

Aanvangsuur van de vergadering: 19.40 uur.

Aanwezig:

Voorzitter: Hugo Deruytter

Leden: Koen Bruyneel, Wim Carrein, Christophe Decaigny, Sabine Gheysen, Filip Lombaert, Joke Steen, Bart Tyberghien, Isabel Vlaeminck

Secretaris: Robbe Debergh, ruimtelijk planner

Externe deskundigen: /

Interne deskundigen: Els Manhaeve, clusterhoofd Stadsontwikkeling en Veronique Desmet, omgevingsambtenaar

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Politieke vertegenwoordigers: Caroline Maertens, Dries Dehaut, Jurgen Vandecappelle, Marc Vanlerberghe, Veerle Renier waren aanwezig tijdens agendapunt 1 en de toelichting en vraagstelling voor agendapunten 2 en 3. Bij de beoordeling van punten 2 en 3 en voor punt 4 hadden zij de vergadering verlaten. Rik Baert en Geert Leenknecht waren afwezig.

Agenda:

1. Toelichting bij de beslissing van het stadsbestuur betreffende de Cultuurfabriek
2. Advisering van het project in de Vlasgaardstraat van Matexi
3. Advisering van het project in de Burgemeester Vandenbogaerdelaan van Istoir
4. Toelichting status lopende RUP's en bouwprojecten

1. Toelichting bij de beslissing van het stadsbestuur betreffende de Cultuurfabriek

a. Inleiding

Clusterhoofd Stadsontwikkeling Els Manhaeve licht de beslissing toe om het project Cultuurfabriek stop te zetten in de huidige vorm. De beslissing werd genomen aangezien de kostprijs zodanig hoog werd (20,5 M€) dat de financiële draagkracht van de stad in het gedrang kwam (in combinatie met de sterk gestegen loon- en verwarmingskosten). Daarenboven kwam er een open oproep van AGION voor subsidieerbare DBFM-projecten, waarbij 71% van de bouwkost en 90% van de onderhoudskost over 30 jaar gesubsidieerd wordt (<https://www.agion.be/dbfm>). Er is dus beslist om het huidig verhaal nu te stoppen, maar om een aangepast dossier in te dienen in de tweede oproep van AGION (tegen 27/2/23).

b. Vraagstelling

Een aanwezige vraagt naar het aan de Cultuurfabriek gekoppeld privaat project. Dit gaat in principe door, het is wel onduidelijk hoe het afloopt met de optopping.

Een aanwezige vraagt gezien er al een design is, wat de keuzevrijheid voor de ontwerper voor het nieuw dossier nog is? Kan het ontwerp (deels) behouden worden? Het is belangrijk dat voor een eventuele nieuwe maintenance-partner bij overname van een design van een andere ontwerper er een risico zou ontstaan: zij moeten dan een gebouw onderhouden dat niet door hen ontworpen is. Er is geen schadevergoeding vereist in geval er een volledig nieuwe DBFM gestart wordt. Er moet sowieso een nieuw programma van eisen komen, waarmee de stad hoog wil/moet scoren op multifunctionaliteit.

Een aanwezige vraagt aandacht voor circulair bouwen, ook als pluspunt in het dossier.

Een aanwezige vraagt naar de timing voor de beslissing over de oproep. Dat zou nog voor het zomerverlof gebeuren.

Een aanwezige vraagt naar de gevolgen voor de bibliotheek. Deze is in principe geen onderdeel meer van het project, gezien dit strikt genomen geen onderwijs betreft. Maar, er zijn wel pistes denkbaar, cfr. Utopia, waar de bib als invulling van gangen in een academie is uitgewerkt (<https://www.boydens.be/be/projects/cultuur/utopia-bibliotheek-academie-voor-podiumkunsten/>).

Een aanwezige vraagt naar best practices rond onderhoud van scholen na zo'n DBFM. Er is wel wat ervaring met dergelijke aanpak en de financiële impact. Vaak wordt duurder materiaal geïnstalleerd, wat ook impact heeft op onderhoud.

