

VERSLAG VERGADERING 16/02/2023

Aanwezig:

Effectieve leden: De Mûelenaere Stephanie, Van Caekenberghe Freya, Willequet Benoit, Francois Jan, Sterckx Veerle, Van Den Berge Sabine, De Smet Veerle, Soetens Laurenz, Muls Rudy, Hutse Steven

Plaatsvervangers: De Schrijver Patrick, Lauwerys Stijn, Van Steenberghe Geert, De Lange Daniël, Van Gyseghe Jan -

Voorzitter: De Wilde Evy

Secretaris: Schepens Filip – GOA, bijgestaan door Glorieux Rocco - GOA

Vertegenwoordigers politieke fracties: Gijsels Robert (Open VLD), Lievens Paul (CD&V), Vandeputte Rik (N-VA)

Extern genodigden: De Smet Evert (schepen RO, N-VA)

Verontschuldigd:

Franceus Joost (Vooruit), Cyntia Braems (cd&v), Simoens Jan (ABS)

1. VERWELKOMING – KENNISMAKING - INLEIDING (EVY DE WILDE – VOORZ. / FILIP SCHEPENS – SECR.)

Dit is de eerste bijeenkomst in de nieuwe samenstelling (goedgekeurd door GR 16/01/23). De voorzitter heet iedereen welkom en legt kort de praktische werking van de gecoro uit. De vergaderingen bestaan doorgaans uit een informatief gedeelte, waarop ook de waarnemers van politieke partijen welkom zijn, gevolgd door een beraadslaging en de formulering van het eigenlijke advies.

De secretaris wijst erop dat de werking van gecoro ook geregeld wordt door een huishoudelijk reglement. Aangezien dit al dateert van 2002 is een evaluatie en actualisering aangewezen, o.a. wat betreft de goedkeuring van het verslag en het overmaken van de adviezen aan het College. Er wordt afgesproken dit tussentijds eens door te nemen en dit op een volgende bijeenkomst te behandelen met het oog op aanpassingen.

Er wordt aan herinnerd dat op de bijeenkomsten normaliter enkel de effectieve leden verwacht worden; indien verhinderd dienen zij hun respectieve plaatsvervanger te verwittigen. Plaatsvervang(st)ers worden in regel dus enkel verwacht indien zij een effectief lid dienen te vervangen. *(nvdr: Alhoewel dit in het verleden niet gebruikelijk was, lijkt er geen bezwaar te zijn tegen het bijwonen van het informatieve gedeelte door plaatsvervangers, terwijl ook hun effectief lid aanwezig is; zo kunnen zij de lopende dossiers ook beter mee opvolgen; zij dienen na afloop van het informatieve gedeelte dan wel de vergadering te verlaten, samen met de politieke waarnemers).*

De ledenlijst en het huishoudelijk reglement zullen ook digitaal bij het verslag gevoegd worden.

2. BEKNOPTE PRESENTATIE PLANNEN 'ACCU' – NIEUW CULTUURCENTRUM/ACADEMIE OP SANITARYSITE (FILIP S.)

Aan de hand van de bij de dossierstukken gevoegde presentatie worden de plannen voor het nieuwe 'ACCU'-gebouw (academie/cultuurcentrum) doorlopen en beknopt toegelicht.

Vragenronde:

- Wat is de functie van de trappenpartij langs de kant van het AC Sanitary? Dit is een noodtrap (i.f.v. evacuatie cultuurzaal). Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich een gelijkaardige trappenpartij, die tevens dienst zal doen als artiestentoegang.
- Wordt de blinde gevel van de aanpalende woning Gustaaf Schockaertstraat 9 niet aangepakt? Waarom wordt daar niet tegenaan gebouwd? Er is op dat vlak niets voorzien. Dit wordt in de bijhorende beschrijvende nota niet gemotiveerd. Er wordt vermoed dat dit gebeurt om het nieuwe gebouw als zelfstandige entiteit tot zijn recht te laten komen. De blinde muur behoort de aanpalende eigenaar toe; er zou vanuit de stad wel best een initiatief

genomen worden om (i.s.m. de eigenaar) deze gevel op te waarderen in het straatbeeld (d.m.v. afwerking in een esthetisch kwalitatiever/passender materiaal of b.v. een muurschildering).

