



Verslag GECORO

Datum: maandag 8 maart 2021 om 20u
digitaal via Teams

Aanwezig: Steven Van Audekercke, voorzitter;

Geert De Coene, Joris Meersschaert, Urbain Van De Voorde, Shana Poppe, deskundigen;
Lien De Saegher, Katia Hoefnagels, plaatsvervangers deskundigen;
Ingrid Vermandel, Marcel Van Eynde, Jan Dhollander, Guido Sertyn, Francine Jaspers, Tine Peeters, Elst Rembrant, effectieve leden
Peter Relaes, plaatsvervanger

Pascal Buytaert (CD&V), Denis D'Hanis (N-VA)

Herwin De Kind, schepen

Kris Van der Coelden, afdelingshoofd omgeving
Sofie Van Daele, secretaris

Verontschuldigd: Veerle Van Landeghem, Rudiger Van Dorsselaere

Agenda:

- Masterplan groen-blaue woonas Blokstraatbeek
- Varia

Punt 1: Masterplan groen-blaue woonas Blokstraatbeek: een kader voor kwalitatieve ontwikkelingen

Inleiding voorzitter:

- de beleidsvisie m.b.t. het creëren van extra woongebied ter hoogte van de Samelstraat houdt op te bestaan
- voorliggend plan voorziet in inbreidingsprojecten binnen de bestaande juridische voorraad aan woongebied cfr. het gewestplan
- masterplan wordt toegelicht aan de gecoro met mogelijkheid tot adviseren

Algemene opmerking: **de gecoro vraagt meer duidelijkheid m.b.t. de mogelijkheid tot raadplegen van stukken die horen bij de agenda bv. onderhavig ontwerp masterplan, in de toekomst zal hier eenduidig over gecommuniceerd worden via e-mail.**

Toelichting Kris Van der Coelden:

Het ontwerpplan werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen (1/3/2021) en voorgelegd aan de bevoegde gemeenteraadscommissie. Vandaag komt het

ter bespreking op de gecoro. Van 19/3 tot 5/4/2021 volgt een 'publieke bevraging'. Het ontwerp masterplan zal op diverse manieren bekend worden gemaakt aan de bevolking. Het eventueel advies van de gecoro kan deel uitmaken van de stukken die ter inzage zullen worden gelegd.

Op 29/04/2021 zal het masterplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. **De gecoro vraagt om op de hoogte gehouden te worden van de resultaten van de 'publieke bevraging' en het verdere ontwerpproces.**

Toelichting aan de hand van powerpointpresentatie 'Masterplan groen-blaue woonas Blokstraatbeek: Naar een kader voor kwalitatieve ontwikkelingen – terugkoppeling gemeenteraadscommissie'.

Visie op opdracht en doelstelling: beoordelingskader voor op spel staande projecten.

- het opnieuw leesbaar maken van typerende structuren
- meer publiek groen
- slim verdichten
- ecologisch-recreatieve structuur uitbouwen
- aanvulling op en een versterking van de reeds heraangelegde publieke ruimte

Masterplan zal hiervoor krijtlijnen uitzetten waarop zowel de gemeente als de initiatiefnemers in deze zone kunnen terugvallen.

Krijtlijnen:

- Blokstraatbeek als klimaatbuffer en ecologisch-recreatieve verbinding
- Blokstraatbeek als backbone en verbindend element
- Blokstraatbeek als nieuwe voorkant

De 7 deelgebieden van het masterplan worden afzonderlijk toegelicht en besproken. Hierbij kan worden verwezen naar het schriftelijk en grafisch deel van het masterplan zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen (toegevoegd als bijlage bij dit verslag).

Conclusie is dat de gemeente een belangrijke actor wordt als investeerder en als inrichter van de publieke ruimtes.

Schepen De Kind vraagt aandacht voor volgende zaken:

- de behoefte aan dit masterplan start bij de plannen van verschillende projectontwikkelaars
- het bestuur heeft de bedoeling deze initiatieven samen te brengen en een aantal richtlijnen uit werken
- er worden connecties gezocht met de publieke toegankelijkheid
- bij de projectontwikkelaars bestaat een bereidwilligheid om in te stappen in het masterplan, ondanks de ruimtelijke beperkingen die het met zich meebrengt
- de betrokkenheid van gemeenschapsvoorzieningen zoals bv. de school is waardevol
- volgende stap is informatieverstrekking naar de bevolking toe
- het masterplan is een kader voor kwalitatieve ontwikkelingen (geen RUP)

De leden van de gecoro gaan over tot vraagstelling en debattering.