Een aanwezige vraag wat gebeurt als het project niet geselecteerd wordt in de oproep(en). Het is te vroeg om zo ver te kunnen inschatten. De slaagkans lijkt goed, maar er is inderdaad een beperkte portefeuille, sommigen vallen dus uit de boot (ook omwille van een zwak dossier).

2. Advisering project Vlasgaardstraat Matexi

a. Inleiding

De secretaris licht aan de leden het ontwerp van Matexi toe, aangevuld met de voorschriften van het toepasselijke RUP Klein Harelbeke, berekeningen betreffende densiteit, aandeel meergezinswoningen en bezetting.

b. Vraagstelling

Een lid vraagt of er nood is aan uitbreidingsruimte voor de school? Zijn die in Emelgem in andere gebouwen gegaan, of zijn ze aan de Slabbaardstraat-Noord nu al aan het uitbreiden? Zou dat kunnen volgens het geldende RUP? Deze elementen zijn uit te zoeken.

Een lid merkt op dat het parkeren nogal centraal in het gebied voorzien wordt.

Een lid heeft vragen bij de bouwhoogtes en of deze wel kunnen volgens het RUP.

Een lid vraagt naar de verdeling van lasten en lusten in het projectgebied.

Een lid vraagt zich af waarom scenario 1 niet rendabel zou zijn. Er is mogelijk sprake van een (te?) hoge aankoopprijs van de Hubo-site, die er toen mogelijk nog beter uitzag.

c. Beoordeling

Er wordt unaniem vastgesteld dat Matexi hier een buitenproportioneel deel van de mogelijk te bouwen woningen in het projectgebied wil realiseren. Daardoor worden andere eigenaars benadeeld.

Een lid geeft aan dat het niet de bedoeling kan zijn om het bestaande RUP aan te passen enkel en alleen om Matexi een voldoende grote winstmarge te laten boeken. Dat houdt ook in dat voor de andere eigenaars dezelfde voordelen geboden moeten worden, en dus de totale densiteit in het gebied serieus zou moeten toenemen.

Er wordt aangegeven dat dergelijke spanning tussen stedenbouwkundige mogelijkheden en winstmarges op ontwikkelingen altijd optreedt. Een ontwikkelaar zal altijd aangeven dat een project beperkt wordt door de voorschriften en niet rendabel is. Het is moeilijk om tot een juiste berekening te komen van de rendabiliteit van een project. Izegem heeft hier geen ervaring mee; op andere plaatsen gebeurt dit wel. Op die manier kan een faire winstmarge afgesproken worden.

Een lid merkt op dat op termijn grondprijzen zullen stijgen doordat er geen open ruimte meer wordt aangesneden voor wonen. Dat maakt dit soort ontwikkelingen op termijn sowieso rendabel.

De secretaris vult aan dat er in de aanpak met een concrete rendabiliteitsberekening telkens al wordt uitgegaan van de onmiddellijke realisatie van een project. Het laten liggen van de gronden wordt niet als optie beschouwd.

Er wordt opgemerkt dat het de bedoeling niet kan zijn om een 'stadskanker' te laten ont- of bestaan.

Algemeen wordt ingestemd met de meerwaarde van een grondig onderzoek naar de mogelijkheden op deze plek, idealiter binnen het kader van een herziening van het RUP Klein Harelbeke.

Een lid vult aan dat als er onderzoek loopt en de visie op het gebied dus mogelijk nog wijzigt, er geen vergunning moet worden afgegeven die mogelijk de resultaten daarvan kan hypothekeren.

Een lid geeft aan dat het door Matexi uitgewerkt masterplan voor verbetering vatbaar is qua inplanting en oriëntatie van gebouwen, parkeeroplossing en verbindingen met de omgeving. Ontwerpend onderzoek door een onafhankelijke deskundige kan hier uitkomst bieden.

Er wordt gewezen op de hoge parkeerdruk in de omgeving en de noodzaak om daar rekening mee te houden in het projectgebied.

Er wordt door een lid gevraagd naar het inbouwen van garanties voor het realiseren van het parkidee zoals in het geldend RUP is uitgewerkt.

