kan akkoord gaan met de langetermijnvisie om het gebied groen in te richten en adviseert daarbij om in de zoekzones te werken in de richting van de combinatie met landbouw, eerder dan een volledig bos- of natuurgebied aan te leggen. Er wordt verwezen naar de waarde van het landbouwgedeelte in Rhodesgoed. Mogelijk kan gefaseerd gewerkt worden.
- De raad adviseert om met de betrokken landbouwers in dialoog te gaan en te polsen naar hun standpunten rond de ontwikkeling van het landschap en mogelijke fasering. Daarbij kan ondersteuning gevonden worden bij o.a. Stadlandschap West-Vlaamse Hart of de provincie.

Bestemming van het gebied

- De ontwikkeling van het gebied kan een aanknopng zijn voor educatie rond natuur en landschapshistoriek.
- De hondenweide is een meerwaarde; als gekeken wordt naar Rhodesgoed moet vastgesteld worden dat er vraag naar is.
- Hoe zal het nieuwe speelbos zich onderscheiden van het bestaande?

Mobiliteit

- De parkeerdruk in de buurt is een gekend aspect. Op mooie dagen wordt tot vrij ver in de omgeving langs de straat geparkeerd, met impact op de verkeersveiligheid. De Wolvenhofstraat en de Bosdreef zijn smalle wegen, waar veel voetgangers en fietsers passeren. Dat zal in de toekomst zeker niet verminderen.
- Ter hoogte van Poulpharm een parking aanleggen wordt als negatief aspect aanzien. Deze zone ligt centraal in het recreatiegebied en zou daar voor verstoring en verkeersimpact kunnen zorgen. Het mogelijke dubbel gebruik verandert daar niets aan. Zie ook algemeen belang zoals hiervoor al omschreven.
- De meer voor de hand liggende locatie voor een parking is in de noordelijke spie van het plangebied. Die afstand (een goede 300 m) is voor werknemers van Poulpharm goed te wandelen. In die zone kan ook een veilige en vlotte circulatie uitgewerkt worden, zonder de Wolvenhofstraat, Kokelarestreet of Bosdreef te belasten. Dit is ook een zichtbare 'poort' vanaf de gewenste aanrijroute.
- De parking aan de kerk van Bosmolens is ook vlakbij. Er moet onderzocht worden of dit geen voldoende alternatief is. Bezoekers van het gebied worden in belangrijke mate verondersteld net te komen om er te wandelen. Dan komt het niet op een meter.
- Out-of-the-box kan gedacht worden aan parkeren op de Leenstraat zelf, na het toepassen van éénrichtingsverkeer tussen Kokelarestreet en rondpunt. Dit gebeurt nu bij evenementen.

- Als er horeca ontwikkeld wordt in kasteel Wolvenhof, moet het voor personen met een handicap ook wel degelijk mogelijk zijn om ter plaatse te komen. Het is volgens de raad aangewezen om op de bestaande parking van Wallemote meer plaatsen voor te behouden.
- Door bijkomende recreatiemogelijkheden, meer wandelgebied, eventuele horeca,... zal de parkeerbehoefte duidelijk toenemen, zeker omdat het gebied van bovenlokaal belang is. Dit zal de bestaande parkeerdruk versterken. Het plan moet voorzien in een sluitende en concrete oplossing voor het parkeergebeuren. Als de bestaande parkeergelegenheden (cfr. kerk Bosmolens en kasteel Wallemote) in combinatie met de bijkomende wandel- en fietsverbindingen in het gebied niet zouden volstaan om deze vraag op te vangen, moet in bijkomende parking voorzien worden.

Inrichting

- Het zicht vanuit het noordwesten op de schoolgebouwen is een aandachtspunt. Als in het landschapontwerp met zichtassen wordt gewerkt, zullen sommige gebouwen moeten worden gebufferd/afgeschermd.
- Van het openleggen van de beek kan gebruik gemaakt worden om ook een waterbuffer te voorzien. Er moet onderzocht worden of hier niet een meer open landschap kan worden ingericht versus een meer beboste omgeving.
- In het ontwerpend onderzoek zal de concrete beplanting van de bosrand zeer belangrijk zijn, gezien de nabije bewoning en de aspecten uitzicht en schaduwwerking. Dit moet goed uitgewerkt worden.

Betreffende vorm en tekst

- Op het conceptplan wordt een perceel langs de Leenstraat mee opgenomen in de inkleuring als open landschap. Dit ligt buiten de plancontour. Dit moet verduidelijkt worden. Op zich is het wel aangewezen om het planconcept ruimer uit te tekenen dan de plancontour zelf: het bestaande domein Wallemote-Wolvenhof en andere (groen)structuren in de omgeving kunnen zo in verhouding tot het plangebied worden weergegeven.

Bijlagen: de presentaties die bij de toelichting werden getoond.

2. RUP's bedrijvigheid

De secretaris kadert de lopende procedure voor opmaak van de RUP's en de voorziene timing.

Bijlage: de presentatie die bij de toelichting werd getoond.

3. Opvolging bouwprojecten

Er wordt door schepen Caroline Maertens en omgevingsambtenaar Veronique Desmet een kort overzicht gegeven van de lopende bouwprojecten in de stad:

1. Neremat Dam
2. Strobbe Tuinen
3. Lavani-Kunstacademie
4. Klooster Gentsestraat
5. Dac'art Zuidkaai

Per project werd de situering even hernomen, samen met het meest kenmerkende beeldmateriaal. De voornaamste elementen qua programma, dimensies en materialisatie worden toegelicht. Voor zover gekend wordt een idee over de timing van de projecten meegegeven. Naar volgende vergaderingen toe wordt door de raad gevraagd het beeldmateriaal – voor zover beschikbaar – ruim te voorzien, bv. beschikbare 3D-renders, inplantingsplannen, plannen omgevingsaanleg, duiding parkeren en circulatie.

Deze aanpak wordt door de raad gesmaakt. Een terugkoppeling rond dossiers waarover eerder advies werd gegeven door de GECORO is een meerwaarde.

Bijlage: de presentatie die bij de toelichting werd getoond.

Einde van de vergadering, 21u40
Verslaggever

Robbe Debergh
Secretaris GECORO

Hugo Deruytter
Voorzitter GECORO