

VERSLAG VERGADERING GECORO 9 maart 2022

Effectieve leden: Paul Stryckers, Rhea Denissen, Kirsten De Reu, Pascal Mallien, Bruno Schouwenaers, Marlies Caeyers, Bruno Verhavert, Marcel Roosens, Jef Verheyen

Plaatsvervangende leden: Gerda Van den Bleeken, Reinout Caluwé, Cynthia Van der Meiren, Franz Ollieuz

Verontschuldigd: Marc De Cordt, Ronny Van Soens, Patrick Duyhayon

Schepenen: Liesbeth Verstreken, Danny Van de Velde, Roel Van Elsacker

Vertegenwoordigers politieke fracties: Bert Claessens, Luc Joris, Stan Meeussen, Wouter Bollansée

Secretaris: Sam Van Pelt, Jan Koninkx

1. Project Lindedreef

Toelichting

Het project aan de Lindedreef betreft een woonproject met 24 woongelegenheden op de site van de voormalige school in de Lindedreef.

Eerst wordt een toelichting gegeven over de historie van het project:

- In 2016 werd een gunning overheidsopdracht PPS Halle aan Groep Van Roey gegeven.
- In uitvoering van de PPS-overeenkomst werd onderhandeld over deelprojecten en zo werd een overeenkomst bereikt over het deelproject Lindedreef wat betrekking heeft op onder meer een woonontwikkeling op de site van de voormalige school en zaal Sint Maarten aan de Lindedreef.
- Van bij de aanvang werd door Groep Van Roey een private ontwikkeling voorzien in samenwerking met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) op basis van de CBO-procedure (CBO staat voor constructieve benadering overheidsopdrachten). Via de (jaarlijkse) CBO-procedure zet de VMSW extra in op PPS voor de realisatie van sociale woningbouw. Bij CBO is het een private onderneming die op eigen grond met een team sociale huur- en/of koopwoningen bouwt. Een derde partij kan via een samenwerkingsovereenkomst de grond aan de inschrijver beschikbaar stellen voor deelname aan de CBO-procedure.
- De CBO-procedure omvat 3 fasen:
 1. Selectiefase: grond aanbieden / beschikbaar stellen
 2. Gunningsfase: indiening en beoordeling voorontwerp
 3. Onderhandelingsfase: onderhandeling met de sociale huisvestingsmaatschappij (kortweg SHM). Het uitvoeringsdossier wordt verder uitgewerkt en een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt opgesteld.
- Deelname aan CBO in 2018 (= moment waarop gronden werden verworven)
- Initieel voorstel ging uit van 28 sociale woongelegenheden.
- Na diverse infomomenten voor bevolking en een overlegtraject met vertegenwoordigers van burgervereniging, middenstand, wijkcomité, verenigingen werd uiteindelijk het project teruggebracht naar een mix van privaat / sociaal wonen met 24 woongelegenheden.
- In juli 2019 werden de plannen uitvoerig besproken in werkgroep PPS met het oog op fase 2 waarbij het ontwerp wordt ingediend en beoordeeld door de VMSW. De werkgroep PPS Halle is een besloten adviesorgaan om de kwaliteit van de ontwerpplannen te verbeteren en in het licht hiervan adviezen te formuleren aan het beleid. In de werkgroep zetelen leden van het college, betrokken leden van het Managementteam (kortweg MAT), een afvaardiging van de oppositie en enkele onafhankelijken.
- Vervolgens werd verder gewerkt aan het project binnen de contouren van het advies van de werkgroep PPS.
- Momenteel is het project toegelaten tot fase 3. Het project omvat de uitvoering met een mix sociaal / privaat wonen met het luik 'betaalbaar' en de integratie van een deelwagen-punt.
- In de zitting van de GECORO van 3 juni 2020 werd onder het punt Varia het ontwerp toegelicht. Er werd meegedeeld dat op de site van de vroegere school en de nog bestaande parochiezaal aan de Lindedreef een project voor woningbouw wordt gepland. Het gaat om een project met 3 van elkaar gescheiden blokken rond een plein met monumentale boom waarop trage wegen uitkomen. Het project betreft een mix van sociale huurappartementen (18) en private koopwoningen (6). Het advies van de GECORO zal worden gevraagd als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Vervolgens neemt de architect het woord om het project verder toe te lichten.

