G E C O R O

Verslag van de vergadering van donderdag 8 december 2022 (Zaal Madelon 19.30u)

Aanwezigen:

Schepenen: Stijn Adriaensens
Voorzitter: Frans Visser
Secretaris: Cedric Heerman
Leden: Peter Vervoort, Joris Willems, Mieke Machielsen, Stien Maes, Herman De Backer, Corneel Van de Sande, Erik Smeets, Erik Van Geirt,
Raadsleden/waarnemers: -
Gastsprekers: Hugo Meeus, Bert Willems
Verontschuldigd: Lutgart Proost, John Glenisson, Simonne Evrard, Bart Boeckx, Carolien Van Gorp, Caroline Daemen, Jef Van Doninck, Edith Wouters, Dini Versteynen, Frans Visser, Johan Spits, Luc Vanhout, Nicole Cleymans, Nik Tuytelaers, Philippe Van Durme, Wouter Vanreusel
Afwezig: Stef Breugelmans, Sander Bridts, Sofie Schelles, Linda Van Dooren, Linda Van Den Bosch
Verslaggever: Gert Cloostermans

Agenda:

- Goedkeuren vorig verslag
- Toelichting Parkwijk stand van zaken Masterplan
- Toelichting Slim
- Varia

Goedkeuren vorig verslag:

Het vorige verslag wordt goedgekeurd

Toelichting Parkwijk, stand van zaken Masterplan:

De toelichting wordt gegeven door de ontwerpers van het Masterplan. Zodra het Masterplan wordt voorgesteld, kan u de presentatie terug vinden in het sharepoint van de Gecoro.

Wat we nu te zien krijgen is een tussentijds ontwerp, het eigenlijke masterplan is er in de loop van januari.

1. ONTWIKKELINGSPRINCIPES:

De ontwikkeling gebeurt met 4 ontwikkelingsprincipes die dienen als een rode draad om een aantal zaken vast te leggen:

De Aa bepaalt de ontwikkelingen:

De ringweg ligt in een vallei. Er wordt rekening gehouden met de waterproblematiek in combinatie met een natuurlijke groene zone

Een gevarieerde groene zone:

- Het park en de Parkwijk smelten samen.
- Een centrale groenzone met publiek karakter.
- Burengroen: plantsoenen tussen de woningen.
- Andere locatie vinden voor de moestuinen.
- Straten een groener karakter geven en dit verder versterken in de woonzones.
- Onthaalzone voor bezoekers aan de randen creëren.

Bebouwing:

- Met dezelfde oppervlakte dezelfde of groter aantal woningen maken.
- Zoeken naar een complementair woningaanbod.
- De school scoort niet goed op vlak van duurzaamheid. Deze wordt op termijn geherlocaliseerd.

Duurzame ontsluiting volgens het STOP-principe:

- Origineel is de ontsluiting ontworpen als scheiding tussen wonen en verkeer maar eigenlijk werkt dat niet goed.
- Dieper inzetten op de onthaalzones waardoor het verkeer de wijk mijdt.

2. PUBLIEKE RUIMTE:

- Meer ruimte geven aan de Aa door deze noordelijker door te trekken.
- Streven naar een soort groenstructuur met een actievere zone die een wat natuurlijker karakter gaat krijgen.
- Een 'groene ribbenkast', een soort zonk met bruggetjes creëren die het water kan absorberen.

3. BEBOUWDE RUIMTE:

Rodenbachplantsoen:

Vaststellingen:

- Heldere stedenbouwkundige structuur
- Ensemblewaarde
- Veel privaat eigenaarschap
- Parkeren op straat (2e wagen / bezoekers / garage andere functie)

Aanpak:

- Stedenbouwkundig en architecturaal patrimonium maximaal bewaren
- Vooral inzetten op renovatie / benovatie
- Ondersteuning private eigenaars (kennis, coach, samenaankopen, ..)
- Vooral inzetten op opwaardering publiek domein
- Oplossing parkeerdruk publiek domein

Elanders- en Xaverianenplantsoen:

Vaststellingen:

- Westzijde heldere stedenbouwkundige structuur
- Oostzijde : stedenbouwkundige structuur niet meer helder
- Wateroverlast aan oostzijde en zuidzijde
- Verschillende bouwblokken zijn (quasi) integraal in eigendom van De Ark

Aanpak:

- Westzijde – zie Rodenbachplantsoen
- Zuidzijde : onteigening en afbraak ifv ruimte voor de Aa