Een lid vraagt of het bestaande RUP in stukken of in zijn geheel moet worden herbekeken. En of mogelijk een groter gebied kan worden gevat. Dit kan allemaal. Wat niet kan is gewoon het huidige RUP schrappen, omdat het onderliggende gewestplan niet meer bestaat en zo een zone zonder voorschriften zou ontstaan ('witte vlek').

Finaal komt de GECORO unaniem tot volgende advies aan het college van burgemeester en schepenen:

De GECORO kan zich niet uitspreken over de rendabiliteit van het door Matexi voorgestelde project. Dat is op zich ook niet nodig. De raad stelt samen met het college vast dat het RUP Klein Harelbeke op meerdere punten een heroverweging verdient. Enkele voorschriften en zoneringen zijn duidelijk te strikt uitgewerkt. Tegelijk is de kwalitatieve ontwikkeling van met name de projectgebieden, waaronder de zone waarin Matexi nu een ontwerp heeft voorgesteld, dan weer niet afdoende gegarandeerd.

De GECORO vraagt om door middel van ontwerpend onderzoek na te laten gaan wat de stedenbouwkundige mogelijkheden in de projectgebieden zijn. Er moet daarbij zeker meerwaarde voor de buurt gecreëerd worden in de vorm van een parkstructuur. Ook mobiliteit en parkeren zijn relevante factoren. Densiteit op zich hoeft geen probleem te zijn, als de impact van parkeerdruk op de omgeving volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Bij onderzoek van de stedenbouwkundige mogelijkheden daar, dienen economische factoren zeker ook in rekening te worden gebracht. Het heeft geen zin om tot een mooi plan te besluiten, als vooraf al vaststaat dat dit nooit gerealiseerd kan worden omwille van budgettaire redenen. Er moet een degelijk (uiteraard onafhankelijk) alternatievenonderzoek worden uitgevoerd om na te gaan wat een aanpassing van de voorschriften als meerwaarde kan opleveren.

Los van een eventuele aanpassing van het RUP is de GECORO van oordeel dat binnen een ruimer projectgebied er een faire verdeling van de lasten en lusten moet worden gerespecteerd. De sleutel van de kwalitatieve ontwikkeling van projectgebieden van deze schaal zit in de overeenkomsten tussen de diverse eigenaars, in combinatie met een regierol van de stad. Zonder overeenkomsten met alle eigenaars in het gebied is een onevenredige verdeling van lasten en lusten niet te verantwoorden.

3. Advisering project Burgemeester Vandenbogaerdelaan Istor

a. Inleiding

De omgevingsambtenaar licht aan de leden het ontwerp van Istor toe.

b. Vraagstelling

Een aanwezige vraagt naar de inzet van (delen van) het domein als publiek domein. Is de tuin bv. bruikbaar voor de KSA?

Hebben we voor dit project wel zicht op de rendabiliteit? Cfr. voorgaande dossier van Matexi: het zou interessant zijn om te kunnen vergelijken.

Zullen er geen bomen sneuvelen? Zie de ondergrondse parking.

Er zijn diverse types tuinmuur aan de kant van de Burgemeester Vandenbogaerdelaan. Die tuinmuur is niet opgenomen in de bescherming als monument.

Hoeveel units komen er in het schoolgebouw, de nieuwe aanbouw en de optopping?

c. Beoordeling

De GECORO komt unaniem tot volgende advies aan het college van burgemeester en schepenen:

De GECORO kan zich vinden in een woonproject op dit deel van de erfgoedsite van het college. Het advies spitst zich verder toe op de modaliteiten van die ontwikkeling.

De GECORO staat integraal achter het negatief advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed betreffende de tweelagige opbouw op het bescherm monument zelf. De kapel wordt ook als waardevolle gevel aanzien, maar als niet het volledige gebouw behouden kan blijven (dus vermoedelijk met een nieuwe invulling), dan kan het geheel gesloopt worden. De GECORO is niet te vinden voor het loutere behoud van de gevel, die het functioneel maken van de achterliggende ruimte dan bemoeilijkt.

De GECORO ziet geen graten in de optoppings op de bestaande vleugel.

