



**Woonadviesraad**  
**GRC leefmilieu, natuur, RO, stedenbouw en**  
**plattelandsontwikkeling**

**Datum: 14 januari 2009 om 20.00 uur**

**Plaats: afdeling grondgebiedszaken, Malderendorp 14**

Aanwezig:

Woonadviesraad	UUR
Eddy Van den Eede - voorzitter	19.58
Vanhove Ilse - secretaris	19.40
Conny Moons - schepen	19.50
Rits Steven - deskundige	19.30
Fertinel Kim	20.00
Francx Jan	19.55
Goossens François	19.55
Lombaert Lieve	19.50
Teugels Christina	19.50
Van Doorslaer Paula	19.58
GRC	
Van den Brande Jan - voorzitter	19.55
Goossens Jenny – schepen	20.00
Lotte Vandoorne	20.00
Borms Marie-Louise	19.50
Brioen Paul	20.00
Broothaerts Bart	20.00
Bruneel Jens	20.10
Carleer Bert	20.00
De Schouwer Yves	20.10
Moeyersons Koen	19.50
Roelands Martine	19.50
Verbelen Maurice	20.00
Verbruggen Marc	20.00

Verontschuldigd:

Woonadviesraad
Meeus Marie-Jo
Proost Kevin
Put Luc
Saterdag Anne

Afwezig:

Woonadviesraad
Boukhzar Otman
Claessens Thierry
De Kocker Lisette
Weyn Nicky

## **1 Inleiding**

Jenny Goossens zal het voorzitterschap voor deze vergadering op zich nemen. De vergadering werd samengeroepen voor 2 specifieke dossiers:

- De Marlux-site
- Masterplan Argo

De toelichting en de vraagstelling voor beide dossiers zal gezamenlijk verlopen. De beraadslaging en adviesvorming wordt per raad/commissie afzonderlijk gehouden.

Het dossier Marlux-site loopt al enkele maanden en werd al met verschillende instanties besproken. Er wordt meteen meegegeven dat in dit dossier geen aandeel sociale woningen is voorzien, maar dat hiervoor een apart dossier zal worden opgestart op een andere locatie.

## **2 Toelichting Marlux-site**

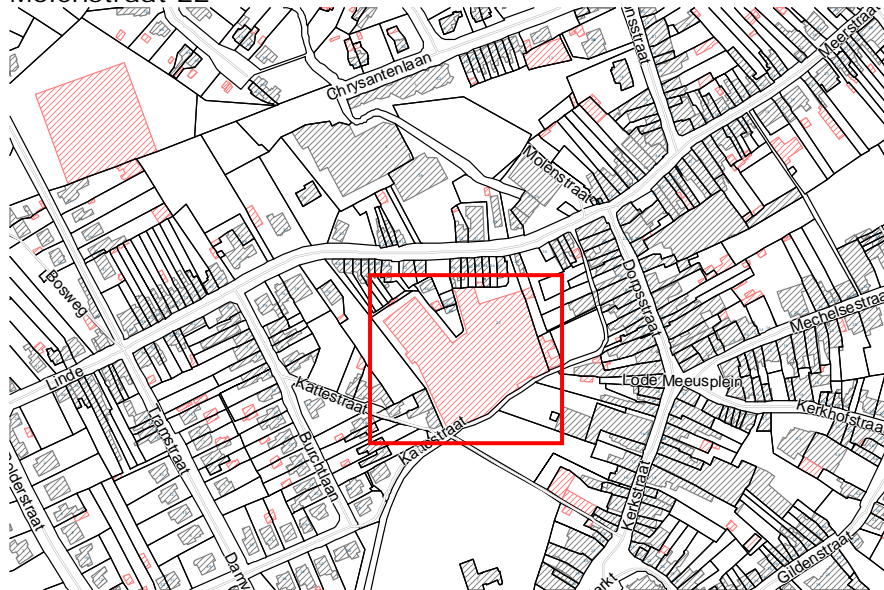
Toelichting door Paul Schelkens van het ontwerp bureau.

Het dossier is gestart op 28 februari 2008.

Twee boeken met voorbeeldprojecten worden tijdens de vergadering aan de leden doorgegeven.

### **2.1. Situering**

Molenstraat 22



In verloop van tijd werden er naar aanleiding van opmerkingen door GECORO, Studiegroep Omgeving, of de hogere overheid al verschillende schetsen opgemaakt.