- Waar kunnen fietsen gestald worden? Hoeveel? In welke vorm? De beschrijvende nota en mobiliteitstoets vermelden 67 plaatsen voor het stallen van fietsen maar de plannen blijven vaag en onduidelijk hoe en waar dit praktisch georganiseerd/ingericht zal worden. Er wordt gesuggereerd dat dit wellicht best gespreid op verschillende plaatsen gebeurt.
- Hoe zit het met de omgevingsaanleg? De nota vermeldt dat dit via een apart dossier zou aangevraagd worden. Er is momenteel enkel een brandweg aangeduid op de plannen en enkele niet nader gespecificeerde 'zones' voor afvalcontainers, fietsenberging, toelevering, plein,... Ook bij de brandweg ontbreekt nadere detaillering (exacte breedte/materiaal/dwarsprofiel). Het is ook niet duidelijk waar kiss- and rideplaatsen zullen voorzien worden; dit is nochtans zeer belangrijk in functie van de werking van de academie en voor de inschatting van de mobiliteitseffecten.
- Hoe zit het qua parkeergelegenheid bovengronds/ondergronds? Ondergronds is duidelijk; daar worden op niveau -1 ca. 80 plaatsen voor wagens voorzien, waarvan 5 aangepaste voor mindervaliden. De toegang (zowel in als uit) wordt voorzien kant Gustaaf Schockaertstraat. Bovengronds is momenteel niet duidelijk; hoeveel plaatsen zullen na heraanleg overblijven?
- Wat betekent de aanduiding 'projectzone SOLVA' op het inplantingsplan? Wat is de toekomstvisie op het terrein en de gebouwen van de voormalige Rijkswacht? Dit is onduidelijk. De beschrijvende nota zegt daar niets of nauwelijks iets over.

De aanwezige plaatsvervangers (van effectieve leden die ook aanwezig zijn) en politieke waarnemers worden bedankt voor hun aanwezigheid en verlaten de vergadering.

3. BERAADSLAGING EN ADVIESFORMULERING OVER 'ACCU'

3.1. Beraadslaging

- Een ontsluiting via Meerlaan, voor voetgangers & fietsers, zou het voordeel bieden dat deze verkeersstromen minder in conflict komt met autoverkeer dat zich van en naar ACCU verplaatst. Het vermijden van dergelijke conflicten zou een aandachtspunt moeten zijn bij de nog uit te werken omgevingsaanleg rond ACCU. Het terrein van de voormalige Rijkswachtkazerne is een strategisch belangrijk terrein in relatie tot de rest van de Sanitary-site (en het KAZ – Meerlaan). De Stad zou dit potentieel verstandig moeten kunnen benutten.
- Er ontbreken nog verschillende gegevens, vooral m.b.t. deze omgevingsaanleg (zie ook hoger). De omgevingsaanleg lijkt nochtans een noodzakelijk onderdeel van de aanvraag; er kan moeilijk een gebouw vergund worden zonder duidelijk zicht op bovengrondse toegangen, fietsenstallingen, parkeerplaatsen, kiss&ride, afvalpunt, opstelplaatsen brandweer, brandwegen, toeleveringsweg, terrassen, groen,... Het valt dus sterk aan te raden dit al mee te nemen in één gezamenlijke aanvraag i.p.v. 2 aparte.
- Aangezien de relatief grote capaciteit van de cultuurzaal met ca. 400 plaatsen, zelfs rekening houdend met de modal split, een navenant hoge parkeerbehoefte (ca. 200 wagens) zal veroorzaken, blijft de vraag hoe en vooral waar men die wenst op te vangen. De ondergrondse parking biedt 'slechts' plaats aan 80 wagens; het is onduidelijk waar de rest heen moet. Men vreest voor parkeerdruk/zoekverkeer op omliggende straten. Er wordt aangeraden om een parkeergeleidingssysteem op te zetten. Er is bovendien vrees voor een overschatting van de modal shift en een onderschatting van de parkeerbehoefte voor wagens als de voorzieningen voor fietsers (en voetgangers) op en rond de site niet op een kwalitatieve manier verbeterd worden. Er moet anderzijds ook voor opgelet worden geen te groot aanbod qua parkeergelegenheid te creëren (aanzuigeffect).

