

Verslag

Aanvangsuur van de vergadering: 19.30 uur.

Aanwezig:

Voorzitter: Hugo Deruytter

Leden: Koen Bruyneel, Christophe Decaigny, Sabine Gheysen, Filip Lombaert, Joke Steen, Bart Tyberghien, Ruben Vansteenkiste (vervangt Isabel Vlaeminck) en Stijn Witdouck (vervangt Wim Carrein)

Secretaris: Robbe Debergh, ruimtelijk planner

Externe deskundigen: /

Interne deskundigen: Veronique Desmet (omgevingsambtenaar)

Verontschuldigd: Wim Carrein en Isabel Vlaeminck

Afwezig: /

Politieke vertegenwoordigers: Dries Dehaut, Veerle Renier, Jurgen Vandecappelle, Miguel Casier (vervangt Geert Leenknecht) en Tom Verbeke (vervangt Caroline Maertens). Verontschuldigd: Caroline Maertens, Eva Bossuyt, Geert Leenknecht. Afwezig: Rik Baert.

Agenda:

1. Toelichting recente en verwachte regelgeving ruimtelijke ordening
2. Advisering startnota RUP Klein Harelbeke herziening

1. Toelichting recente en verwachte regelgeving ruimtelijke ordening

De secretaris en de omgevingsambtenaar geven toelichting bij een aantal relevante wijzigingen in de regelgeving ruimtelijke ordening aan de leden en de politieke vertegenwoordiging. Volgende items komen aan bod:

- Instrumentendecreet
- VCRO
- Verzameldecreet Omgeving
- Decreet modulaire omgevingsvergunning en omgevingsbesluit

Hierna is antwoord gegeven op enkele aanvullende vragen rond deze thema's.

2. Advisering startnota RUP Klein Harelbeke herziening

a. Inleiding

Voor een gemeentelijk RUP dient conform art. 2.2.18. §2, 1° van de VCRO advies over de startnota te worden gevraagd aan (o.a.) de GECORO. De uiterste datum voor het overmaken van het advies is 21 april 2024.

De startnota geeft in deze beginfase van het planningsproces een zicht op de planopzet en een eerste inschatting van effecten op de omgeving weer. Tijdens de inspraak- en adviesronde wordt informatie uitgewisseld in twee richtingen. De stad informeert over het planvoornemen en iedereen die dat wil levert input en kennis aan.

De leden ontvingen samen met de agenda voor de vergadering de link naar de infobrochure met heel duidelijke uitleg over de inspraakperiode, de start- en procesnota en de kaartenbundel, waarin meer gedetailleerde informatie over het plan en de procedure opgenomen is. Tegelijk werd ook een leidraad ter voorbereiding van de advisering meegestuurd.

De secretaris kadert de lopende procedure voor opmaak van het RUP en de voorziene timing en geeft een beknopt overzicht van de meest relevante aspecten van de startnota.

De leden en politieke vertegenwoordigers krijgen de mogelijkheid bijkomende toelichting te vragen. Na de toelichting verlaten de politieke vertegenwoordigers de vergadering.

b. Advies

De GECORO adviseert volgende:

1. Basishouding:

- a. Bij de uitwerking richting RUP moet de juiste mate van flexibiliteit ingebouwd worden. De visie over het gebied en de deelzones erin moet sterk en goed onderbouwd zijn. Enkel de essentiële zaken moeten concreet verankerd worden in plan en voorschriften. Voor het overige moet optimalisatie door initiatiefnemers en creativiteit maximaal toegelaten worden. De stad heeft immers nog voldoende vat op projecten tijdens het vergunningstraject.
- b. Voorgaande kan geïllustreerd worden met de projectzone rond de voormalige Hubo. De GECORO staat achter de visie om hier een robuuste, gebundelde en goed ontsloten parkfunctie met een rol voor de ruime omgeving in te richten. Daarvoor kan op basis van referentieprojecten een minimale oppervlakte bepaald worden, die in de voorschriften dient te worden vastgelegd. Daarnaast ziet de GECORO hier oplossingen mogelijk voor de sterke parkeerdruk in Schoolstraat en Vlasgaardstraat (bv. garageweg inrichten). De elementen park en parkeeroplossing dienen dan 'hard' vastgelegd te worden in het RUP. Verder is het vooral noodzakelijk dat hier effectief een kwalitatief woonproject ontwikkeld wordt. De beste garantie daarop is om de vrijheidsgraden voor de ontwerpers te maximaliseren, wat uiteraard niet betekent dat geen rekening moet worden gehouden met de omgeving (o.a. inijk, schaduwwerking, waterhuishouding). Dit zijn echter klassieke randvoorwaarden voor de ontwerpers, die in een vergunningstraject sowieso aan bod komen.