### **2.2. Uitgangspunten**

Belangrijke punten voor dit project zijn:

- Hedendaagse architectuur;
- Herwaardering Molenbeek;
- Publiek wandel- en fietspad dat - via de Kattestraat - langs de beek naar de Molenstraat loopt.
- Geen wegenis op het terrein;
- Enkel inrit naar ondergrondse garage;
- Binnenplein
- Uitbreiding groene long;

### 2.2.1 Gebouwen

De gebouwen bestaan uit 3 of 4 bouwlagen. Enkel de toren bestaat uit 8 bouwlagen. Het torengedouw is vrij slank gehouden, door slechts 1 appartement per verdieping te voorzien. De toren werd verschillende keren verplaatst naar aanleiding van opmerkingen. De woonlagen worden voorzien in een lichte kleur. De penthouses boven op de blokken worden in een lichtgrijze kleur voorzien.

### 2.2.2 Groene long

Op aanraden van studiegroep Omgeving werd de tuin van de notaris betrokken bij de binnentuin, door een doorgang te voorzien onder het gedouw door.

### 2.2.3 Parking

Ondergronds zijn er parkeerplaatsen voorzien voor elk appartement. Het aantal parkeerplaatsen kan uitgebreid worden, maar alleen als er vraag zou zijn vanuit de omliggende straten.

Bovengronds zijn ook enkele parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.

### 2.2.4 Onderhoud terrein

De bedoeling van de ontwerper is om het terrein zelfonderhoudend te maken ook voor het publieke deel. Dit wil zeggen dat de eigenaars instaan voor de onderhoudskosten. De onderhoudskost zal gemakkelijk oplopen naar € 150 per maand/appartement. Het ontwerp bureau vindt het daarom niet haalbaar om op deze locatie sociale woningen te voorzien. Zij zijn wel bereid om op een andere locatie het aandeel (ongeveer 6 appartementen) sociale woningen te voorzien.

Het project bevat 46 appartementen van ongeveer 140 m<sup>2</sup> met 1 tot 4 slaapkamers.

## **2.3. Vragen, opmerkingen en antwoord**

Het huidige gewestplan laat slechts 3 bouwlagen toe. Het torengedouw bevat 8 bouwlagen.

*Door de vraag naar een groene omgeving, is het noodzakelijk om hoger te kunnen bouwen. Volgens het ontwerp bureau zijn de hoogtes van de gebouwen op deze locatie niet storend. Verschillende instanties hebben ook al positief op het project gereageerd. Momenteel is de site gelegd in KMO-zone.*

*Om te herbestemmen naar woongebied is een RUP noodzakelijk. Het gemeentebestuur wenst ook dat deze KMO-zone in het centrum van Londerzeel, verdwijnt. Met een RUP kunnen ook het aantal toegestane bouwlagen gewijzigd worden.*

Heeft de gemeente recht op planbaten, als de grond herbestemd wordt naar woongebied?

*Volgens het ontwerp bureau zijn er geen planbaten door:*

- *Kost afbraak gedouw;*
- *Sanering;*
- *Wens gemeente om zoveel mogelijk groen te voorzien;*
- *De prijs/m<sup>2</sup> voor KMO-zone scheelt niet zo veel met bouwgrond.*

De Molenbeek kan overstromen. Hier moet rekening mee gehouden worden.

*Het overstromingsprobleem zou op termijn opgelost moeten zijn door de overstromingszones die nu aangelegd worden. Als dit niet het geval zou zijn, dan moet dit in het project opgevangen worden.*

Het onderhoud van de beek moet mogelijk zijn.

*Langs het voetpad wordt een zone voorzien in gewapend gazon. Hierdoor zal de beek bereikbaar worden met een kraan. Dit is nu niet het geval.*

Worden er openbare parkeerplaatsen voorzien?

*Nee, enkel parkeergelegenheid voor de bewoners + een aantal bezoekers.*

*Ondergronds zijn er nu 66 parkeerplaatsen ingetekend. Als de bewoners uit de Dorpsstraat en Kerkstraat ook nood hebben aan parking, kan de hoeveelheid parkeerplaatsen gemakkelijk verdubbeld worden. De noodzaak is nog niet aangetoond, dus momenteel is dit nog niet op plan voorzien.*

Als de site verkeersvrij gehouden wordt, is het dan mogelijk om te leveren tot aan de deur (verhuis, levering van meubelen)?

