

**Advies Inrichtingsstudie project hoek Mieregemstraat - Koning Albertstraat**

**GECORO**

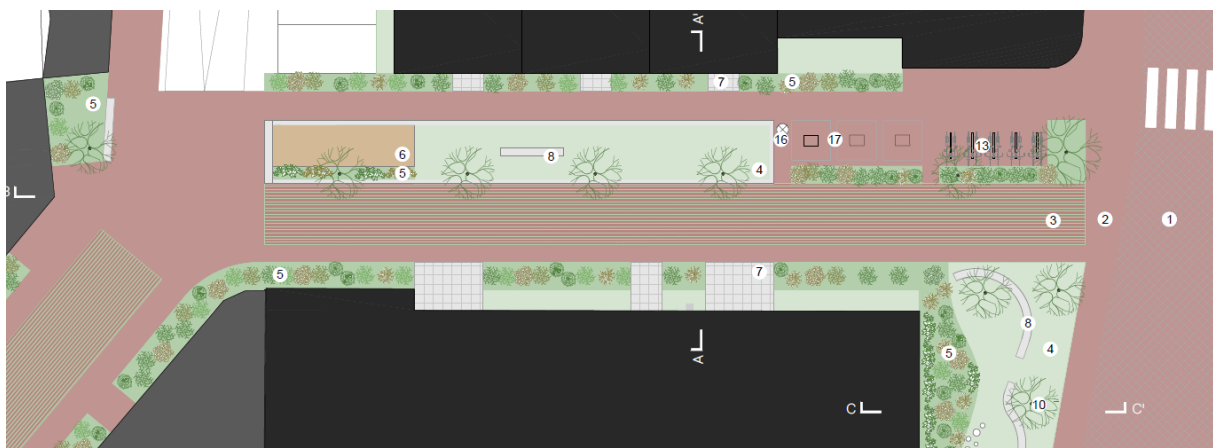
**3 juli 2024**

**Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening**

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning betreft het slopen van de bestaande gebouwen en verhardingen, het bouwen van een meergezinswoning met 20 wooneenheden in twee bouwvolumes en een ondergrondse parkeerverdieping. Ze werd ingediend op 19 april 2024, er werd één keer bijkomende info opgevraagd en de aanvraag werd nadien volledig verklaard op 18 juni 2024. Het openbaar onderzoek loopt van 21 juni nog t.e.m. 20 juli 2024. Er werd advies gevraagd aan de nutsmaatschappijen, de brandweer, het Agentschap Wegen en Verkeer, het Toegankelijkheidsbureau, Intradura m.b.t. de afvalinzameling van het project en ook aan de gecoro.

Het advies van de gecoro is verplicht door het geldende RUP. De site is gelegen in RUP Merchtem centrum – deelgebied 1 en 2, binnen artikel 2 Zone voor hoofdstraten. Meergezinswoningen zijn toegelaten in deze zone, het basisprofiel zijn drie volwaardige bouwlagen, 17 m diep op de gelijkvloerse verdieping en 15 m op de twee verdiepingen. Het project maakt ook gebruik van 0.11 Projectzone. Het voldoet aan de voorwaarden van een minimale breedte van 40 strekkende meter op de grens met het openbaar domein en van een minimum perceeloppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Bijkomend dient het project bij te dragen tot de woon- en leefkwaliteit van de gemeenschap en moeten ze een maatschappelijke meerwaarde bieden. In deze zone geeft een projectzone de kans om een afwijking te krijgen van max. 3,50 m extra bouwhoogte, beperkt tot max. 50% van de dakoppervlakte. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden, dewelke geadviseerd wordt door de gecoro.

