

# GINDER ALE : naar een realistisch bescheiden project

## Situering :

Van het College, of ruimer, de huidige meerderheid, wordt thans gevraagd duidelijke instructies te geven voor de opmaak van het Masterplan.

Bij gebreke aan enige opmerking van de twee partners, veronderstellen we dat deze akkoord zijn met het huidige ontwerp.

Het ontwerp werd voorgesteld aan de Gecoro. Het advies van de Gecoro is genoegzaam bekend.

De Gecoro gaf aan het College opdracht te onderzoeken of de bescherming van de site als "waardevol landschappelijk baken" in het provinciaal ruimtelijk structuurplan voor wijziging vatbaar was.

Na een onderhoud met de bevoegde diensten van de Provincie blijkt dit niet mogelijk te zijn.

Belangrijk is wel te noteren dat eigenlijk enkel de contouren van het gebouw beschermd zijn. Afbraak en heropbouw blijken geen probleem te zijn.

Het advies van de Gecoro bevatte een aantal elementen die op dit ogenblik eigenlijk niet aan de orde zijn : brandveiligheid, lichtinval, woonkwaliteit....

Van een zaak is het College overtuigd : er moet in het Masterplan een visie ontwikkeld worden die ertoe moet leiden dat de site een leefbare omgeving wordt. Leefbaar in de ruime zin van het woord, niet alleen voor de investeerder, maar ook voor de omgeving. Daarbij niet uit het oog verliezend dat we spreken over de kern van de gemeente.

Met volgende richtlijnen willen we als College een realistisch kader geven waarbinnen het Masterplan kan vervolledigd worden.

## Als parkeren de norm is...

In de bouwverordening "De Pauw" werd gesteld dat maar zoveel woongelegenheden op een perceel konden gerealiseerd worden als er ondergronds parkeergelegenheid was.

De huidige studie geeft in feite nu reeds aan dat met de beoogde bestemming parkeren wel degelijk één, of liever, hét probleem is.

In de geest van de verordening "De Pauw" moet niet de parkeerbehoefte de norm zijn, doch wel het effectief realiseerbare parkeeraanbod de densiteit bepalen van de ontwikkeling.

Als meerdere kleinhandelszaken, grootdistributie en recreatie een parkeerbehoefte aantonen die niet realiseerbaar is op de site, dan moet er in de plannen gesnoeid

worden en mag niet de parkeerbehoefte afgewenteld worden op het openbaar domein.

Het openbaar domein, of het “maaiveld” zoals dat genoemd wordt, is verzadigd, ja zelfs oververzadigd.

Daargelaten de thans in kaart gebrachte behoefte, becijfert het plan niet eens de gevolgen van een evenement, “solden” om er maar één te noemen.

Huidige studie toont aan dat de voorgestelde bestemmingen een al te grote parkeerbehoefte creëren, dewelke niet te realiseren blijkt op de site.

#### Grond-en pandendecreet :

Het veel besproken “grond-en pandendecreet” blijkt niet van toepassing te zijn op dit grootschalig project. Op een vergadering woonoverleg kon de afgevaardigde van het Vlaams Gewest geen eenduidig antwoord formuleren op de vraag of het decreet al dan niet van toepassing is.

Als bestuur is het niet te verantwoorden dit decreet af te dwingen op eerder kleine verkavelingen en bouwprojecten en dit niet te doen bij de grootste ontwikkeling in het centrum.

De ontwikkelaars moeten dan ook “vrijwillig” de normen van het decreet in hun project inpassen.

#### Mobiliteit

Het meest contesteerbare aan huidige studie is het hoofdstuk mobiliteit.

Met de telling die aan de basis ligt van de studie kan geen rekening gehouden worden. Immers een van de hoofdinvalswegen (Stoofstraat) was op het ogenblik van de telling gewoon afgesloten.

Komt daarbij de ongelukkige timing van de telling.

Vraag is of we als gemeente de mobiliteit moeten organiseren in functie van één project, dan wel of dat ene project beter uitgaat van de bestaande mobiliteit.

Geen van de aangegeven pistes in de studie is realiseerbaar.

We bewijzen niemand een dienst door te stellen dat er ooit wel een ring rond Merchtem zal komen.

