

Verslag vergadering
12 januari 2021 om 19.30 uur

<i>hoedanigheid</i>	<i>naam</i>	<i>aanwezig / verontschuldigd</i>	<i>stemgerechtigd</i>
<i>voorzitter</i>	Raepsaet Eddy	verontschuldigd	
<i>deskundigen</i>	Bouvyn Jeroen	aanwezig	X
	Lava Ruben (P)	aanwezig	
	Braet Johan	aanwezig	X
	Rommens Ruben	aanwezig	
	Vandeburie Stijn	aanwezig	X
	Hautekiet Pol		
	Terryn Liesbeth	aanwezig	X
	Ysebaert Pieter	aanwezig	
<i>vertegenwoordigers handelaars/mid- denstand</i>	Verheecke Christel		
	Vanelstande Pascal (P)	aanwezig	X
<i>vertegenwoordigers landbouwers</i>	Desmet Ann-Sophie	aanwezig	X
	Demasure Geert (P)		
<i>vertegenwoordigers werkgevers</i>	Bossuyt Jan	aanwezig	X
	Marisse Matthieu (P)		
<i>vertegenwoordigers werknemers</i>	Vandemoortele Nancy		
	Lameyze Rik (P)	aanwezig	X
	Vandamme Severine		
	Locquet Johan (P)	aanwezig	X
<i>vertegenwoordigers natuurverenigin- gen</i>	De Clercq Bart	aanwezig	X
	Wannyn Pol (P)		
<i>vertegenwoordigers jeugdverenigingen</i>	Tack Jens		
	Delobelle Guillaume (P)		
<i>vertegenwoordigers seniorenverenigin- gen</i>	Coussement Trees		
	Corne Pol (P)	aanwezig	X
<i>secretaris</i>	Monteyne Wim	aanwezig	
<i>afgevaardigde College van Burgemees- ter en Schepenen</i>	Beunens Tom	aanwezig	
<i>afgevaardigde fractie CD&V</i>	Byls Koen	aanwezig	
<i>afgevaardigde fractie Tandem</i>	Hanssens Emmi	aanwezig	
<i>afgevaardigde fractie gbA/ Gemeente- belangen</i>	Valck Caroline		
<i>afgevaardigde fractie N-VA</i>	Rogie Conny	aanwezig	

Er waren **11** stemgerechtigde leden aanwezig op de vergadering.
De vergadering verliep digitaal via MS Teams.

1. Goedkeuren verslag vorige vergadering

Het verslag van de vorige vergadering van 9 november 2020 werd goedgekeurd.

2. Advies project campus Sint-Jan Berchmans (site Kasteelstraat)

Toelichting

De school Sint-Jan Berchmans Avelgem wil op de site langs de Kasteelstraat een nieuwe scholencampus bouwen, waar zowel kleuter als lager en secundair een onderkomen vinden. Daarna komt de site in de Leopoldstraat vrij voor een nieuwe (private) ontwikkeling.

Architect Leen Janssens namens Architecten Groep III geeft hierover een toelichting.

Omwille van de specifieke situatie zal men gefaseerd moeten werken. In een eerste fase kan de beschikbare onbebouwde ruimte gebruikt worden voor een nieuwbouw voor het college, de refter en de sportzaal. In een volgende fase komt dan een nieuwbouw voor de middenschool en de basisschool (kleuter en lager).

De gemeente heeft van in het begin aangedrongen op een publieke doorsteek tussen de Oudenaardsesteenweg en de Kasteelstraat.

Dit programma van eisen heeft geleid tot een concept waarbij er een corridor voorzien wordt vanaf de Oudenaardsesteenweg en die dan afbuigt richting kasteel Scheldeburcht. Aan de kant van het Burchthof worden de sportzaal, de middenschool en het college ingeplant. Aan de kant van de Kerkstraat worden de basisschool en de refter ingeplant.

De gebouwen werden met een eigen identiteit ontworpen en worden op het gelijkvloers via een uniforme plint met elkaar verbonden. De schoolgebouwen zelf (basisschool, middenschool, college) zijn vier bouwlagen hoog. De refter heeft drie bouwlagen en de sportzaal twee hogere bouwlagen.