Het voorontwerp van dit project werd reeds voorgelegd aan de gecoro in zitting van 8 november 2023, waarbij verschillende opmerkingen en suggesties werden meegegeven. Hieruit heeft de omgevingsambtenaar een voorstel gedestilleerd en voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college ging grotendeels akkoord met het voorstel maar heeft bijkomend beslist dat dit project, en ook het project aan de overkant van de Koning Albertstraat, pas een echte maatschappelijke meerwaarde biedt wanneer het aanpalende openbaar domein wordt aangepakt. Daarom werd bij de inrichtingsstudie gevraagd om een ontwerp op te maken voor het omliggende openbaar domein en zal bij een eventuele vergunning ook opgelegd worden dat een deel van deze herinrichting door hen gefinancierd moet worden.



De inrichtingsstudie werd bezorgd aan de leden, de volgende fragmenten zijn het meest bepalend:

- *“Met het nieuwe project wordt beoogd een nieuw dynamisch straatbeeld te genereren waarbij maximale ontharding en vergroening mee het straatbeeld gaan bepalen.”*
- *“Het nieuwe project bestaat hoofdzakelijk uit 3 bouwlagen. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaand woning in de K. Albertstraat worden (slechts) 2 bouwlagen voorzien zodat beter wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. Langs de Mieregemstraat wordt op de 2 nieuwe volumes lokaal een 4de bouwlaag voorzien. Doordat dit aan de zijde van de Mieregemstraat gebeurt, is er geen schaalbreuk met zijn omgeving doordat aan de Mieregemstraat reeds gebouwen aanwezig zijn met 4 tot 5 woonlagen. De realisatie van de 4de bouwlaag gebeurt voor de 2 gebouwen door telkens 3m terug te springen ten opzichte van de rooilijn waardoor de visuele impact vanop straat beperkt wordt. Bijkomend springt de 4de bouwlaag voor het gebouw aan de Mieregemstraat ook meer dan 3m terug ten opzichte van de zijperceelgrens (zijperceelgrens met aanpalende woning in de Mieregemstraat).”*
- *“De inrit tot de ondergrondse parking wordt ingericht in het gebouw langs de Mieregemstraat en dit zo ver als mogelijk van het kruispunt (Stoofstraat en Mieregemstraat) verwijderd.”*
- *“De gebouwen worden langs de bestaande wegen ingeplant. De gebouwen sluiten aan op de aanpalende woningen van de Mieregemstraat en K. Albertstraat. De bouwlijn wijkt af van de rooilijn op vraag van de dienst Stedenbouw. De zone tussen rooilijn en bouwlijn wordt langs de Mieregemstraat ingericht als voetpad. Langs de K. Albertstraat wordt de zone tussen bouwlijn en rooilijn ingegroend. Door het gebouw in de K. Albertstraat 1,1m naar achter te schuiven wordt een breder straatprofiel bekomen.”*
- *“De beeldkwaliteit wordt bepaald door de volgende ontwerpinsteken:*
  - *Het bouwvolume langs de K. Albertstraat ongeveer 6,5m naar achter te laten springen zodat vanuit de Bogaerdstraat de hoek open (niet bebouwd) blijft.*
  - *Het bouwvolume langs de Mieregemstraat naar het binnengebied te verplaatsen. Dit gegeven versterkt het openhouden van de hoek van het perceel.*
  - *De inplanting ten opzichte van de rooilijn. Gebouw 1 aan de K. Albertstraat wordt 1,1m naar achter geschoven. Ter hoogte van de aanpalende woning wordt wel met het gebouw (1 travée of ~1/4de van de gevelengte) weer aangesloten op de bestaande woning. De vrijgekomen zone tussen de rooilijn en de bouwlijn wordt maximaal ingegroend. Gebouw 2 aan de Mieregemstraat wordt 0,5m naar achter geschoven zodat over de lengte van het perceel een nieuw voetpad met een breedte van 1,5m gerealiseerd kan worden. Verder wordt een knik in de voorgevel aangebracht zodat het open karakter van de hoek van het perceel vanuit de Mieregemstraat visueel wordt versterkt.*
  - *Een vierde ontwerpinsteek bestaat erin de 2 gebouwen in het aantal bouwlagen te manipuleren en aan te passen aan zijn omgeving.*
  - *De open ruimte tussen de gebouwen krijgt het statuut van een binnenstraat. Deze semipublieke zone wordt niet afgesloten. De private tuinen wordt enkel met groen (haag) geprivatiseerd. De onverharde zones wordt ingegroend met laag groen. In de binnenstraat worden een viertal (kleine) bomen aangeplant.*
  - *Met het creëren van open ruimtes, het vrijhouden van doorzichten, het ingroenen van het maaiveld, de aanleg van groendaken en het voorzien van voldoende publieke fietsstaanplaatsen (26 stuks) zal het nieuwe project (bebouwd en niet bebouwde delen) een maatschappelijke meerwaarde bieden voor zijn omgeving.”*