*Nee, leveren tot aan de deur is niet mogelijk.*

Het is niet duidelijk waarom er geen aandeel sociale woningen op deze locatie kan voorzien worden? Het zou hier toch maar gaan over 6 appartementen.

*Het onderhoud van het openbaar groen en de gebouwen – ook van het publieke gedeelte - wordt gedragen door de eigenaars van de appartementen. Minder kapitaalkrachtigen kunnen niet mee opdraaien voor deze kosten.*

De meeste aanwezigen vinden dat deze reden niet zwaar genoeg doorweegt, om geen sociale woningen te voorzien.

De visie van het gemeentebestuur bestaat eruit om zoveel mogelijk een sociale mix te creëren. Vermijden van "getto's".

Deze lijn zou moeten doorgetrokken worden voor alle projectontwikkelaars.

Het voetpad langs de beek van de Kattestraat naar de Molenstraat krijgt een openbaar karakter, maar blijft in private eigendom. Hierdoor behoudt de eigenaar steeds alle rechten. De voetweg kan dus te allen tijde worden afgesloten.

Het publieke deel zou volledig in het openbaar domein moeten ingelijfd worden.

*De ontwerpers wensen ook het publieke deel in private eigendom te houden, omdat zij controle willen hebben over het onderhoud. De ontwerpers hebben een publieke doorgang voorzien op vraag van het gemeentebestuur. Ze hebben gezocht naar een compromis:*

- *binnentuin = privédomein*
- *buitenkant = publiek toegankelijk*

Sommigen vinden dat luxe-projecten niet noodzakelijk zijn en dat er meer nood is aan betaalbare woningen voor de gemiddelde inkomens.

Andere vinden luxe-projecten misschien niet noodzakelijk, maar vinden dat dit ook mogelijk moet zijn binnen een gemeente als Londerzeel. Het domein ligt er al jaren verwaarloosd bij. Door dit project is het mogelijk om deze "kankerplek" te laten verdwijnen.

Het onderhoud van het groen kan sterk verminderd worden door de aanleg van een kringlooptuin. Het Brussels gewest heeft enkele voorbeelden van parkjes en wijken, waar het principe van een kringlooptuin werd toegepast.

*De ontwerpers wensen een onderhoudsvriendelijke tuin te maken, maar deze moet wel passen bij de moderne architectuur. Een goed onderhouden gazon, waar kinderen op kunnen spelen, maakt hier deel van uit.*

*De blokken kunnen ook gedeeltelijk in passiefbouw worden uitgevoerd.*

Er wordt voorgesteld dat een K30 waarde het minimum is.

Hoe zal de afvalophaling gebeuren? Normaal wordt er op privédomein geen afval opgehaald.

Er bestaan ondergrondse containers die via een chip geopend kunnen worden. Misschien kan dit in het project geïntegreerd worden.

### **3 Masterplan Argo**

Toelichting door Steven Rits.

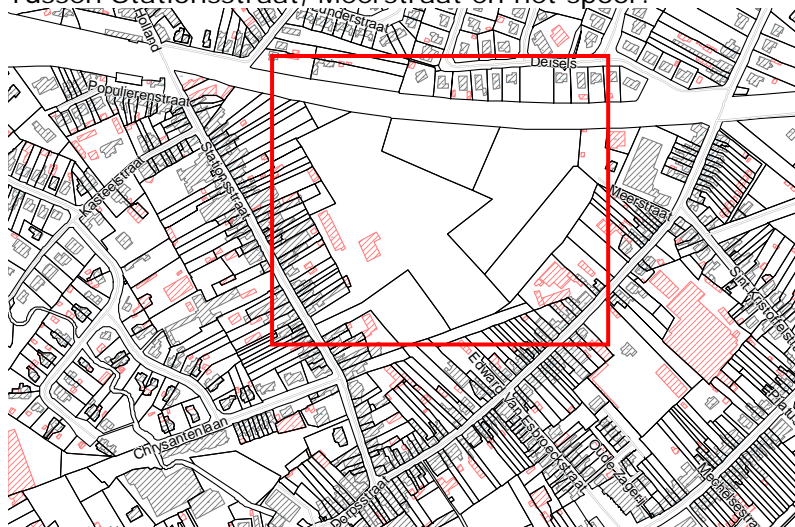
Studiegroep Omgeving heeft het masterplan opgemaakt.

Het dossier is gestart in januari 2007. In november 2008 werd een persbericht gelanceerd.