De publieke doorsteek kan ingedeeld worden in drie deelruimtes: zone sportzaal, centraal plein en kasteelplein. Aan de kant van de sportzaal voorziet men 14 parkeerplaatsen en een parkeerplaats voor fietsen. De bushalte wordt lichtjes verschoven en er komt een verbreed voetpad dat als perron dienst doet. Op het centraal plein bevinden zich alle toegangen tot de verschillende gebouwen. Het kasteelplein probeert de herinnering aan de historische kasteeltuin op te roepen. Hier wordt ook een klein sportveldje voorzien.

Men streeft ernaar om het zacht verkeer (voetgangers en fietsers) te geleiden via de Kasteelstraat en het autoverkeer via de Oudenaardsesteenweg. In de Kasteelstraat wordt gedacht aan een kus-en-weg zone. De toelevering voor de refter gebeurt ook via de Oudenaardsesteenweg. In de sokkel bij de middenschool en het college worden grote fietsenbergingen voorzien.

De sportzaal en enkele polyvalente ruimtes in de refter en het gebouw van het college zullen na schooltijd kunnen gebruikt worden door derden.

De gemeente zal een overeenkomst afsluiten met het schoolbestuur rond de aanleg, toegankelijkheid en gebruik van de publieke doorsteek én rond het gebruik van de sportzaal.

Bespreking

Vanuit de vergadering worden een aantal vragen gesteld of opmerkingen geformuleerd.

- Er wordt een kus-en-weg zone ingericht aan de Kasteelstraat, dicht bij de ingang van de basisschool. Kan dit niet op een andere plaats, zodat auto's van de autoluwe Kasteelstraat weg worden gehouden? Dit kan nog verder onderzocht worden.
- Is een nullozing wel haalbaar? Blijft de site voldoende waterdoorlatend? Zijn er in dat verband al infiltratieproeven gebeurd? Dit zou normaal moeten lukken en geen probleem mogen zijn. Infiltratieproeven volgen nog.
- Zijn de parkeerplaatsen aan de kant van de Oudenaardsesteenweg wel nodig? Ook hier zullen fietsers toekomen. Deze zijn zeker nuttig voor het naschools gebruik.
- Worden er groendaken voorzien? Ja, op de lagere verbindingsvolumes.
- Is de groenvulling al in detail uitgewerkt? Worden er voldoende bomen voorzien? Deze ligt al in grote lijnen vast. Er wordt gekeken om zoveel mogelijk bomen te voorzien.
- Wat wordt voorzien qua duurzame technieken en behandeling van het afvalwater? Er komen zonnepanelen, een warmtepomp en een beperkte gasinstallatie. Voor het afvalwater wordt geen septische put voorzien, omdat de riolering aangesloten is op een collector.
- Hoe zit de financiering en elkaar? Wat is de timing? Wat zal het project doen slagen of waar zitten de moeilijke punten in dit dossier? Het project wordt ondersteunt door de Vlaamse overheid via een huursubsidie. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend eind januari om de grondwerken te kunnen starten voor de zomer. Er wordt gerekend op een bouwperiode van 4 jaar (beide fases). De inrichting van de Kasteelstraat en Oudenaardsesteenweg zullen mee dit project doen slagen.
- Worden de speelplaatsen afgesloten en kunnen die naschools gebruikt worden? Speelplaatsen worden afgesloten. De brede publieke doorsteek blijft wel 24/7 toegankelijk.
- Hoe worden de speelplaatsen ingericht? Zoveel mogelijk als educatief groen, soms met speelse elementen en soms wat strakker (bijv. bij kleuters).
- Werd onderzocht om de historische gebouwen te bewaren (i.f.v. erfgoed)? Dit werd effectief bekeken, maar tijdens een plaatsbezoek in aanwezigheid van de gemeente kwam de bouwvallige toestand van de meeste historische gebouwen duidelijk naar voor. Het behoud van bepaalde gebouwen maakte ook de nodige fasering onmogelijk.
- Graag ook voldoende aandacht voor het werfverkeer tijdens het begin en einde van de school.

Op vraag van de voorzitter verlaten de niet stemgerechtigde leden de vergadering.