- Oostzijde : graduele verdichting / complementair woonaanbod binnen ensemble / erfgoedwaarde Parkwijk
- Typologisch complementair (appartementen en grotere gezinswoningen)
- Aanpak per bouwblok (verschil eigendom De Ark of privaat)
- Verhogen vloerpeil nieuwe bouwvolumes wordt onderzocht

Haagbeemden / Parkrand:

Vaststellingen:
- Nieuwe parkappartementen
- Haagbeemden wordt herbouwd (knelpunt omgevingsvergunning = lokaal overstromingsrisico)
- Nieuwe parkappartementen vergroten schaalsprong naar Haagbeemden
- Schoolgebouw doorsnijdt stedenbouwkundig grid + duurzaamheid gebouw

Aanpak:
- Herlocalisatie school ifv nieuw complementair woonprogramma
- Nieuw woonprogramma verzacht schaalsprong
- Opwaardering publiek domein samen met herbouw Haagbeemden
- Connectie met park versterken (ingrachten Stenen Beek)
- Tussenruimte school / parkappartementen zo spoedig mogelijk mee ontwikkelen

Lode Peetersplantsoen:

Vaststellingen:
- Centrum functie werkt en is te behouden / versterken
- Kerk wordt omgevormd tot kleuterschool met buitenspeelplaats
- Seniorenwoning omgevingsvergunning voor afbraak werd afgeleverd maar beroepsprocedure lopende

Aanpak:
- Mogelijkheid om centrum te versterken met herlokalisatie schoolgebouw
- Parkeren beter organiseren
- Aandacht voor verkeersluwe / autovrije schoolomgeving

<u>4. ONTSLUITING:</u>

- Werken aan een systeem om als eerste ruimte te geven aan wandelaars
- Trappers volgen ongeveer hetzelfde circuit, de middenzone wordt lokaal gehouden
- Openbaar vervoer: als de parkring geknipt wordt, kan dit problemen geven met de busverbinding. De bediening van de huidige lijn 2 is niet goed. Met een centraal soort mobipunt in 2 richtingen kan er een betere connectie bekomen worden.
- Auto: er worden nog 4 alternatieven bekeken.
    - Een volledige knip van de Parkring met ontsluiting van het Rodenbachplantsoen via de Steenweg op Tielen en ontsluiting van Elanders- en Xaverianenplantsoen via de Rozenlaan
    - Een deel van de fietsroute als fietsstraat uitbouwen
    - Een interne koppeling maken filter/bruggetje
    - Een knip met de Rozenstraat met een verbindingsweg naast het fietspad Rodenbachplantsoen naar Xaverianenplantsoen

<u>5. PARKEREN:</u>

- Rodenbachplantsoen: Bekijken waar parkeerdreef komt, rekening houdend met laadinfrastructuur.
- Elandersplantsoen- en Xaverianenplantsoen: Onderzocht of aan twee zijden parkeren kan, maar de straat is te smal. Inpandig parkeren kan met de mogelijkheid om op termijn de garages om te bouwen naar 3e kamer.

Vragen/opmerkingen:

- Het oorspronkelijke masterplan voorzag langs de bestaande parking aan de zuidkant hogere gebouwen. Deze zijn echter nooit gebouwd. Zit dit terug in de plannen? *Het is onderzocht om dit te bebouwen maar deze zone is aangeduid als signaalgebied. Uit het bewonersoverleg hebben we ook de vraag meegekregen om de open ruimte te bewaren. Eventueel kan deze zone gebruikt worden om de moestuinen te herlocaliseren.*
- Hoe gaat men er voor zorgen dat de bufferzone voor water niet dichtslibt? *Door een heel zachte helling te houden met enkel een soort zonk wordt het zand mee vastgehouden door de wortels van de planten. De planten zullen ook op een zo natuurlijk mogelijke manier aangelegd worden waardoor er een rijke variëteit zal ontstaan.*
- Naar participatie toe lijkt dit naar ons gevoel een succesverhaal te zijn. *Sommige mensen waren wat ongelukkig maar na een persoonlijk gesprek tonen de meesten wel begrip. De algemene teneur was goed, het gevoel dat naar hen geluisterd was overheerste. Een probleem is nog wel dat er al naargelang waar de mensen wonen een groep voor en een groep tegen de knip in de Parkring is.*
- Zijn er nog onteigeningen gepland? *Dat is zeker niet de bedoeling maar als het mogelijk is, zullen er wel een aantal woningen overgenomen worden.*
- Voor de bebouwde ruimte is er een fasering. Is er al zicht op een einstoestand voor de publieke ruimte? Zit daar flexibiliteit in naar de toekomst met bijvoorbeeld een transitie naar duurzame verplaatsing en het uitfaseren van parkeerplaatsen? *Er zit flexibiliteit in om bijvoorbeeld parkeerplaatsen te vermeerderen of verminderen omdat er niet met steen gewerkt wordt maar bv met grasdallen. Er kan ook met een soort beloningssysteem gewerkt worden. Ook laadinfrastructuur kan een gamechanger zijn. We zitten hier nog maar op het niveau van een masterplan, er zal nog meer doorgewerkt worden in de eigenlijke plannen.*