Het dossier werd voorgelegd aan de GECORO in december 2008.

#### **3.1. Situering Argo**

Tussen Stationsstraat, Meerstraat en het spoor.



#### **3.2. Programma:**

- Woonproject – gedifferentieerd woonaanbod
- Buurtvoorzieningen
- Multifunctionele culturele infrastructuur
- Parkeren
- Groen

Het gemeentebestuur heeft in de loop der jaren een groot deel van dit binnengebied opgekocht.

Het gemeentebestuur heeft overwogen om de bestaande gebouwen te behouden, maar omdat deze al enige tijd leeg staan, is beslist om de bestaande gebouwen af te breken.

#### **3.3. Stedenbouwkundig ontwerp**

De randen naar de omliggende bebouwing moeten worden afgewerkt.

Langs het spoor komt een fietsverbinding richting Kapelle-op-den-Bos.

Het gebied wordt ontsloten via 2 toegangen:

- Stationsstraat
  - bestaande wachtgevel kan worden afgewerkt met kubuswoningen
  - behoud van muurschildering
  - de huidige parking verdwijnt, maar een nieuwe wordt aangelegd iets meer naar achter.
- Meerstraat
  - Het bod van de gemeente voor de gronden van Van Nieuwenhove en Vergaelen werd niet aanvaard. Deze gronden zijn niet noodzakelijk voor de

ontwikkeling van het gebied. Deze gronden zijn wel interessant om de randen van de toegang van de wijk beter te kunnen afwerken.

Er is gekozen om de openbare functies vrij dicht in te planten bij de ingang aan de Stationsstraat. Zo wordt voorkomen dat iedereen het binnengebied moet doorkruisen.

- multifunctionele culturele infrastructuur
- buitenschoolse kinderopvang
- kinderdagverblijf

Bij deze functies wordt ook een parking aangelegd. De capaciteit van de parking kan verdubbeld worden als er gewerkt wordt met een halfondergrondse, halfbovengrondse parking (van  $\pm 130$  plaatsen naar  $\pm 210$ ).

De parking kan ook de parkeerdruk van het centrum gedeeltelijk opvangen.

De Christengemeente is ook vragende partij om de parking te gebruiken. Zij grenzen met hun eigendom aan deze parking.

De Gecoro heeft voorgesteld om langs het spoor een geluidsbuffer te voorzien. Dit zou eventueel kunnen door het fietspad op een verhoogde berm aan te leggen. De uitvoering zal wel nog technisch moeten bekeken worden.

De blokken centraal van het gebied bestaan uit 4 bouwlagen. Bij de inplanting van deze blokken werd al rekening gehouden met perspectieven en zichten.

#### Hoofdthema: mobiliteit

- Fietsverbinding
- 2 ingangen
- Fietsenstalling
- Parking
- Ontsluiting tuinen Stationsstraat via wegje. Er kan geopteerd worden om aan de achterzijde van de tuinen, carports of garages toe te laten. Om de beeldkwaliteit te garanderen zullen er strikte vormvereisten voor deze garages nodig zijn.

Er werd een ambtelijke werkgroep samengesteld. Deze heeft voor de 1<sup>ste</sup> keer vergaderd. Tijdens deze eerste vergadering is ook al overwogen om eventueel de weg rechts van de cultuurzaal te laten samenvallen met de weg aan de achterzijde van de tuinen.

Hierdoor wordt de groenzone nog groter.

Er is ook een werkgroep opgericht rond de cultuurzaal.

De juiste indeling van het gebied is nog niet gekend.

Zo zal de locatie van de waterpartij verplaatst worden naar het oosten aan het spoor, omdat dit het laagste punt is.

Het bufferbekken zal als laatste vollopen met water. Het meeste water zal opgevangen worden door het grachtensysteem. Het juiste volume water werd al berekend door STABO.

Het binnengebied zal gefaseerd uitgevoerd worden.

### **3.4. Vragen, opmerkingen en antwoord**

Ook hier kan een kringlooptuin voorzien worden, om het groen zo onderhoudsvriendelijk mogelijk te houden.

Voor de kinderen zou er in plaats van een klassieke speeltuin, gekozen kunnen worden voor landschappelijke elementen.

Kan er voor de woningen aan de Meerstraat ook een ontsluiting voorzien worden achter de tuinen?

*Dit moet nog onderzocht worden.*

*De bestaande beek maakt het hier wel moeilijker.*