De tuin (bomen en muur) wordt algemeen als zeer waardevol in de omgeving ervaren. Impact op de bestaande bomen op het terrein dient vermeden te worden. Hierover moeten harde garanties vastgelegd worden. De GECORO suggereert het maken van openingen in de tuinmuur om (een deel van) de tuin vanaf het publiek domein betreedbaar te maken. Dit kan op zodanige wijze gebeuren dat het voor de passant duidelijk is dat hij daarbij in een semipublieke ruimte stapt.

De inplanting van blok A lijkt gezien de bestaande waardevolle bomen onmogelijk te realiseren.

Het is de GECORO niet duidelijk waarom de orthogonale structuur op het perceel wordt verlaten en er (grotendeels) voor het campusmodel wordt gekozen. De rijwoningen aan de kant van de Meensestraat worden wel als een goede afwerking van het bouwblok ervaren, hoewel er vragen worden gesteld bij de stedenbouwkundige kwaliteiten van de achterliggende tuintjes en de interactie met het daar nog eens achter liggende bestaande gebouw (en de optoppings daarop). Mogelijk kan hier een optimalisatie gebeuren door ook bij de grondgebonden woningen een belangrijk aandeel gemeenschappelijk groen te voorzien, aansluitend op de tuin aan westkant.

De GECORO kijkt vooruit wat mobiliteit betreft en adviseert op deze locatie met hoge knooppuntwaarde (meerdere bushaltes vlakbij en op hoogstens 15 minuten stappen van het station) maximaal 1 parkeerplaats per wooneenheid toe te laten, in het geval van meergezinswoningen integraal ondergronds. Er moet hier gemikt worden op minder autoafhankelijke bewoners. In dat verband wordt aangedrongen op een degelijke inpassing van ruimte voor fietsenstalling.

Die ondergrondse garage zal mee bepalend zijn voor het maximaal aantal wooneenheden in de ontwikkeling. Gezien de bestaande en te behouden waardevolle tuin, de overblijvende bestaande gebouwen en de voorziene grondgebonden woningen zijn de ontwerpmogelijkheden voor ondergrondse constructies beperkt.

De GECORO suggereert om de meergezinswoningen te combineren in één torenvolume dat vrij centraal in het zuidelijk deel van het projectgebied ingeplant wordt, eventueel aansluitend op de bestaande gebouwenconfiguratie. De GECORO heeft op zich geen bezwaar tegen hogere bebouwing en verwijst op dat vlak naar de recente schoolgebouwen net ten noorden met 6 bouwlagen als aanknopingspunt. Afhankelijk van de inplanting en het volume van de toren en de inrichting van de parking, kunnen de grondgebonden woningen mogelijk verder zuidwaarts doorgetrokken worden.

De GECORO vraagt om de materialisatie over het gehele project (toren én grondgebonden woningen) de nodige samenhang te geven. De suggestie wordt aangereikt om hier (met een actuele interpretatie) aan te sluiten op de kenmerkende baksteenarchitectuur van de tuinmuur en de overblijvende bestaande collegegebouwen.

De GECORO wenst gezien het voor de stad beeldbepalende karakter van dit project bij een verder uitgewerkt ontwerp opnieuw advies uit te brengen.

4. Toelichting RUP's en bouwprojecten

De secretaris en omgevingsambtenaar lichten aan de leden de stand van zaken en verwachte ontwikkelingen toe betreffende:

- a) RUP's
 - a. Verbist,
 - b. Gentseheerweg,
 - c. Manegemstraat,
 - d. Mezegemstraat en
 - e. Bosuitbreiding Wallemote-Wolvenhof
- b) Bouwprojecten
 - a. Strobbe,
 - b. Lavani,
 - c. Kloostersite,
 - d. Dac'Art en
 - e. Neremat.

Einde van de vergadering, 22u10
Verslaggever

Robbe Debergh
Secretaris GECORO

Hugo Deruytter
Voorzitter GECORO

31/01/2023



Signature: Robbe Debergh
Robbe Debergh (Jan 31, 2023 16:55 GMT+1)

Email: robbe.debergh@izegem.be