<u>Toelichting stand van zaken SLIM:</u>

Bert Willems stelt de presentatie over de stand van zaken in SLIM voor.

Het gaat in dit project over:

Wonen: ca. 17000m²
Diensten: ca. 1500m²
Kantoren: ca. 18800m²

Fase 1: Dokter Nand Peetersstraat – Bouwschen Pad is volledig bewoond

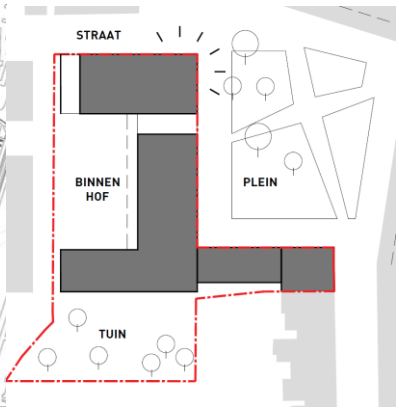


Fase 2: Het Fanny Aubergéplein met het Pioniersgebouw zouden tegen het bouwverlof opgeleverd moeten zijn. Het plein wordt autovrij waarbij bewust gekozen is voor een aantal groene vakken en een speelfontein.





Fase 3: Gebouw Vliegenier: Start van de werken is gepland ergens het midden/najaar 2023, oplevering 2025. Het gebouw voorziet 97 wooneenheden, kantoorruimte op het gelijkvloers, 200m² handelsruimte en ondergrondse parking.

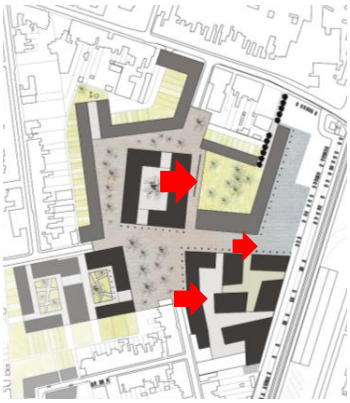



Fase 4: Woonzorgcentrum: Start bouwwerken is voorzien midden 2023, oplevering 2025. Er wordt plaats voor 135 bedden voorzien, cafetariaruimtes en ondergrondse parking. De historische poort van Atelfond is behouden en dient als inrit voor de ondergrondse parking.

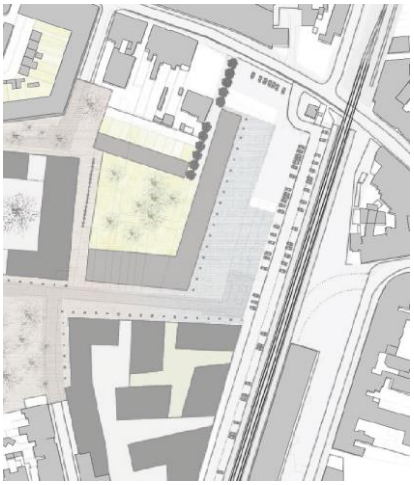


Fase 5: Noordoostelijke zone: het oorspronkelijke masterplan uit 2012 voldoet hier niet langer:

- Gebouw M heeft een problematische relatie met de Guldensporenlei
- Beter afwerking richting het spoor is nodig
- Ontsluiting over het perceel van Infrabel is niet mogelijk
- Ontwerpprincipes van de kantoorgebouwen zijn niet houdbaar: veel verlies owv de kernen, moeilijke herbestemming op LT, veel schaduwwerking, gewijzigde duurzaamheidsvoorschriften (bv isolatie) gewijzigde kantoortendensen nav covid



Van:

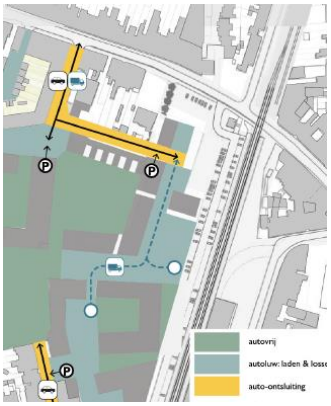


Naar:

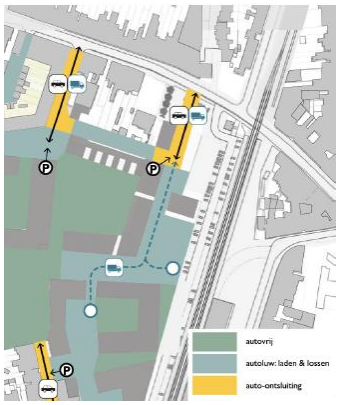


Ontsluiting bovengronds:

Nu:



Alternatief blijft open:

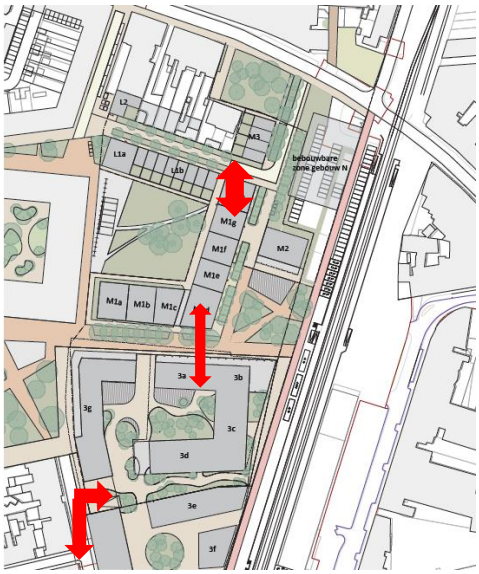


Ontsluiting ondergronds – publieksparking:

- Stationsligging
- Uitdagingen mbt bouw/functionering parkeergarages
- Gemengd programma
- Koppeling ondergrondse parkings mogelijk
- Geen privatisering van parkeerplaatsen

➔ Flexibele/dubbele inzet mogelijk

➔ Mobiliteitsstudie Vectris en ruimtelijke studie Stramien



Vragen/opmerkingen:

- Er lijkt een overschot aan parkeren te zijn. Wordt er ook gedacht om parkeerplaatsen op straat (Guldensporenlei – Nand Peetersstraat) te integreren in het project? *Dit moet inderdaad mee bekeken worden, dit kwam ook uit het Mober.*
- Dit kan ook als een kans gebruikt worden om wat meer sturend te werken en het parkeren onder het mes te houden. Dit is dé stationsomgeving van de Kempen. Hier moet vooral ingezet worden op bereikbaarheid via het spoor en de bus. *Dat is inderdaad zo maar de NMBS is een zeer moeilijke gesprekspartner. Op een gegeven moment moeten we ook vooruit.*
- Dit is inderdaad een kans om het bewonersparkeren mee te bekijken. Nu staan er tal van parkeerkelders leeg omdat het goedkoper is om op straat te parkeren.
- Is er bij de kantoren rekening gehouden met de veranderende markt van vervoer met bv speedpedelecs? *Hier is inderdaad rekening mee gehouden, er worden bijvoorbeeld douches voorzien.*
- De huidige sportvelden worden veel gebruikt. Is daar nog ruimte voor in dit project? *Dit is mee onderzocht maar is een moeilijk verhaal. Er zijn eventueel nog mogelijkheden waar nu de zomerbar is. Er zijn trouwens weinig plaatsen in de stad waar een volwaardig basketveld met twee ringen past. Vandaar dat er ook twee aangelegd werden in het stadspark.*

Advies RUP Sportcomplex:

Er is geen quorum om een advies te formuleren.

Varia:

- Momenteel is er een aanvraag lopende in de Wouwerstraat. In de Gecoro die ging over de omgeving Sint Victor is er gezegd dat hier een fietsverbinding komt maar die is in dit dossier niet terug te vinden. *Dit is inderdaad een dossier dat ingediend is zonder dat er een voorbespreking geweest is.*
- De vergaderingen van de Gecoro in 2023 zullen traditioneel in principe plaatsvinden op de eerste donderdag van de maand, rekening houdend met de schoolvakanties.