Beraadslaging

Bij het overlopen van de meningen van de stemgerechtigde leden komen volgende onderwerpen aan bod.

- Een kus-en-weg zone voorzien in de Kasteelstraat, nabij de ingang van de basisschool is geen goed idee. Dergelijke zone kan ook enkel goed functioneren als ze voldoende groot is. Er moet gezocht worden naar een ander plaats in de buurt.
- De voorziene parkeerplaatsen aan de kant van de Oudenaardsesteenweg zullen autoverkeer aantrekken. Het is niet aan te raden om die plaatsen te gebruiken tijdens schooltijd (door ouders die hun kinderen afzetten). De plaatsen kunnen wel nuttig zijn voor occasioneel gebruik tijdens schooltijd (bijv. door leerkrachten voor laden en lossen, door bezoekers, ...) en na schooltijd. Hierbij kan eventueel gewerkt worden met een toegangscontrole.
- Er wordt toch aangeraden om een noodoverloop te voorzien. Deze kan verlopen via de site van het kasteel Scheldeburcht richting Rijtgracht en eventueel bovengronds zorgen voor een extra waterelement.
- Het publiek sportveldje is een troef en moet zeker behouden blijven. Mogelijk kan er toch onderzocht worden om de speelplaatsen op bepaalde tijdstippen of gelegenheden open te stellen.
- Bij de verdere uitwerking van het groenplan moet aandacht zijn voor de biodiversiteit.

Advies

De commissie brengt het volgend advies uit.

- Een kus-en-wegzone wordt beter georganiseerd in de omgeving van de kerk en niet in de Kasteelstraat, bij de ingang van de basisschool.
- De parkeerplaatsen aan de kant van de Oudenaardsesteenweg zijn best enkel publiek toegankelijk na schooltijd. Tijdens de schooltijd kan gebruik enkel via toegangscontrole.
- Bij de verdere uitwerking van het groenplan moet aandacht zijn voor de biodiversiteit.

Verder wil de commissie nog volgende aanbevelingen formuleren.

- Het voorzien van een noodoverloop via de site van het kasteel Scheldeburcht naar de Rijtgracht kan zorgen voor een extra waterelement in de omgeving.
- Het open stellen van de speelplaatsen op bepaalde tijdstippen of gelegenheden kan eventueel een meerwaarde betekenen voor het project.

3. Advies herbestemming site Leopoldstraat

Toelichting

Nadat de nieuwe scholencampus in de Kasteelstraat in gebruik is genomen komt de schoolsite in de Leopoldstraat vrij voor een nieuwe (private) ontwikkeling.

Architect Ilse Corne van Trant Architecten geeft toelichting over het voorontwerp.

De site en haar onmiddellijke omgeving werden bestudeerd en verschillende aspecten werden afgetoetst (relatie met omgeving, relatie met de Scheldemeersen, doorsteek naar Doorniksesteenweg, introvert <> extravert, footprint, bezonning, zichten, parkeren, ...).

Dit alles heeft geresulteerd in een masterplan met volgende principes:

- Aansluitende bebouwing achteraan het perceel, met afwerking van de ontstane wachthevels in de Leopoldstraat en Kloosterstraat.

- Ervoor een semi-publiek binnenplein.
- Meer centraal op het perceel twee vrijstaande, hogere volumes.
- De Kloosterstraat wordt als publieke doorgang verbreed. (vrijblijvend werd ook een oefening gemaakt indien de site Byttebier kan verworven worden)

En volgende volumes:

- Aansluitend aan de bebouwing in de Leopoldstraat: volume van twee bouwlagen met teruggetrokken derde bouwlaag, oplopend tot drie bouwlagen met teruggetrokken vierde bouwlaag. In dit volume wordt ook de toegang tot de ondergrondse parkeergarage voorzien.
- Rond het binnenplein (noordzijde): volume van drie bouwlagen met aansluitend 6 woningen van twee bouwlagen.
- Rond het binnenplein (westzijde): volume van twee tot drie bouwlagen.
- Aansluitend aan de bebouwing in de Kloosterstraat: volume van drie bouwlagen.
- Centraal naast de verbrede publieke doorgang: volume van vier bouwlagen met teruggetrokken vijfde bouwlaag.
- Op de hoek van publieke doorgang en Leopoldstraat: volume van vijf bouwlagen met teruggetrokken zesde bouwlaag.