2. Mobiliteit:

- a. Er dient gewaakt te worden over een kwalitatieve uitwisseling van informatie tussen het planproces van het RUP en het infrastructuurproject voor de Kortrijksestraat, gezien dit deels overlapt met het plangebied. Inspraakreacties en visies in beide processen moeten uitgewisseld worden. De finaliteit van beide processen is echter verschillend. Het infrastructuurproject voorziet aanpassingen aan de weginrichting in de betrokken straten, terwijl het RUP een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor het plangebied beoogt. Het is niet de bedoeling om in het RUP een bepaalde verkeersinrichting vast te leggen; hiervoor worden de nodige instrumenten uit het beleidsdomein mobiliteit ingezet.
- b. De GECORO ondersteunt de visie om passage voor voetgangers en fietsers door het gebied te optimaliseren. Vlotter en veiliger actief verkeer kan de autoafhankelijkheid in de buurt en daarbuiten verminderen. Er wordt gewezen op de noodzaak duidelijk herkenbare en veilige routes te ontwikkelen, voornamelijk oost-west georiënteerd. Hierbij moet de blik voldoende verruimd worden: idealiter verbindt een route op termijn De Krekel via de Hubosite en de groene kern van de tuinwijk met het woongebied aan de Hondekensmolenstraat-Prinsdomlaan. Ook komende vanaf de rotondes moet vlot de weg naar de kern van de wijk bereikbaar zijn. De bestaande, mogelijk te optimaliseren connecties Dahlialaan – Zwingelaarsstraat en Dahlialaan - Tulpenlaan kunnen een rol spelen. Verder wordt gesuggereerd om ook vanaf de toegang naar de sporthal (naast Meensestraat 167) en vanaf de Schoolstraat (bv. aan nr. 50) een connectie te maken met de hogervermelde parkfunctie op de ex-Hubosite.