De gecoro wijst op de complexe combinatie van de algemeen geldende stedenbouwkundige normen en de principes van dit masterplan (niet-verordenend).

De bestaande stedenbouwkundige normen, zoals reeds lange tijd toegepast binnen de gemeente, blijven ook gelden binnen de contouren van dit masterplan. Enkel de gemeentelijke parkeerverordening heeft een juridisch verordenend karakter. Goedgekeurde rooilijnplannen zijn bepalend voor de inplanting van nieuwe projecten.

De toepassing van de algemeen geldende stedenbouwkundige normen zal geval per geval bekeken worden. Het standpunt van de projectontwikkelaars valt telkens af te wachten. Maar het instrument van het vooroverleg kan voor eensgezindheid zorgen tussen aanvrager en vergunningverlener.

De gemeente wil zich wapenen voor de projecten die zondermeer zullen komen (of al in aanvraag (geweest) zijn). Ze wil zich laten ondersteunen door een groep van mensen bv. kwaliteitscommissie om de principes van het masterplan af te dwingen.

Indien er later nog andere beleidsvisies tot stand komen, die ook van toepassing zijn voor de zones opgenomen binnen voorliggend masterplan (bv. nog op te maken visie rond meergezinswoningen) , dan is onderlinge inhoudelijke afstemming van deze instrumenten noodzakelijk.

De opmaak van dit masterplan vormt een uitgelezen kans om na te denken over de beeldkwaliteit en architectuur van (de dorpskern van) Sint-Gillis-Waas.

Algemeen moet er voldoende aandacht worden besteed aan beeldkwaliteit en typearchitectuur. Anderzijds moet er ook ruimte blijven voor creatieve concepten en architecturale vrijheid. Indien men echter de nadruk wil leggen op de architecturale kwaliteit van bestaande historische bebouwing bv. schoolgebouw, dan is dit het geschikte moment.

Verschillen in densiteit en woontypologie staan mede aan de basis van een kwaliteitsvolle ontwikkeling.

De draagkracht van de beoogde ontwikkeling is niet gekend, er werden geen concrete cijfers op geplakt. Er gaat wel veel aandacht naar een evenwichtige verhouding tussen bebouwing en groene ruimte (al dan niet publiek). De betrokken sites zullen een verschillende beeldtaal hebben en gekenmerkt worden door variërende densiteiten. Een bijzondere uitdaging ligt in de combinatie van grondgebonden en niet-grondgebonden woningen.

Voor elk project dient de eventuele integratie van sociale woonvormen te worden overwogen.

De gemeentelijke beleidsnota m.b.t. sociaal wonen is nog steeds geldend. De mogelijkheid tot participatie van een sociale woonmaatschappij zal telkens afhangen van het betrokken project. De noodzakelijke contacten moeten ook telkens bij elk project opnieuw worden gelegd. Schepen De Kind bevestigt dat de sociale (woon)component niet afwezig mag zijn bij de realisatie van het masterplan.

Nood aan meer duidelijkheid m.b.t. de vestigingsmogelijkheden voor handel, nijverheid, vrije beroepen, ... (functies anders dan wonen). Suggestie om dit grafisch en/of tekstueel te verankeren cfr. de aanduiding van het hoogste accent bebouwing.

Het verlies aan publieke parkeerplaatsen kan gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de plaatselijke middenstand. Compensatie dient gezocht te worden binnen een uitgebouwd netwerk van trage wegen, autoluwe buurten en een verhoogd aanbod aan woonentiteiten in de kern.

Handel, diensten, vrije beroepen, zijn functies die eigen zijn en vaak ook thuishoren in de dorpskern. Op geen enkel van de besproken sites worden ze naar voren geschoven, maar

ook niet uitdrukkelijk uitgesloten. Hun eventuele vestigingsmogelijkheden zullen afhankelijk zijn van de ligging van de betrokken projectzone. In elke zone dient een plaats voor gemengde ontwikkelingen te worden voorzien.

De schepen benadrukt dat het de bedoeling is om het aantal bestaande publieke parkeerplaatsen zoveel mogelijk te behouden. Echter doet voorliggend masterplan vermoeden dat bepaalde publieke parkeerplaatsen plaats zullen moeten maken voor nieuwe bouwvolumes en groenzones. Vraag is hoe de lokale middenstand bereikbaar zal blijven voor de klanten.