Langs de publieke doorgang worden vijf commerciële ruimtes voorzien. In totaal komt men dan aan 53 appartementen, 6 woningen en 5 commerciële ruimtes.

De ondergrondse parking wordt in een C-vorm ontworpen om op het centrale binnenplein bomen te kunnen plaatsen. Ook op de publieke doorgang worden bomen voorzien.

Ondergronds worden 69 parkeerplaatsen voor bewoners voorzien. Bovengronds zijn er slechts enkele voorzien voor kortparkeren (laden en lossen). Bezoekers worden verwezen naar de aanpalende bestaande parking. Voor fietsen wordt zowel ondergronds als bovengronds ruimte voorzien.

Bespreking

Vanuit de vergadering worden een aantal vragen gesteld of opmerkingen geformuleerd.

- Worden ook faciliteiten voor elektrische fietsen voorzien? Ja
- Werd voor de commerciële ruimtes een studie uitgevoerd? Is hier nood aan op deze plaats? Komt dit overeen met de uitgewerkte visie in het kernversterkend plan?
Geen studie. De ruimtes zijn eerder klein. Dit hoeft geen winkel te zijn, kan ook kantoor of dienst.
- Zijn er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein?
Het aantal werd bepaald via een mobiliteitsstudie. Dit zou voldoende moeten zijn.
- Zijn er conflicten te verwachten met de aanpalende bebouwing?
Hiermee werd zeker rekening gehouden. De aansluitende gebouwen werden zo ontworpen.
- Heb je een idee van V/T-index?
In totaal wordt +/- 6.400 m² bebouwd.
- Kunnen zorgverstrekkers, verhuishagens, ... voldoende dicht bij de gebouwen?
Hiermee zal rekening worden gehouden in de omgevingsaanleg.

- De in- en uitrit van de ondergrondse parking zit onder een gebouw, waardoor de zichtbaarheid op het verkeer in de Leopoldstraat beperkt is.
- Worden de gebouwen samen ontworpen en gebouwd? Ja, publieke doorsteek wordt openbaar domein.
- Is het slagen van het project afhankelijk van het verwerven van de site Byttebier? Het project kan op zichzelf staan, want hoofdzakelijk gericht op de Leopoldstraat
- Hoe zal de waterbuffering en -infiltratie voorzien worden? Dat moet nog bekeken worden.

Op vraag van de voorzitter verlaten de niet stemgerechtigde leden de vergadering.

Beraadslaging

Bij het overlopen van de meningen van de stemgerechtigde leden komen volgende onderwerpen aan bod.

- Er zijn te weinig ondergrondse parkeerplaatsen. Normaal wordt een norm van 1,5 gehanteerd. Er wordt best ook een norm voor fietsparkeren opgelegd.
- De zichtbaarheid komende uit de ondergrondse parkeergarage is niet goed.
- De commerciële ruimtes invullen met pure handelspanden is op die plaats niet gewenst. Een horecazaak op de hoek met de Leopoldstraat kan nog aanvaard worden.
- Ook in dit ontwerp is geen sprake van water in het (semi-)publiek domein. De groene vinger vanuit de Scheldemeersen zou moeten kunnen omgevormd worden tot een groenblauwe vinger.

Advies

De commissie brengt het volgend advies uit.

- Voor de ondergrondse parking moet gestreefd worden naar een norm van 1,5 per woongelegenheid. Voor het fietsen wordt een norm van 2 per woongelegenheid voorgesteld.
- De uitrit van de ondergrondse parkeergarage moet aangepast worden om de zichtbaarheid op het verkeer in de Leopoldstraat te verbeteren.
- De commerciële ruimtes kunnen niet ingevuld worden door pure handelszaken, maar wel door kantoren, diensten en vrije beroepen. Eén horecazaak op de hoek met de Leopoldstraat is eventueel nog mogelijk.
- Er moet gekeken worden om ook water binnen het project te brengen, zodat er een groenblauwe vinger ontstaat.