- Op piekmomenten dreigt verzadiging van verkeer in Firmin de Meyerstr. Hoe gaat men verhinderen dat de verkeersleefbaarheid daar verder verslecht?
- De vraag stelt zich of de cijfergegevens van tellingen uit 2018 nog voldoende relevant zijn voor de huidige situatie. Sedertdien is b.v. het elektrisch fietsen serieus toegenomen en wordt er meer getelewerkt. Wat betreft elektrische fietsen wordt best ook in pandig een beveiligde fietsenstalling voorzien (+ laadpunten, ook voor wagens). Men moet er dan wel over waken dat de toegangshelling naar de ondergrondse parking ook voldoende comfortabel (lees: niet te steil) aangelegd wordt voor fietsers. Desnoods een fietslift? Kan duur en omslachtig uitvallen; fietsgebruik moet zo gemakkelijk mogelijk en langs de kortste weg kunnen verlopen.
- De vraag stelt zich of er voor een project van dergelijke omvang toch geen project-MER en/of MOBER vereist is; zelfs al valt men (net) onder bepaalde drempelwaarden, blijft dit misschien toch aan te raden. Dit zal sowieso moeten bekeken worden door de vergunningverlenende overheid bij de volledig- en ontvankelijkheidsbeoordeling.
- Gelet op de functie van het gebouw en het doelpubliek moeten gebouw en omgevingsaanleg voldoende op kindermaat ontworpen worden. Is dat het geval? Waaruit blijkt dat? Dit verdient meer aandacht/vermelding in de beschrijvende nota.
- Hetzelfde geldt qua toegankelijkheid voor mindervaliden. Er zit waarschijnlijk een probleem ter hoogte van de toegangsdeur vanuit de ondergrondse parking naar de liftkoker AC Sanitary. Doordat deze deur o.w.v. de dikte van de wand verdiept zit kan een rolstoelgebruiker deze deur moeilijk openen vanuit de parking => opening in wand dient o.i. verbreed te worden. Er wordt aangeraden nog een globale check te laten uitvoeren op toegankelijkheid, door een extern adviesbureau. Dit is in sommige gevallen (vanaf X m² vloeroppervlakte) zelfs wettelijk verplicht.
- De voorbehouden parkeerplaatsen voor mindervaliden worden nu alle vijf gebundeld nabij de liftkoker 'academie'. Best worden een aantal van die plaatsen verschoven naar de nabijheid van de liftkoker 'AC Sanitary'.
- Is de ondergrondse parking ook voldoende toegankelijk voor hogere wagens (genre aangepaste wagens mindervaliden, type bestelwagens e.d.)?
- Een opstelplaats voor afvalcontainers e.d. wordt best zo discreet mogelijk ingepast in de omgevingsaanleg, zodat dit esthetisch niet storend werkt. De circulatie/verkeersafwikkeling m.b.t. afvalophaling dient nader gespecificeerd te worden.

