



STAD IZEGEM

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

Vergadering van 2 juni 2022

VERSLAG

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

**Aanwezig:**

Voorzitter: Hugo Deruytter

Leden: Joke Steen, Bart Tyberghien, Isabel Vlaeminck, Christophe Decaigny, Sabine Gheysen, Filip Lombaert

Secretaris: Robbe Debergh, ruimtelijk planner

Externe deskundigen: Steven Oost (plaatsvervangend deskundige voor de GECORO)

Interne deskundigen: Veronique Desmet, omgevingsambtenaar

**Verontschuldigd: /**

**Afwezig:** Wim Carrein, Koen Bruyneel

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

**Agenda:**

1. Toelichting bij het masterplan tijdens een rondgang op de site Lavani - Kunstacademie
2. Advisering van het masterplan

## 1. Masterplan voor de site Lavani - Kunstacademie

### a. Inleiding

De site Lavani, gelegen aan de Nederweg-Molenweg, is eigendom van de WVI sinds ca. 2006. Om diverse redenen is de WVI nog niet tot ontwikkeling gekomen. De aanpalende site van de kunstacademie en de parking zijn van de stad. De muziekacademie verhuist in 2024 naar de Strobbe-site, waardoor de huidige gebouwen van de academie leeg komen te staan. De site Lavani wordt in die zin best samen bestudeerd met de site muziekacademie-stadsparking.

De dienst Omgeving stelde na onderzoek van het gebied een aantal inrichtingsprincipes op: een maximale doorwaadbaarheid, het slim verdichten, het definiëren van de randgebieden, het ontharden en vergroenen, het implementeren van een autovrij en autoluw binnengebied, het implementeren van vernieuwende woonvormen en het zorgen voor een meerwaarde-creatie voor de huidige bebouwing. Ondertussen is op basis van voorgaande visie een masterplan voor de site opgesteld en uitgewerkt als bundel waarin de bestaande situatie wordt geanalyseerd, de inrichtingsconcepten geformuleerd worden, deze toegepast worden in een gefaseerde ontwikkelingsvisie en naar tal van referentieprojecten wordt verwezen.

De leden van de GECORO ontvingen samen met de agenda voor de vergadering dit masterplan. Tijdens de rondgang op de site worden de belangrijkste ambities en concepten van het masterplan toegelicht en krijgen de leden de mogelijkheid bijkomende toelichting te vragen. Hierna volgt de beraadslaging in zaal Meilief in het stadhuis.

### b. Beoordeling

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

#### Betreffende de doelstellingen van het masterplan

- De GECORO is het unaniem eens met de inrichtingsprincipes die in het masterplan zijn opgenomen.
- De raad adviseert om de contour van het masterplan te verruimen tot het volledige blok en om op basis van het masterplan indien nodig te voorzien in een RUP, voorkeurecht en onteigeningsplan om het volledige gebied te kunnen optimaliseren. Indien het masterplan de buitenrand van het blok niet in rekening brengt, kunnen op korte termijn ingrepen worden doorgevoerd die een optimalisatie op lange termijn hypothekeken. Hierbij wordt vooral gedacht aan de talrijke aan het binnengebied grenzende percelen met garageboxen en de bebouwing op de hoek Molenweg en Nederweg die het beeld van het gebied bepalen.
- Aansluitend op voorgaande merkt de GECORO ook op dat als wordt overwogen/geambieerd om extra eigendommen te verwerven om de kwaliteit van het project nog te verbeteren, dat dan niet prioritair moet worden gedacht aan de centraal in het projectgebied gelegen loodsen – omdat de huidige doorgang naast de loodsen voldoende breed is voor de beoogde groencorridor en dito doorwaadbaarheid voor zacht verkeer – maar wel aan de kleine huizen op de hoek van de Nederweg en Molenweg.
- Als basis voor deze verruiming kan best nog een analyse gemaakt worden van het blok, bv. voor ouderdom en kwaliteit van de woningen, aanwezige functies en typologie, leeftijd van de bewoners,...
- In samenhang met voorgaande moet er een luik aan het masterplan worden toegevoegd waarin de inbedding in de ruimere omgeving wordt uitgewerkt (bv. de aantakking op het groene lint vanaf Brugpark). Daarbij moet er ook aandacht zijn voor de impact van de gewenste ontwikkelingen op die ruimere omgeving (bv. op vlak van mobiliteit).
- De raad geeft aan dat de financiële haalbaarheid van de uitgewerkte scenario's duidelijk moet zijn. Daarbij is het belangrijk de verwachtingen van de verschillende actoren op dat vlak af te stemmen (bv. stad Izegem en WVI). De inbreng in de collectieve gedeeltes van het gebied is daarbij zeker van belang (bv. openbaar groen en parking).

#### Betreffende functies en inrichting

- Het binnengebied van het blok wordt door de GECORO enkel als woonzone aanzien. Andere functies zijn hier niet op hun plaats, in hoofdzaak omwille van het gewenste autoluw karakter (wat uiteraard ook goederenverkeer uitsluit) en om geen concurrentie aan te gaan met de bestaande functies in het stadscentrum (bv. handel en horeca).
- Voor de wooneenheden moet uitgewerkt worden welke typologieën voorzien moeten worden om daadwerkelijk tot innovatieve woonvormen te kunnen komen en de juiste doelgroepen een geschikte woning aan te kunnen bieden. Er wordt bv. gedacht aan cohousing en levenslang wonen. Daarbij zal het belangrijk zijn om na te gaan welk aanbod er de komende jaren nog op de markt zal komen in Izegem (cfr. vergunde, nog te bouwen wooneenheden).
- Er moet zorg gedragen worden voor een kwalitatieve, stedenbouwkundig te verantwoorden bebouwing in het gebied. De interactie met de buitenranden van het gebied is relevant: licht/schaduw, privacy, doorwaadbaarheid, ... Zeker bij het toepassen van 4 bouwlagen moet voldoende afstand worden gegarandeerd t.o.v. de omliggende bebouwing.
- De voorkeur van de GECORO gaat uit naar wooneenheden met eigen toegang op grondniveau. Dus ook bij gestapeld bouwen worden trappenhuisen en liften indien mogelijk vermeden (wat echter voor 4 bouwlagen niet meer commercialiseerbaar is).

- Het al dan niet voorzien van kruiwagenpaden hangt af van de (vooral visuele) kwaliteit van deze passages. De samenhang van het binnengebied mag hierdoor niet afgezwakt worden. In het masterplan kunnen daarvoor best practices aangereikt worden. Doel is om tot een samenhangende aanleg te komen tussen de projectzone en de aanpalende private eigendommen d.m.v. bv. een muur of haag met gelijkvormige poortjes.

#### **Betreffende mobiliteit en parkeren**

- Er moet worden nagegaan of er in de ondergrondse parking op de site ook plaatsen voorzien moeten worden voor publiek gebruik. Daarbij moet geen rekening worden gehouden met de kunstacademie, die immers naar de Cultuurfabriek verhuist in 2023-2024.
- Er moet worden geëvalueerd welk statuut de garagetoegangen net ten westen van de kunstacademie hebben, zodat hiermee consequent kan worden omgegaan in het masterplan.
- De parkeernorm kan hier niet minder dan 1 parkeerplaats per wooneenheid zijn.

Einde van de vergadering, 21u20  
Verslaggever

Robbe Debergh  
Secretaris GECORO

Hugo Deruytter  
Voorzitter GECORO