Het masterplan heeft de bedoeling om de inbreidingsprojecten zo dicht mogelijk bij de centrumvoorzieningen te positioneren. Op die manier worden publieke parkeerplaatsen minder noodzakelijk. Bovendien wil het voorliggend plan maximaal inzetten op doorgangen voor traag verkeer en autoluwe buurten. Het masterplan heeft de bedoeling traag verkeer te stimuleren.

Site Verberckmoes en site De Paepe:

Voldoende zekerheden m.b.t. de mogelijke realisaties ter hoogte van de Vendelierstraat (oostelijke zijde Blokstraatbeek)? Nader onderzoek nodig?

Er zijn vragen bij de gewenste oriëntatie van de woningen en de realiseerbaarheid van de gewenste doorsteek. Zijn meergezinswoningen hier mogelijk?

Kans is groot dat er ook projectaanvragen zullen volgen buiten of aansluitend bij de 7 concreet afgebakende sites. Vraag is of men hieromtrent een eenduidige ruimtelijke aanpak moet ontwikkelen: suggestie overgangszones en/of algemene ruimtelijke principes in de omgeving van de afgebakende sites. Ook nadruk op sturende rol van vergunningverlenende overheid. Anderzijds zijn de 7 projectzones een aanzet tot 'creatief vermenigvuldigen': een sturend beleid mag het creatieve denken dan ook weer niet in de weg staan.

Mogelijks volgen er in de toekomst nieuwe en voorlopig nog ongekende inbreidingsprojecten in de omgeving van deze projectzones. Hoe gaat men daar mee om? Laat het bestuur geen kansen liggen binnen dit lopend ruimtelijk onderzoek? Is het niet jammer dat men zich beperkt tot de gekende lopende projecten?

Kris Van der Coelden antwoordt dat men bewust twee zones buiten beschouwing heeft gelaten:

- tussen de site Lingier en de bibliotheek
- tussen Klimop en gronden Verberckmoes

Bovendien is het onmogelijk om op alle (toekomstige) ontwikkelingen te anticiperen. De gemeente moet ergens mee beginnen, en deze projecten zijn alvast zeker.

Volgens sommige leden van de gecoro valt het niet te ontkennen dat er in de toekomst ook uitdagingen zullen volgen buiten de contouren van dit masterplan. Concreet voorbeeld: opportuniteit om loods te noorden van de Site Verberckmoes en site De Paepe ook mee op te nemen in dit masterplan (via overleg met eigenaar extra mogelijkheden creëren inzake ontsluiting en dus aangewezen om dit mee op te nemen).

Kris Van der Coelden verduidelijkt dat onder hoogste accent bebouwing mag worden verstaan: maximaal 4 bouwlagen en hoogste bouwlaag eventueel als teruggetrokken uit te voeren.

Schepen De Kind poneert om de ruimtelijke principes die gelden binnen het masterplan, ook in de aangrenzende zones te implementeren. Weliswaar mits afweging van de ter plaatse geldende ruimtelijke randvoorwaarden. Een dergelijk 'accent' kan echter niet worden gehanteerd als precedent voor de omliggende bebouwing.

De gecoro doet een aantal suggesties:

- overgangszones en/of algemene ruimtelijke principes die kunnen gelden rond de afgebakende sites.
- teneinde een kwalitatieve realisatie van dit masterplan te bekomen, zou de gemeente meer moeten sturen i.p.v. alles aan de individuele projectontwikkelaars over te laten. De sturende rol van de gemeente zal bepalend zijn voor de mogelijkheden (en beperkingen) inzake gemengde functies, de uitbouw van de bufferzone langs de beek (langere termijn) en de totstandkoming van kwalitatieve publieke (groene) ruimte.

Anderzijds zijn de 7 projectzones een aanzet tot 'creatief vermenigvuldigen' en zondermeer een goede start. Een sturend beleid mag het creatieve denken dan ook weer niet in de weg staan.

Waterhuishouding als bijzonder aandachtspunt.

Voorliggend masterplan heeft de bedoeling de plaatselijke waterhuishouding te verbeteren. Men heeft de intentie om ruimte terug te geven aan de blauwe ader, maar niet met dimensies zoals die er zijn bij bijvoorbeeld een bufferbekken. Ook de geplande aanleg van een gescheiden riolering zal diverse voordelen opleveren voor de Blokstraatbeek.

