
aanbeveling **aan het college**

datum vergadering 23 mei 2019

aanwezige leden ***Effectieve leden (of hun plaatsvervaarders indien afwezig):***
Gom Saldien (voorzitter), Sophie Loots (ondervoorzitter), Johan Lambrechts, Bram Wyers, Els Ryckx, Marianne Antonsen, Jo De Clercq, Sofie Andriesen, Leen Maes, Danny Naenen (land- en tuinbouw), Ivo Claes (werknemers), Robert Vermetten (werkgevers/zelfstandigen), Frank Adriaensen (milieu/natuur)

onderwerp **ontwerp ALDI - Hovesesteeweg**

Op 23 mei 2019 werd aan GECORO een toelichting gegeven m.b.t. **ontwerp ALDI Hovesesteeweg (door ALDI)**. Voorliggende nota omvat aanbevelingen om te komen tot ingepast project in zijn omgeving.

Het voorgestelde ontwerp is reeds uitgebreid uitgewerkt. Het betreft een herbouw van een vestiging van de supermarktketen Aldi. De site is gelegen op de Hovesesteeweg aan de grens met Hove, aan het uiteinde van de assen van de dorpskernen. In de directe omgeving liggen 4 scholen. De site grenst ook aan het kerkhof, de Grensstraat en woningen met tuinen. Het project voorziet in grote lijnen een winkelpand op een eerste verdieping met eronder een open parking op straatniveau. De voorgevel van het project lijkt op met de (links) aansluitende woningen. De voorgevel sluit links aan in een analoge vorm als de aansluitende rijhuizen. De hoogte van de voorgevel werd aangegeven tussen 8 en 9m. De lengte van de voorgevel bedraagt 35m. Deze gegevens werden door de ontwerper ingeschat tijdens de vergadering en zijn niet exact.

De achtergevel wordt voorzien op de perceelgrens met het kerkhof. In overleg met de buurtbewoners werd een project voorgesteld naar ontwerp van kunstenaar Francois Blommaerts.

De verkoopsoppervlakte wordt uitgebreid van 800m² naar 1.350m². In het inpandig gebied achteraan wordt een buitenparking voorzien die 's nachts wordt afgesloten. De rest van de parking mag openbaar gebruikt worden.

Er werden maatregelen besproken met eigenaars van de buurpanden om de randen van deze parking te verfraaien en af te sluiten.

Detaillering
aanbeveling

Na bespreking in besloten vergadering formuleert de GECORO volgende aanbevelingen:

1. De **schaal van het project** is die van een baanwinkel geënt op een ander type omgeving en vervangt de meer aangepaste schaal van de huidige buurtwinkel

Deze kan volgende effecten op de directe omgeving teweegbrengen: het overvleugelen van de omgeving door een onaangepaste schaal.

Daarom deze aanbevelingen:

- a. De voorgevellijn van aanpalende woningen niet te gebruiken als bouwlijn voor het project maar deze minimaal 6m naar achter te brengen voor het hoofdvolume.
- b. De bouwhoogte te beperken tot 7m.
- c. Respecteren van 45° regel m.b.t. perceelsgrenzen aan alle perceelsgrenzen met uitzondering van de voorgevel (zie a.)
- d. Parking moet 25% groen zijn en minstens 6 hoogstammige bomen voorzien, meer dan de helft tussen rijweg en gebouw.
- e. Beperken van maximale doorlopende gevelbreedte zonder verspringing aan de zijde van de Hovesteenweg tot 15m. De gevelverspringing is minimaal 1m t.o.v. de bouwlijn en minimaal een derde van de langste doorlopende breedte van de voorgevel.
- f. Beperken van de Vloer-Terreinindex (inclusief parking bovengronds; exclusief ondergrondse parking) tot 0,75 suggestie: (deels) ondergronds parkeren .
- g. Voorzien van groenbuffer aan aansluiting met nr. 111 en zoveel mogelijk bestaande bomen aan de Grensstraat vrijwaren
- h. Opmaak van visualisatie van het nieuwe project met aandacht voor volgende aspecten: aansluitende rijhuizen, gebouwen op lijst bouwkundig erfgoed (bvb Withof), bestaand groen .