4. Feedback vorige adviezen

Beleidsvisie trage wegen: advies van 9/11/2020

- *Doelstelling 1 aan te vullen met: Voor de wandellussen moet het de bedoeling zijn om zoveel mogelijk trage wegen te gebruiken en zo weinig mogelijk gewone asfaltwegen.*
Weerhouden aanpassing: "Bij het creëren van wandellussen is het de bedoeling om zoveel mogelijk trage wegen te gebruiken."
- *Doelstelling 3 aan te vullen met of te wijzigen in: Aandacht voor zachte verbindingen naar haltes openbaar vervoer en andere functionele bestemmingen (openbare gebouwen en terreinen).*

Weerhouden aanpassing: "Aandacht voor zachte verbindingen naar functionele bestemmingen. Waar mogelijkheden zich voordoen, kunnen trage wegen aangewend worden om een veilige verbinding te voorzien naar bijvoorbeeld haltes van het openbaar vervoer, het gemeentelijk patrimonium, het handelscentrum, ..."

- *Prioritaire aandacht voor de functionele fietsverbindingen die een alternatief kunnen zijn voor de gevaarlijke gewestwegen en de trage wegen die op een veel gebruikte schoolfietsroute gelegen zijn. Tegelijk moet toch ook gekeken worden waar er quick-wins kunnen gerealiseerd worden.*

Dit advies wordt verder meegenomen bij de opmaak van de actieplannen.

Kernversterkend plan: advies van 9/11/2020

- *Gunstig advies om bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden op te leggen bij nieuwbouw in kernzone A.*
- *Kernzone A: meer toekomstmogelijkheden in de eerste stukken van de Kasteelstraat en de Leopoldstraat (zeker nadat de beide schoolsites zijn aangepakt), dan in de delen die langs de gewestweg gelegen zijn.*
- *Kernzone B: te groot.*
- *Kernzone C: wordt in vraag gesteld. Enkel toekomstmogelijkheden voor stationsgebouw.*

Kernwinkelgebied deels gebaseerd op beleving en funshoppen (Kerkstraat – “kerkplein” en begin van de Kasteelstraat) en combinatie met Spikkerelle, het evenemententerrein en de Scheldemeersen.

Anderzijds ook een focus op “runshoppen” langs de gewestweg.

Er komt een evaluatie van de afbakening van de kernzones na een 3-tal jaar, en zeker wanneer de nieuwe sites Sint-Jan Berchmans en Leopoldstraat gerealiseerd zijn.

Er is geopteerd om kernzone B te behouden omdat kernzone B beschouwd wordt als aanloopzone naar het echte kernwinkelgebied en rekening houdt met het bestaande aanbod aan handelszaken. Deze zijn hoofdzakelijk gericht op het runshoppen. In de B-zone wordt enkel voorzien in een starterspremie van max. 1.500 euro en/of een premie voor gevelrenovatie van de bestaande handelspanden, dit ook om het centrum van de gemeente een mooie uitstraling te geven.

Er wordt gekozen om het eerste stuk van de Leopoldstraat nog niet mee op te nemen in het kernwinkelgebied (A-kern). Dit kan eventueel aangepast worden na de ontwikkeling van de site in de Leopoldstraat.

Er is wel geopteerd om het begin van de Kasteelstraat tot aan het kasteel en de site Sint-Jan-Berchmans en de hoekpanden Leopoldstraat 2 en Scheldelaan 2 al mee op te nemen in het kernwinkelgebied (A-Kern).

Er wordt momenteel een nieuwe horecazaak ingericht in de Stationsstraat en er zijn al een paar horecazaken aanwezig. De aanwezigheid van meerdere horecazaken in dezelfde buurt kan versterkend werken.

Bronbemaling: advies van 9/11/2020

Er wordt gewerkt aan een reglement dat later voor advies terug aan de gecoro wordt voorgelegd.

5. Varia

Door een lid wordt gevraagd om nogmaals te vermelden dat politieke waarnemers zich moeten beperken tot het stellen van informatieve vragen.

6. Volgende vergadering

Er werd voorlopig geen volgende vergadering vastgelegd.

*Opgemaakt door:
Wim Monteyne
secretaris gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
op 21 januari 2021*

de secretaris
Wim Monteyne

de voorzitter
Eddy Raepsaet