Uit de mondelinge toelichting blijken er diverse (ruimtelijke) principes te gelden voor de afzonderlijke sites. Voorliggend masterplan kan flexibel worden toegepast, waardoor bepaalde van deze principes miskend zouden kunnen worden. Voorstel om deze principes telkens tekstueel mee te geven als aandachtspunten.

M.b.t. site 02 kerkpleinen en de Sterappel: een lid van de gecoro stelt – op basis van betrokken deelplannen – te mogen concluderen dat alle parkeerplaatsen aan de linkerkant van de kerk zullen verdwijnen en vervangen worden door groen (zie lijn tussen zone voor publiek groen en zone voor (gemengde) ontwikkeling). Deze parkeerplaatsen zijn misschien nuttig voor bezoekers van de nabijgelegen begraafplaats. Anderzijds zijn er ook wel alternatieven inzake parkeren in de omgeving van de begraafplaats. Echter blijkt de realisatie van een aantal parkeerplaatsen aan de linkerkant van de kerk niet helemaal te zijn uitgesloten. Deze parkeerplaatsen zouden zich bovendien ook kunnen situeren binnen de aanpalende zone voor gemengde ontwikkelingen.

→ Voorbeeld van het feit dat het plan de werkelijke beleidsintenties niet volledig weergeeft en bijkomende tekstuele duiding sowieso noodzakelijk is.

Gemeente nu reeds een belangrijke actor bij de realisatie van masterplan: bv. toestaan grafconcessies.

De Blokstraatbeek wordt ter hoogte van de begraafplaats van een bufferzone voorzien. Echter komt de gecoro tot de vaststelling dat bepaalde recent afgeleverde grafconcessies de realisatie van een buffer langs de Blokstraatbeek (zelfs op langere termijn) in de weg staan.

Conclusie

Het ontwerp masterplan zoals vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 1/3/2021 wordt unaniem gunstig geadviseerd. De gecoro formuleert volgende raadgevingen en suggesties ter bevordering van de implementatie van dit masterplan:

- De complexe combinatie van de algemeen geldende stedenbouwkundige normen en de principes van dit masterplan (niet-verordenend) vraagt weloverwogen vergunningsbeslissingen;
- Benutten heersende opportuniteit om ook na te denken over de beeldkwaliteit en architectuur van (de dorpskern van) Sint-Gillis-Waas;
- Via verschillen in densiteit en woontypologie kunnen kwaliteitsvolle ontwikkelingen worden bekomen;
- Voor elk project dient de eventuele integratie van sociale woonvormen te worden overwogen;
- Suggestie grafische en/of tekstuele verankering van vestigingsmogelijkheden voor handel, nijverheid, vrije beroepen, ... (bv. naar analogie van de aanduiding van het hoogste accent bebouwing);
- Een uitgebouwd netwerk van trage wegen, autoluwe buurten en een verhoogd aanbod aan woonentiteiten in de kern én de optimalisering van de plaatselijke waterhuishouding, zijn prioritair na te streven;
- Site Verberckmoes en site De Paepe: volgt er nog verduidelijking m.b.t. de mogelijke realisaties ter hoogte van de Vendelierstraat (oostelijke zijde Blokstraatbeek)? Nader onderzoek nodig?
- Ontwikkeling ruimtelijke aanpak voor projectaanvragen buiten en/of aansluitend bij de 7 concreet afgebakende sites. Suggestie overgangszones en/of algemene ruimtelijke principes in de omgeving van de afgebakende sites;
- Aandacht voor sturende rol van vergunningverlenende overheid. Maar een sturend beleid mag het creatieve denken dan ook weer niet in de weg staan;
- Voorliggend masterplan kan flexibel worden toegepast, waardoor bepaalde ruimtelijke principes miskend zouden kunnen worden. Voorstel om deze ruimtelijke principes telkens tekstueel te vermelden als aandachtspunten;
- Gemeente nu reeds al een belangrijke actor in de realisatie van masterplan bv. bij het toestaan van grafconcessies.

Punt 2: Varia

- Stand van zaken uitbreiding en verdieping gemeentelijk mobiliteitsplan n.a.v. mobiliteitsadviesraad 4/11/2020 (zie presentatie en verslag als bijlage bij dit document);
- Aan de leden van de gecoro werd een bevraging overgemaakt i.k.v. een studie van Ugent; participatie is geheel vrijblijvend;
- Gemeente zal aanvangen met opmaak beleidsvisie meergezinswoningen;
- Gecoro zal tijdens maand mei om advies verzocht worden m.b.t. planologisch attest Alplant.

Steven Van Audekercke
voorzitter