Het project situeert zich in een dorpscentrum van Halle, en krijgt daarom extra aandacht van het architecturen bureau. Er is recent een toolbox 'Dorpse Architectuur' van AR-TUR verschenen, waarin voorbeelden van projectverhalen, dorpse figuren en tactieken staan beschreven hoe collectief wonen in dorpen beter kan. Zo dient er onder meer rekening gehouden te worden met voldoende openbare ruimte, verbeterde en levendige buitenruimte, het behoud en versterken van doorzichten, verspringende gevels ter hoogte van de rooilijn, het behoud en de uitbreiding van de trage wegen, verbeteren van de buitenruimte, de integratie van fietsenstallingen, het gebruik van streek eigen materiaal, Deze principes werden zo goed mogelijk vertaald in het ontwerp.

Centraal op het projectgebied staat een kastanjeboom, die zal behouden blijven. Ook de bestaande trage wegen ter hoogte van het projectgebied blijven behouden.

De gebouwen worden rondom de boom voorzien met een gemeenschappelijke en publieke binnentuin. De bebouwing wordt doorbroken door de trage wegen door te trekken. Vanuit de Lindedreef is het de bedoeling om een zicht te krijgen op de binnentuin. Om dat ruimtelijk te accentueren, zijn beperkte volumes met een hellend dak op de kop van de gebouwen tegen de Lindedreef voorzien. Het binnengebied is autovrij (met uitzondering voor de hulpdiensten).

In totaal zijn er 24 wooneenheden, waarvan 13 sociale huurwoningen en 11 private koopwoningen. De wooneenheden zijn opgebouwd conform de richtlijnen van VMSW.

Er wordt een blok A voorzien langs de Lindedreef, blok B langs de zuidkant en blok C langs de noordkant van het plein. Langs de westkant worden overdekte fietsenstallingen voorzien. Zo wordt het plein langs alle randen afgewerkt.

Er worden een ondergrondse parking (22 plaatsen) en 5 parkeerplaatsen bovengronds voorzien. Daarnaast wordt een systeem van deelwagens opgestart.

Blok A heeft 4 wooneenheden gelijkvloers met de ingang langs de Lindedreef en een private buitenruimte langs het centrale plein. Via een passerelle worden de wooneenheden (5) op de eerste verdieping bereikbaar gemaakt, net als de wooneenheid op de 2^{de} verdieping. Deze wooneenheden hebben een terras aan de kant van de Lindedreef.

Blok B heeft 4 wooneenheden gelijkvloers met een tuin langs de zuidkant. Op de verdieping wordt een passerelle voorzien om de wooneenheden (4) op de eerste verdieping toegankelijk te maken. Deze wooneenheden hebben een terras aan de zuidkant.

Blok C staat bovenop de ondergrondse parking en telt 6 wooneenheden.

Dezelfde architectuur komt in alle gebouwen terug.

Er is een totaal publiek domein van zo'n 2.000 m², wat ongeveer de helft is van de totale perceelsoppervlakte.

Vragen / bemerkingen

- Hoe wordt het parkeren georganiseerd?

Parkeerplaatsen worden zowel ondergronds als bovengronds voorzien. Er wordt een systeem van deelwagens opgestart.

- Het binnenplein kent een hoge verhardingsgraad.

Er is veel verharding rond het plein. Er wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid / toegankelijkheid van het binnengebied voor de hulpdiensten. Een afwerking met grasdals is eventueel mogelijk, maar dat is minder makkelijk te bewandelen.