Als onderdeel van de inrichtingsstudie wordt ook een visienota toegevoegd over het aanpalende openbaar domein. Belangrijk is dat dit een ontwerp van de ontwerpers en ontwikkelaar is en niet voorafgaand besproken werd met het bestuur. Het is een mogelijke invulling van het aanpalende openbaar domein, maar absoluut nog geen beslist beleid. Ook bij het eventueel afleveren van de vergunning wordt nog geen definitieve beslissing genomen over de invulling van het openbaar domein. De visienota wordt getoond aan de leden. Naast de omgeving rond de site van dit project, werd ook de omgeving rond het mogelijke project aan de overkant van de Koning Albertstraat en de omgeving rond het gemeentehuis opgenomen in de nota. De ambitie is om een gedeelde ruimte te krijgen, waar naast

het gemotoriseerd verkeer ook plaats is voor de zwakke weggebruiker, maar waar ook plaats is om elkaar te ontmoeten en om te vergroenen. Er wordt voorgesteld om het gemotoriseerd verkeer in de omgeving nog te vertragen tot 20 km/u en in het eerste deel van de Koning Albertstraat zelfs tot 10 km/u. De fietser versmelt hierdoor op een veilige manier met het gemotoriseerd verkeer, waarbij gebruik gemaakt wordt van dezelfde ruimte. De voetganger blijft overwegend langs de randen van het openbaar domein, maar heeft op verschillende nieuwe plekken en doorsteken de exclusieve toegang. In de Koning Albertstraat wordt ruimte gecreëerd voor een kleine recreatieve zone, een kleine ontmoetingsruimte, plaats voor een afvalstraat en fietsenstalling. Tussen het gemeentehuis en de centrumtuin wordt in de Bogaerdstraat meer naar een pleinfunctie gestreefd. Op verschillende plaatsen wordt ruimte gemaakt voor meer groen. De plannen en snedes worden in detail getoond.

Vanuit de leden van de gecoro worden de volgende opmerkingen gemaakt of de volgende suggesties gedaan:

- Er wordt opgemerkt dat het voorstel van snelheden, deels 20 km/u en 10 km/u, overdreven is. Auto's zijn niet gemaakt om zo traag te rijden. Nadien wordt aangehaald dat de beperking van 10 km/u in de Koning Albertstraat wel goed samen zou gaan met het voorzien van de inrit van de ondergrondse parkeerverdieping langs deze kant van het project.
- De aansluiting van het project op de Mieregemstraat i.p.v. op de Koning Albertstraat is gevaarlijk. In de Mieregemstraat moet steeds het fietspad gekruist worden, een fietspad dat in twee richtingen gebruikt wordt. In de Koning Albertstraat zou een inrit veel veiliger zijn, al wordt ook aangehaald dat dit niet te dicht tegen de bocht mag zijn maar eerder richting de Bogaerdstraat moet komen. Een andere suggestie is dat bij de inrit in de Mieregemstraat er verplicht naar rechts moet buitengereden worden. Er wordt ook aangehaald dat de Koning Albertstraat vandaag niet fijn is om door te fietsen. Door het tweerichtingsfietspad is het gevaarlijk, een eenrichtingsfietspad zou al veiliger zijn. De suggestie wordt gemaakt om deze kwestie over de inrit voor te leggen aan de Mobiliteitsraad, hetzelfde voor de inrichtingsstudie. De leden zien verschillende opties:
  - De inrit wordt niet in de Mieregemstraat, maar in de Koning Albertstraat voorzien, aan de kant van de Bogaerdstraat.
  - De inrit wordt wel in de Mieregemstraat voorzien, maar er moet verplicht naar rechts buitengereden worden. Inrijden kan wel langs beide kanten. Eventueel kan ook de hoek van de fietsenstalling afgeschuind worden, om zo een bredere aansluiting op openbaar domein te bekomen. Het kan fysiek onmogelijk gemaakt worden om naar links uit te rijden. Fysiek kan er ook voor gezorgd worden dat wagens meer in het midden van de aansluiting op het openbaar domein uitkomen i.p.v. rechts, dan is de zichtbaarheid al veel beter. Er wordt voorgesteld om te verplichten om een spiegel te hangen. Er dienen ook lichten opgelegd te worden voor het in- en uitrijden, en een extra verwittiging voor fietsers.
- De suggestie van een gekoppelde ondergrondse parking onder dit project, het mogelijk toekomstig project aan de overkant van de Koning Albertstraat en het openbaar domein van de Koning Albertstraat, wordt opnieuw aangehaald. Dit zou ook een oplossing zijn voor het probleem van de inritten.
- Wat nu als maatschappelijke meerwaarde door het college van burgemeester en schepenen wordt aanvaard, zal dienen als maatstaf voor alle toekomstige projecten die gebruik maken van de projectzone uit het RUP, het zal steeds de referentie blijven. Daarom moet er goed over nagedacht worden, maar het is een moeilijke afweging. Hier kan de meerwaarde bestaan uit een geldbedrag om het openbaar domein herin te richten, maar op een andere plaats kan dit bestaan uit een gratis grondafstand van grond palend aan een gemeenteschool, een nieuwe doorgang voor de zwakke weggebruiker, publieke parkeerplaatsen, etc.
- Een petanqueveld is hier niet gewenst. De suggestie wordt gedaan om hier een volwaardige groenstrook van te maken, met bomen die effectief kunnen wortelen. Er wordt ook voorgesteld om auto's en fietsers van elkaar op te splitsen, al halen andere leden aan dat in het centrum aan deze beperkte snelheden deze net samen mogen blijven. De bocht in de Koning

Albertstraat is gevaarlijk, het is veel te smal getekend. Er wordt aangehaald dat een fietspad met een dubbele richting in de Koning Albertstraat een mogelijkheid zou zijn. De breedte van de verharding voor wagens en fietsers wordt aanzien als onvoldoende. Is er een autostaanplaats nodig om de afvalstraat bereikbaar te maken? Andere leden halen aan dat dit niet nodig is in het centrum. De gemeente moet het parkeerbeleid herbekijken in de Koning Albertstraat eer dit ontwerp vlot kan aansluiten.

- De vier bomen langs de Mieregemstraat zijn niet realistisch. Ze staan op openbaar domein of boven de kelderverdieping.

De gecoro brengt **een voorwaardelijk gunstig advies** uit over de maatschappelijke meerwaarde, de bovenvermelde opmerkingen dienen overwogen te worden. Er wordt gesuggereerd dat bij een eventuele vergunning ook het volledige bedrag voor de herinrichting van het openbaar domein kan worden opgelegd. De maatschappelijke meerwaarde moet realiseerbaar zijn, ook zonder dat het andere project wordt aangevraagd of vergund. De leden van de gecoro gaan akkoord met het principe van de maatschappelijke meerwaarde, het bepalen van de grootteorde van het bedrag is de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid, al is een last om de volledige straat te kunnen herinrichten mogelijk logischer.

VRANCKAERT Steven  
Secretaris

BIESEMANS Eric  
Voorzitter