
advies **aan het college**

datum vergadering *5 november 2015*

aanwezige leden *Ingrid Van Moeseke (Unizo), Robert Van de Laar (ACV), Frank Adriaensen (Natuurpunt), Marja Van Dessel (Landelijke Gilde), Herman Van Brempt (voorzitter), Annie Van Weert, Dirk Wauters, Kobe Crollet, Eddy Van de Velde, Katrin Vets (effectieve leden)
Annik Budts (waarnemend secretaris)*

onderwerp *RUP Vijverhof*

advies ***Gunstig, mits enkele opmerkingen***

minderheidsstandpunt /

Detaillering advies

Voorafgaand aan de plenaire vergadering dd. 17/11/2015 wordt er door de GECORO advies uitgebracht over het voorontwerp-RUP Vijverhof aan het college van burgemeester en schepenen.

De GECORO apprecieert de kwaliteit van het voorliggende ontwerp RUP Vijverhof en de bijhorende architecturale plannen. Deze plannen getuigen van een duidelijke en ambitieuze visie en van een moderne en kwaliteitsvolle invulling daarvan. De diagonale parkdoorzichten die mogelijk zijn tussen de volumes zijn absoluut waardevol in het ontwerp.

De GECORO apprecieert de visie en de meerwaarde van de publieke toegankelijkheid (zie oa RUP/toelichtingsnota op p 59 bij art 4.4.6. art 2 en Stedenbouwkundige voorschriften p 12 nr 14). Zowel Oost-West als Noord-Zuid wordt er doorheen het gebied een publieke verbinding gemaakt met de bestaande voetweg van het Speelbos. Een minderheid binnen de GECORO heeft vragen bij de functionaliteit van de noordelijke publieke weg, gezien enerzijds de nauwe doorgang tussen de twee gebouwen, en dus de impact op de privacy van deze woningen, en anderzijds het reeds voorhanden zijnde publiek toegankelijke netwerk van de oost-west verbinding. (veiligheidsaspect en lawaaioverlast 's avonds).

Dit voorliggend advies is gunstig, er worden wel enkele opmerkingen genoteerd, zijnde:

1. Bouwvolumes:

Om te voldoen aan de vooropstellingen van 950m² voetafdruk en maximaal 3600 m² BVO, (samenwerkingsovereenkomst punt 3.3. : tussen gemeente Boechout en de eigenaars), worden er voor de nieuwe bouwvolumes, ook dit aanpalend aan het bestaande gebouw (1d), in het ontwerp-RUP bouwhoogtes voorzien die effectief gelijk kunnen zijn aan de hoogte van het bestaande gebouw. Gezien de toch wel belangrijke bouwvolumes van 5 nieuwe gebouwen, en het feit dat een gedeelte (1d) aangebouwd wordt aan het bestaande



gebouw, is de GECORO bezorgd dat deze bouwvolumes te dominant zullen overkomen tov het bestaande gebouw. Dit is in tegenstelling met de doelstellingen van het ontwerp-RUP dat blijvende dominantie van het huidige gebouw vooropstelt. Een bouwlaag minder geeft ook meer garantie voor de privacy van de tuinen aan de noordelijke en westelijke zijde van het plangebied.

Advies GECORO: de GECORO is van mening dat door de gemaakte afspraken, de ruimtelijke draagkracht van het plangebied en zijn omgeving wordt overschreden en adviseert het aantal bouwlagen van alle nieuwe gebouwen te reduceren met één bouwlaag.

2. Bouwen tot op de perceelgrens:

Er wordt in het ontwerp-RUP (toelichtingsnota op p 59 bij art 4.4.5 zone voor wonen, en stedenbouwkundige voorschriften op p 9 bij art 1 & 2.1) voorzien dat er in zone 1d kan gebouwd worden tot op de perceelgrens. (zie ook grafisch plan voorontwerp., Op de schetsen zijn zelfs ramen en terrassen aanwezig in deze scheidingsmuur.

Vraag GECORO: Is dit niet in strijd met het Burgerlijk Wetboek (lichten en zichten)?

Advies GECORO: de GECORO wenst dat de regelgeving van het Burgerlijk Wetboek omtrent zichten en lichten en afstand tot perceelsgrens (BW artikels 675 tot 680 bis) gerespecteerd worden in zone 1d. Een minimale afstand van 1.90m tov de perceelsgrens dient gerespecteerd.

3. Terrassen inplanting:

Er wordt in het ontwerp-RUP (toelichtingsnota op p 59 bij art 4.4.5 art 1 :zone voor wonen) voorzien dat de inplantingsafstand van de gebouwen binnen deelzone A en B ten opzichte van de perceelsgrenzen bepaald wordt op de 45°-regel.

Advies GECORO: De GECORO adviseert om in het RUP bij de deelzones A en B geen terrassen toe te laten, aan de perceelsgrenzen van aangelanden, de westelijke en noordelijke grens van het plangebied.