- Welke maatregelen worden genomen voor het behoud van de kastanjeboom?

Er wordt tijdens de werkzaamheden een perimeter rondom de boom voorzien. Er is tevens een bomenanalyse (tekstueel en met kaarten) opgemaakt over de kastanjeboom.

- Wordt een enkele of dubbele inrit naar de ondergrondse parking voorzien en geeft de helling uit op het trottoir? De breedte van de inrit is 3,5 meter, dus er moet met verkeerslichten worden gewerkt. De helling bestaat uit een dubbele helling: de helling die op het trottoir uitkomt is 12% en komt uit op het trottoir. Het onderste deel van de helling is 24%. Er wordt een doorzicht voorzien om de zichtbaarheid langs de straat (richting noordkant) te verhogen.

- Blok A staat dicht tegen de trottoir, niet zoals de gebouwen aan de overkant van de Lindedreef.

Verder in de Lindedreef staan de gebouwen ook tegen de trottoir, net zoals de bebouwing in Halle-Dorp.

- Het zicht van de Lindedreef geeft het gevoel van lintbebouwing.

De hoogte van de gebouwen blijft beperkt tot 2 bouwlagen, met verspringingen in de voorgevel. Dit speelse karakter moet de lintbebouwing breken.

- Hoe zit de indeling van de woongelegenheden met het aantal slaapkamers?

Er wordt een mix van woongelegenheden met 1 slaapkamer, 2 slaapkamers en 3 slaapkamers voorzien.

Zijn de sociale en private woningen gemixt?

Sociale en private woongelegenheden worden niet geclusterd en zijn gemixt in de verschillende blokken.

- Sociale huisvestingsmaatschappijen stappen al enkele jaren af van het systeem van de passerelle (onder meer naar onderhoud en veiligheid).

De sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen en het architectenbureau hebben bij verschillende projecten goede ervaringen met het gebruik van een passerelle.

- Hoe gebeurt het onderhoud van de passerelle?

Dit wordt met de VME / syndicus geregeld met de private eigenaars en de sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen. Bij een trappenhuis of werken aan het dak valt dit onder dezelfde regeling.

- Waarom maar 3 parkeerplaatsen bovengronds?

Er worden bovengronds 5 parkeerplaatsen voorzien. Het project geeft een opportuniteit om een systeem van deelwagens op te starten, en 3 deelwagens zijn voldoende voor dit aantal woongelegenheden.

- Is de Bouwmeester Scan toegepast op het project?

Er is geen contact geweest met het team van de Bouwmeester Scan. Het ontwerp dateert van voor de opmaak van de Bouwmeester Scan.

- Hoe worden de terrassen op de gelijkvloerse verdieping afgewerkt?

De terrassen op de gelijkvloerse verdieping behoren tot de privatieve ruimte.

- De kastanjeboom zorgt voor slagschaduw op blok C, alsook in de tuinen van deze woongelegenheden.

De VMSW voorziet een ratio aan ramen voor bepaalde ruimten, en daar wordt aan voldaan. De boom zal tijdens de zomermaanden schaduw geven, en tijdens de wintermaanden (zonder bladeren) zonlicht.

- Wat gebeurt er met het afval?

Er wordt een collectieve afvalberging voorzien.

Voorstel wordt gedaan om een gemeenschappelijke ruimte te creëren, bijvoorbeeld naast blok C.

Hieronder staan de sterke en zwakke punten kort opgesomd:

Sterke punten

++ mooi inbreidingsproject

++ doorzicht langs de Lindedreef en behoud bestaande zichtassen

++ geen winstmaximalisatie

++ trage verbindingen worden behouden en versterkt

++ het project wordt 'dorps' gehouden door 2 bouwlagen te voorzien

++ er wordt iets teruggeven aan de gemeenschap (gemeenschappelijke binnentuin, trage wegen, ...), wat de inbreiding verantwoordt.