3. Veiligheid:
De GECORO kan zich vinden in de visie om het publiek domein op te waarderen (verblijfswaarde verbeteren), doorwaadbaarheid te verhogen en te connecteren met de ruimere omgeving, zodat de sociale controle toeneemt. Tegelijk zal ook het aspect sociale huisvesting een rol spelen (zie verder punt 5).
4. Groene ruimtes en water:
 - a. De GECORO dringt aan op het opnemen van de nodige garanties in het plan op vlak van groene en blauwe structuren. Er kan vertrokken worden van de bestaande structuren in het gebied. Die kunnen versterkt worden én gekoppeld met de nieuw te ontwikkelen elementen op openbaar domein of in de projectzones.
 - b. Het opofferen van niet-verharde zones voor nieuwbouw is maximaal te vermijden (zie ook onderstaand 5.c betreffende alternatievenonderzoek).
 - c. De onbebouwde zone aan de Pekkerstraat (WVI) is een opportuniteit om maatregelen te treffen rond waterhuishouding (oude loop Bosbeek), klimateffecten (piekbuien, hitte, verdroging), ontmoetingsplaatsen (schoolgaande jeugd) en om aan deze poort van Izegem een statement te maken op vlak van beeldkwaliteit. Een combinatie van speelveld, wadi, bos, overkapping, monumentaal bakken,... lijkt hier perfect haalbaar. Voor de inrichting van deze zone kan eventueel een wedstrijd gelanceerd worden om tot een architecturaal/stedenbouwkundig pareltje te komen. De verouderde meergezinswoning net ten oosten wordt beter meteen eenzelfde bestemming toegewezen, zodat hier op termijn een breed zicht ontstaat vanaf de Rijksweg. Het 'spookbrugje' langs de Rijksweg is nutteloos en kan verdwijnen.
 - d. De voortuinen in de tuinwijk in eigendom van de stad kunnen ingezet worden voor een biodiversere invulling.
5. Sociale en andere woningen:
 - a. De GECORO stelt vast dat in het gebied sociale huisvesting specifiek voorbehouden is voor ouderen, terwijl station en voorzieningen (bv. winkels en publieke dienstverlening) toch niet vlakbij gelegen is.
 - b. Sociale huisvesting sterk concentreren – zeker in een wijk waar sowieso al een belangrijk aandeel sociale huisvesting is gesitueerd – is geen goed idee. Er wordt gewezen op de problematiek die ontstaat als een belangrijk aandeel van de sociale woningen niet voldoende kwalitatief zijn of slecht onderhouden zijn, waardoor daar de sociale huurders met de minste mogelijkheden (budget, maar bv. ook taal) de facto geconcentreerd worden.
 - c. In het planproces is het vraagstuk rond sociale huisvesting doorslaggevend. Het uitfasen van de torengebouwen zal vroeg of laat moeten gebeuren. Er zijn heel wat alternatieven die grondig onderzocht moeten worden: ligging in of buiten het plangebied, grondgebonden, gestapelde of meergezinswoningstypologie, gebouwen met enkel sociale huisvesting versus een mix,... De GECORO is geen voorstander van het opnieuw voorzien van hoogbouw met de schaal van de bestaande torens (op eender welke locatie). De voorkeur gaat uit naar het gefaseerd vervangen van woningen – bv. naar aanleiding van renovatie omwille van energetische vereisten – door gestapeld wonen (bv. duowoningen) of meergezinswoningen, telkens uiteraard afgestemd op de concrete locatie in het plangebied (cfr. bv. aspect inkijk verder onder punt 7.a). Deze ingrepen kunnen op termijn het aantal units van de woontorens opvangen en tegelijk voor een zekere variatie in de typologie zorgen, zonder evenwel het ruimtesbeslag sterk te vergroten of (te) sterk in de hoogte te moeten bouwen.
6. Ontmoetingsplaatsen voor de buurt:
 - a. De GECORO ondersteunt de visie om centraal in de buurt een multifunctionele ontmoetingsruimte te voorzien (cfr. Molenwiek).
 - b. Er moet grondig bekeken worden waar effectief de grenzen publiek/privaat lopen in het gebied.
7. Stedenbouw:
 - a. Inkijk, bv. bij ontwikkeling van de ex-Hubosite, moet als stedenbouwkundige randvoorwaarde correct toegepast worden. Dit is een stedelijk gebied. Mits een concreet door ontwerp onderzoek bepaalde afstand tot de perceelsgrenzen is het volgens de GECORO wel degelijk te verantwoorden om hoger te bouwen in het projectgebied (maar dus geen torens zoals de bestaande aan de Zonnebloemlaan, cfr. hoger punt 5.c).
 - b. In de handelszone aan de Kortrijksestraat moet onderzocht worden waar welke functies gewenst zijn. Is de combinatie wonen en handel een meerwaarde? Of wordt beter per bouwblok gewerkt, bv. ten noorden van de Rozenlaan handel laten uitdoven en vervangen door wonen? In dit deelgebied moet bijzondere aandacht besteed worden aan de beeldkwaliteit op deze poortlocatie, de leesbaarheid van de circulatie, de langetermijnvisie op vlak van parkeren en de combinatie met maatregelen rond blauw en groen.
8. Milieu algemeen: /
9. Bedrijvigheid en handel: de GECORO wijst erop dat dit thema in de startnota nog onderbelicht is. Er dient voor de zones die momenteel een bestemming bedrijvigheid of handel hebben, en voor de feitelijk aanwezige bedrijven en handelszaken een helder perspectief uitgewerkt te worden.

Einde van de vergadering, 22u15
Verslaggever

Robbe Debergh
Secretaris GECORO

Hugo Deruytter
Voorzitter GECORO