4. Definiëring kroonlijst en nokhoogte:

Betreft oa: RUP/toelichtingsnota p 43 punt 3.3. samenwerkingsovereenkomst Stedenbouwkundige voorschriften p 9 art 1 & 2 nr 4

Opmerking GECORO: Er wordt steeds verwezen naar de bestaande kroonlijst- en nokhoogte van het bestaande gebouw, maar dit zijn, zeker in deze plannen, geen eenduidige maten, en dit kan achteraf aanleiding geven tot onduidelijkheden en discussies.

Advies GECORO: de GECORO adviseert om in het ontwerp RUP alle gewenste maximale hoogtes (en andere belangrijke afmetingen) van de nieuwe gebouwen **numeriek** vast te leggen i.p.v. te werken met interpreteerbare verwijzingen naar bestaande nokhoogtes. Ter verduidelijking: bij het numeriek vastleggen van hoogte afmetingen, best als referentie een ondubbelzinnige nulpas nemen.

5. Hydrologisch onderzoek en waterhuishouding:

Betreft oa: RUP/toelichtingsnota op p 59 bij art 4.4.6. art 2 en Stedenbouwkundige voorschriften p 11 nr 12. Er werd nog geen hydrologisch onderzoek uitgevoerd om de waterhuishouding in kaart te brengen.

Opmerkingen GECORO: De GECORO stelt zich vragen bij verschillende aspecten van de waterhuishouding van het gebied, nu en zeker in de toekomst.

- Wat is de oorzaak van het feit dat de vijver nu droog staat?
- Hoe gaan we in de toekomst voldoen aan de vereiste in het ontwerp-RUP dat er steeds water moet staan in de vijver?
- Het onderhouden van het waterniveau van de vijver op een kunstmatige wijze (pompen) is volgens de GECORO niet wenselijk.

- Welke interacties zijn er te verwachten tussen de ondergrondse parking enerzijds, en de grondwaterhuishouding, de vijver en de monumentale bomen anderzijds?
- Wat zal er gebeuren met de hemelwateropvang van de gebouwen? Is hiervoor een extra infiltratiezone nodig? Moet die voorzien worden in het ontwerp RUP? Of is dit eerder de oplossing voor het waterprobleem van de vijver (en de bomen)?
- Ook het dak van de ondergrondse parking dient beschouwd te worden als een verharde oppervlakte. De sturing van de watervoerende laag rond en op het dak van de garage zal bepalend zijn voor de waterhuishouding van het centrale openruimte gebied, incl. de vijver.
- De GECORO heeft vragen bij het potentieel onderbouwen van de vijver met een gedeelte van de ondergrondse parking, en vindt dit een niet te prefereren optie.

Advies GECORO: de GECORO adviseert om voorafgaandelijk een gedetailleerd hydrologisch onderzoek uit te voeren om alle aspecten van de waterhuishouding van het gebied en de bouwplannen te kunnen inschatten, en het ontwerp-RUP en vooral de toekomstige architecturale uitwerking ervan, daaraan aan te passen.

GECORO adviseert om de ondergrondse parking NIET onder de vijver toe te laten.

6. Verantwoordlijkheden op de openbaar toegankelijke paden

Het hele gebied, ook na de ontwikkeling, blijft volledig privaat. De paden worden niet overgedragen naar het openbaar domein. Wel wordt een publieke doorwaadbaarheid afgedwongen in het ontwerp-RUP.

Bemerkingen van de GECORO: Hoewel geen vraag van stedenbouwkundige aard, zodat dit geen onderdeel zal uitmaken van het ontwerp-RUP, stelt de GECORO zich hierbij vragen. Wie is verantwoordelijk voor wat er bv. op de publiek toegankelijke paden gebeurt (omvallende bomen/stormweer/ongevallen/...).

In dat kader dient ook de formulering van de 'permanente toegankelijkheid' misschien gedetailleerder geformuleerd te worden?

Advies GECORO: De GECORO adviseert om voorafgaandelijk grondig na te gaan welke de eventuele juridische gevolgen kunnen zijn van de publieke toegankelijkheid, voor alle betrokken partijen, en dit indien nodig ook schriftelijk vast te leggen.

7. (Buiten)verlichting op het terrein

Volgens de toelichtingen wordt er in ieder geval geen 'openbare' verlichting voorzien. Het verlichten van de paden is dus een beslissing van de ontwikkelaar.

Opmerking GECORO: dit park is, zoals ook de andere parken en bosgebieden in de omgeving, (potentieel) een heel belangrijk leefgebied voor vleermuizen en andere nachtdieren (bv. uilen). Nachtelijke verlichting kan een belangrijk negatief effect hebben op de omgevingskwaliteit voor deze soortengroepen, en lichtvervuiling in het algemeen.

Advies GECORO: De GECORO adviseert om in het RUP beperkingen en typologieën op te nemen voor eventuele nachtelijke verlichting buiten de gebouwen (mocht die er komen), vooral ifv vleermuizen (Europees beschermde soorten, maar dit is ook een goede referentie voor andere nachtdieren).

Namens de Gecoro,
Boechout, 12/11/2015

Marian Mys
secretaris

Herman Van Brempt
voorzitter