Zwakke punten

-- onvoldoende bovengrondse bezoekersplaatsen

-- groot aandeel verhardingen van de toegang (15 meter breedte) tot het binnenplein en het binnenplein zelf

-- aandacht voor de architectuur van het kopvolume van blok A (beter uitgewerkt bij blok B)

-- het binnenplein nodigt niet meteen uit om toe te treden, mag meer uitnodigend worden ingericht.

Advies

Dit project - een woonerf in het centrum van Halle - is een mooi voorbeeld van een inbreidingsproject op schaal van een dorp. Er wordt een sociale mix van sociale en private woningen voorzien, bestaande zichtassen worden behouden en versterkt en de voorgestelde architectuur past in de omgeving. Een passerelle werkt ruimtebesparend, maar goede afspraken over het onderhoud zijn noodzakelijk.

Volgende aandachtspunten worden nog meegegeven:

- Tracht het aandeel verhardingen van het binnenplein te verminderen.
- Bij de bronbemaling moet rekening gehouden worden met de bestaande monumentale kastanjeboom.
- De fietsenstalling kan mogelijks nog afgewerkt worden met een groendak.
- De uitrit van de ondergrondse parking komt uit op de stoep. Er is slechts langs één kant een opening om de zichtbaarheid te verhogen.
- De bovengrondse parkeerplaatsen laten een systeem van deelwagens toe, vraag wordt gesteld waar bezoekers kunnen parkeren.

2. Project Halle-Dorp 148-150

Toelichting

De aanvraag situeert zich in Halle-Dorp op de hoek met de straat De Bergen. De omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten één- en meergezinswoningen (kant Halle-Dorp). De percelen hebben samen een kadastrale oppervlakte van 950 m².

De aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning met 5 woonegelegenheden en een handelsruimte met gelijkvloerse parkeergarage. De afstand tot de perceelsgrenzen is 3 meter.

Op de gelijkvloerse verdieping - met een bouwbreedte van 35 meter langs de kant van De Bergen - wordt langs de kant van Halle-Dorp een handelsruimte van 36,52 m² voorzien. Er worden 8 (deels) inpandige parkeerplaatsen en een afval- en fietsenberging voorzien. Er wordt eveneens een woonelegenheden met 2 slaapkamers en een tuin voorzien. Op de eerste verdieping komen 3 woonegelegenheden, op de tweede verdieping 1 woonelegenheden.

De gevels worden afgewerkt in een witte-lichtgrijze en donkergrijze gevelsteen. De kroonlijsthoogte is 6,30 meter (dak eerste verdieping) en 9,30 meter (dak tweede verdieping).

Vragen / bemerkingen

Er worden vragen gesteld over de formulering 'grenslijn onzeker' op het inplantingsplan (nieuwe toestand).

Die grenslijn moet duidelijk afgebakend en weergegeven staan.

Suggestie wordt gedaan om het gebouw naar voren op te schuiven (kant Halle-Dorp), om meer tuinzone te creëren langs de achterkant van het gebouw.

Er wordt geen parking voorzien voor de handelsruimte.

Het hoofdgebouw wordt afgewerkt met een plat dak. In Halle-Dorp zijn geen gelijkaardige projecten met een plat dak. De voorgestelde bouwtypologie (hoofdgebouw afgewerkt met plat dak) houdt geen rekening met de bestaande bebouwing (gebouwen afgewerkt met een hellend dak) in de omgeving.

Er wordt geen ondergrondse parking voorzien. Een deel van de inpandige parking ligt zelfs in de groenstrook achter het gebouw langswaar het gebouw dus steeds te betreden valt.

Er blijft amper groen over.

Advies

Het voorgestelde project is een poging om de opbrengst van het hoekperceel te maximaliseren. Het is te dicht, komt monumentaal over en de schaal en bouwtypologie passen niet in de omgeving. Er blijft amper groen over. Het ontwerp moet nog verder uitgewerkt / aangepast worden om tot een gedragen project te komen.