Het project moet uitgaan van de verkeerssituatie zoals ze nu is. Het vraagstuk mobiliteit is veel ruimer dan alleen de toegankelijkheid van één site (weze het dan al de grootste van Merchtem).

## Groen ?

Een echte tegenvaller is wel de visie over de inplanting van groen. De studie kleurt wel aardig groen, doch niet op de site zelf. Het is mooi om wat boompjes te tekenen op de parking van de Lidl, de parking van de sporthal en op de markt, maar daar gaat het niet over.

De eigen site, die al meer dan 80 % bebouwd is, wordt nog eens extra bebouwd. Het groen moet dan maar in de omgeving voorzien worden.

De al zo intens bebouwde site moet ademruimte krijgen. Geen plaats voor extra bebouwing, in tegendeel de Kattestraat moet opengetrokken worden.

Aan de hoek met de Langensteenweg moet, zoals overigens initieel voorzien was, de huisjes die als het ware aan de brouwerij kleven ruimte maken voor groen.

Hetzelfde voor de hangaar in de Kattestraat die gekneld zit tussen de brouwerij en "apr".

Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Krekelendries : akkoord dat de gesloten bebouwing zoals deze voorzien is in het BPA wordt doorbroken en dat er richting brouwerij wordt ontwikkeld. Evenwel : het mag geen tweede nauwe "Kattestraat" worden. Bedoeling moet zijn dat er een ruime doorgang van Krekelendries naar 'site Dockx' gecreëerd wordt.

Een uitzondering op het principe van geen extra bebouwing kan gemaakt worden voor de afwerking van de dakverdieping van het gebouw Dendermondestraat. De dakrand is er 1m 50. Om het geheel mooi te ontwikkelen moet een groot deel van het dak geopend worden. Er ontstaat dan een grote "vide" die lichtinval mogelijk maakt. De afwerking van de overige ruimte op het dak met een extra hoogte van 1m50 moet kunnen.

## Bestemming : Ginder-Ale Light

Bestemmingen die een hoge parkeerbehoefte creëren die niet gerealiseerd kunnen worden op de site moeten er gewoon uit.

Bestemming openbaar domein gaat, wat de gemeente betreft, er ook uit. Er is geen concrete behoefte om een volledig verdiep van het gebouw Dendermondestraat te vullen. Klare wijn schenken is nog altijd beter dan troebele verwachtingen te creëren. Bestemming rustoord van het brouwerijgebouw is twijfelachtig. Ofschoon misschien niet aan de orde in huidige fase van het Masterplan, zijn er grote vragen bij de realiseerbaarheid van alle toepasselijke normen.

Voor het gebouw Dendermondestraat blijkt uit de studie van de ontwikkelaar zelf dat het behoud van huidige bestemming best rendabel is. Huidige bestemming (magazijn, recreatie) aangevuld met bestemming wonen en kleinhandel / horeca de meest aangewezen oplossing.

Voor het Martinas-gebouw is bestemming wonen en kleinhandel / horeca eveneens te verkiezen.

Ofschoon ook in deze fase van het Masterplan nog niet aan de orde : het is evident dat rekening moet gehouden worden met alle geldende normen inzake kwalitatief wonen, privacy etc.

Tevens zullen er garanties geëist worden voor de gehele realisatie van het project.

Besluit : concreet nu !

Bij het advies van de Gecoro komt standpunt College :

- Bestemming gebouwen : op maat van de parkeermogelijkheid die op de site zelf kan gecreëerd worden. Bestemmingen : wonen, recreatie, kleinhandel, horeca,
- Geen extra bebouwing (uitzondering afwerking dak Dendermondestraat)
- Groen en openruimte op de site en voornamelijk in de Kattestraat
- “Vrijwillig” toepassen normen grond-en pandendecreet in bestemming wonen
- Uitgaan van bestaande mobiliteit
- Kosten onteigening huisjes hoek Kattestraat / Langensteenweg : ten laste van eigenaar Martinas-gebouw
- Kosten sloop hangaar , realisatie pleintje : ten laste eigenaar “Lagerkelder”
- Overige aanpassingen openbaar domein : ten laste van de gemeente