2. De **verkeersdruk en -veiligheid** gaat beïnvloed worden. Er zijn aanwijzingen dat het aantal dagelijkse unieke klantenbezoeken gaat stijgen t.o.v. de huidige 5000 door het verhogen van de verkoopsoppervlakte en stijging van het aantal parkeerplaatsen.

Daarom deze aanbevelingen:

- a. Een afsluitbare loskade voorzien (dit is voorgesteld in het ontwerp), met mogelijkheid om veilig op eigen terrein de indraaimanoeuvres te doen van de vrachtwagens bij laden en lossen bij voorkeur
OF het voorzien van zogenaamde city-trucks
OF het vastleggen van de laad- en losperiodes buiten de school en spitsuren.
- b. Voldoende signalisatie aan de opritten van de parking: waarschuwingsbord M9 dat wijst op dubbelrichtingsfietspad, stopstreep voor [de auto's bij kruisen van het] fietspad, liefst verhoogde aanleg van het dubbelrichtingsfietspad ter hoogte van de kruising. Bijkomend dienen nog pijlen aangebracht worden op het fietspad om de autobestuurder er attent op te maken in beide richtingen te kijken bij het uitrijden van de parking. Uit: Agentschap Wegen en Verkeer (2014): Vademecum fietsvoorzieningen, p2 .
- c. Een asverlegging van het fietspad met bijhorende uitbreiding van het openbaar domein, zodat uitrijdende

- auto's het fietspad kunnen oversteken en pas in een volgende manoeuvre de baan moeten oprijden .
- d. Beperken van in- en uitrit tot 1 zone; voorzien in ontwerp en voldoende zichtbaarheid voorzien .
 - e. Voorzien van vertragingsdrempels
 - f. Voldoende brede in en uitrit voor overzicht bij vrachtwagenmanoeuvres

3.Het **beeld** van de omgeving vrijwaren en voldoende ontwikkelingskansen te voorzien naar de toekomst door:

- a. Vrije doorrit te laten en verharding aan te leggen zodat de gemeentediensten het kerkhof kunnen blijven bedienen.
- b. Opmaken van een hemelwaterplan waarbij o.a. de regenwaterafvoer een afkoppelmogelijkheid wordt voorzien naar de zijde van het kerkhof zodat bv. op termijn de aanleg van een wadi of en een waterpartij mogelijk is , ook wadi op eigen terrein is een suggestie
- c. Uitvoering van het voorgestelde kunstwerk door kunstenaar Francois Blommaerts.
- d. De technische installaties op het dak te voorzien , met voorzorgsmaatregel dat deze het uitzicht niet verstoren. Suggestie: perimeter voorzien van semi-transparante wand.
- e. Voldoende plaatsen voor fietsen en laadpunten voor elektrische voertuigen te voorzien, ook voor (grotere) bakfietsen en fietsen met karren
- f. Een lichtstudie op te maken zodat de kwaliteit van de het licht op straat gegarandeerd kan worden. Vermijden van licht met een lage kleurechtheid (CRI-index)

4.Op **macro schaal**, effecten op een strategische ruimtelijke ordening en milieu:

- a. voorzien van zonnepanelen, en beperken van CO2 uitstoot bij het energieverbruik gedurende levensduur van het gebouw; voorzien in het ontwerp
- b. voorzien van geattesteerde hoog doorlatende materialen op parkings om pieken in waterafvoer te vermijden en infiltratie te bevorderen. Eventueel te voorzien in combinatie met wadi's .
- c. voorzien van groendaken voor buffering van regenwaterwater en beperken van het hitte eiland effect; voorzien in het ontwerp
- d. het behouden van de huidige locatie of bij herlocalisatie de kern van het dorp mee te versterken.

Namens de GECORO,

Secretaris
Marian Mys

Voorzitter
Gommer Saldien