3. Project Stoppelveld

Toelichting

De aanvraag situeert zich in Stoppelveld in de deelgemeente Sint-Antonius. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande (Stoppelveld) en aaneengesloten (Akker) woningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft zijn momenteel begroeid met groen en bomen. Doorheen het gebied loopt een trage weg verbinding.

De aanvraag - ingediend door de sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen - betreft de bouw van 10 grondgebonden ééngezinswoningen met tuinbergingen. Een aantal bomen wordt geveld en vooraan de gebouwen worden parkeerplaatsen voorzien op privaat domein.

De woningen worden verdeeld over 2 bouwblokken. De woningen omvatten 2 bouwlagen en een zolderverdieping onder hellend dak. De kleinere woningen krijgen een asymmetrische dakvorm met een lagere kroonlijst (1 ½ bouwlaag) aan de straatzijde en een hogere kroonlijst (2 bouwlagen) aan de tuinzijde. De kroonlijsthoogte voor de kleinere woningen (vooraan) bedraagt zo'n 3,50 meter, de kroonlijsthoogte voor de hogere woningen (vooraan en achteraan) is zo'n 5,50 meter. De nokhoogte is respectievelijk 9,40 meter (kleinere woningen) en 10,35 meter (grote woningen). De bouwdiepte op de gelijkvloers is 9,30 meter, de breedte varieert tussen 6,25 meter en 7,38 meter.

Er zijn 8 wooneenheden met 3 slaapkamers en 2 wooneenheden met 5 slaapkamers. Elke woning heeft een eigen tuin.

De gevels worden voornamelijk afgewerkt in een streekeigen geel-bruin-rode gevelsteen. De tuin- en fietsbergingen worden gerealiseerd in een houten of metalen constructie met een houten gevelafwerking. Achteraan de woningen wordt een toegangspad voorzien dat toegang geeft tot de tuinen en bergingen.

Elke woning heeft een eigen parkeerplaats en er zijn 4 bijkomende parkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende / waterpasserende klinkers.

De sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen zal de ééngezinswoningen aanbieden als huurwoningen. De aanvrager wenst BEN-woningen te realiseren conform de bepalingen / voorschriften van de VMSW.

Vragen / bemerkingen

Suggestie wordt gedaan om de afstand tussen bouwzone 2 en de perceelsgrens met het perceel Stoppelveld 28 te verhogen. Momenteel is deze afstand 3,06 meter.

Het centrale plein wordt ingericht als parking. Mogelijkheid bestond om hier een gezellig plein in te richten, maar dan hadden de parkeerplaatsen binnen de bouwzones moeten worden voorzien.

Vooraan de parking staan bomen ingetekend. Om het centrale plein verder in te richten, wordt de suggestie gedaan om extra bomen (bovenkant parking, tegen de trage weg) aan te planten. Zo wordt voorkomen dat de geparkeerde wagens het beeldbepalende element worden op die plaats.

Het middenpad van het centrale plein is voldoende breed (7 meter) om wagens vlot te laten in- en uitrijden.

Advies

Het voorgestelde woonerf is evenwichtig ingericht en past bij de bestaande bebouwing in de omgeving (Akker).

Het centrale plein geeft weinig ruimte tot variatie, het kan wel verder vergroend worden met extra bomen.

Het padje naar de achtergelegen trage weg krijgt een semi-publiek karakter. Het is belangrijk om duidelijke afspraken te maken naar het beheer van deze semi-publieke ruimte.

4. Varia

De aanvraag omgevingsvergunning voor de site op de hoek van Handelslei en Karel Uytroevenlaan is ondertussen ingediend. Het project werd in de zitting van 10 november 2021 door de aanvrager voorgesteld.

5. Volgende veradering GECORO

De volgende vergadering van de GECORO wordt op een later tijdstip gecommuniceerd.

Sam Van Pelt
Secretaris GECORO

Paul Stryckers
voorzitter GECORO