3.2. Advisering

Naast lof voor de onmiskenbare kwaliteiten van het ontwerp, moeten na beraad, toch volgende opmerkingen en aanbevelingen geformuleerd worden:

1. Omgevingsaanleg
 - Een gedetailleerde omgevingsaanleg vormt een noodzakelijk onderdeel van de aanvraag; er kan moeilijk een gebouw vergund worden zonder duidelijk zicht op bovengrondse toegangen, fietsenstallingen, parkeerplaatsen, kiss&ride, afvalpunt, opstelplaatsen brandweer, brandwegen, toeleveringsweg, terrassen, groen,... Het valt dus sterk aan te raden dit al mee te nemen in één gezamenlijke aanvraag i.p.v. 2 aparte; dat vormt anders een kwetsbaar punt in het dossier; huidige onduidelijkheden op dat vlak dus wegwerken/invullen/specifiëren;
 - Daarover pre-advies bij Onroerend Erfgoed vragen; (relatie met beschermd erfgoed)
 - Voldoende groen voorzien in omgevingsaanleg, maximaal met streekeigen beplanting;
 - Buiten- en binneninrichting op kindermaat;
 - Verhardingen maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien;
 - Inpandige RWA-buffer beter vervangen door wadi's in omgevingsaanleg; maximaal inzetten op infiltratie vooraleer af te voeren naar riolering, ook al is infiltratiecapaciteit beperkt; elke druppel telt...

2. Mobiliteit/verkeer/parkeren

- Cijfermateriaal/tellingen bij voorkeur actualiseren/aanvullen;
- Beveiligde ruimte voor elektrische fietsen en oplaadpunten voorzien;
- Kiss&ride: behoefte aan 25 plaatsen; waar worden die voorzien?
- Toename druk op omgevende straten (vnl. Firmin De Meyerstr.) vermijden; verkeersleefbaarheid bewaken;
- Aangepaste infrastructuur ter stimulering van fiets- en voetgangersverkeer in omringende straten ontbreekt;
- Info en plannen over bovengrondse verkeersstromen/parkeergelegenheid/fietsenstallingen/...ontbreken;
- Parkeergeleidingssysteem voorzien om zoekverkeer te vermijden;
- Ontsluitingsmogelijkheid via Meerlaan benutten, met name voor zachte weggebruikers, waaronder een verbinding voor schoolgaand verkeer;
- Verkeersstromen (zachte/harde/logistieke) trachten te scheiden => minimaliseren conflictsituaties.

3. Toegankelijkheid

- Toegankelijkheid checken (via extern advies);
- probleem oplossen ter hoogte van de toegangsdeur vanuit de ondergrondse parking naar de liftkoker AC Sanitary
- Voorbehouden plaatsen mindervaliden (ondergronds) beter spreiden (ook voorzien bij liftkoker Sanitary);

4. Afwerking zijgevel G. Schockaertstraat 9: Deze blinde muur behoort de aanpalende eigenaar toe; er zou vanuit de stad best een initiatief genomen worden om (i.s.m. de eigenaar) deze gevel op te waarderen in het straatbeeld (d.m.v. gevelbekleding in een esthetisch kwalitatiever/passender materiaal of b.v. een muurschildering of begroeiing). In de begeleidende nota bij de omgevingsvergunningsaanvraag wordt daar best iets over vermeld (o.a. motiveren waarom er niet tegen aangebouwd wordt en welke afwerking men voor die muur voorziet).
5. De leesbaarheid van het dossier verhogen door meer 3D-beelden bij te voegen, ook om aan te geven hoe het gebouw zich zal verhouden t.o.v. de bebouwde omgeving (nu teveel ingezoomd; ook eens uitzoomen a.u.b.).
6. De vraag wordt gesteld om na aanvulling/aanpassing het dossier opnieuw aan de gecoro voor te leggen (voor of tijdens de omgevingsvergunningsaanvraagprocedure).

Varia

De gecoro vindt het positief om op deze manier betrokken te worden bij een belangrijk/groot project en/of ruimtelijke ontwikkelingen en hoopt dat dit in de toekomst meer kan gebeuren en dit in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit kan het maatschappelijk draagvlak van dergelijke ontwikkelingen/projecten enkel ten goede komen.

De voorzitter sluit de vergadering af met een bedanking van de aanwezigen voor hun inbreng.

FS