

- 1**            **2024\_GECORO\_00016**        **Verslag vergaderingen GECORO 9 april en 16 april 2024:  
goedkeuring**

### **Beschrijving**

---

#### **Context, relevante voorgeschiedenis en fasen**

De vorige vergaderingen van de GECORO gingen door op 9 april en 16 april 2024. Het verslag werd bezorgd aan de leden. Er werden geen reacties ingediend.

#### **Argumentatie**

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag van de vorige GECORO.

### **Besluit**

---

De GECORO keurt de verslagen van de vergaderingen van 9 april en 16 april 2024 goed.

### **Bijlagen**

---

1. 20240409\_Besluitenbundel.pdf
2. 20240409\_Notulen.pdf
3. 20240416\_Besluitenbundel.pdf
4. 20240416\_Notulen.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de GECORO

---

**2**            **2024\_GECORO\_00017**        **Stedenbouwkundige studie stadhuis - feestzaal: voorstelling en advies**

### **Beschrijving**

---

#### **Context, relevante voorgeschiedenis en fasen**

In opdracht van het college van burgemeester en schepenen en in samenwerking met het Team Vlaams Bouwmeester werden Frederic Vandoninck - Wouter Willems Architecten (FVWW) en Palmout Urban Landscapes aangesteld voor de opmaak van een stedenbouwkundige visie voor de bouw van een stadsfeestzaal en stadhuis.

De studie wordt voorgesteld aan de GECORO.

#### Toelichting

Gewenst programma van private eigenaar WL Immo wordt toegelicht:

- Woonontwikkeling
- Rekening houdend met logistieke bewegingen voor toelevering winkls
- Momenteel bevindt zich een inrit voor de private ontwikkelingen in het binnengebied, dit kan op termijn wel herdacht worden
- Plint wordt levendiger gemaakt, maar expeditie voor winkels blijft

Vooronderzoek Grote Markt wordt toegelicht

- Kenmerkende gevels aan de westzijde van de Grote Markt
- Vroeger stond er op de plaats van het 'buspaleis' een markante tegenhanger van de Lakenhal, het Vleeshuis
- Daarachter bevindt zich een eerder anonieme kopgevel in het gebouw van CM
- Doel is om het bouwblok weer af te werken met een nieuw kopgebouw tov de Lakenhal
- Hoogtes aan de westzijde van de markt wordt toegelicht, evenals de morfologie van de gebouwen
- Ook op de 2<sup>e</sup> lijn zijn er dingen zichtbaar (toren, dak,...)
- Actieve plint Grote Markt en Hofkwartier moet doorgetrokken worden in nieuwe ontwikkeling
- Lakenhal moet echter de prominente blikvanger blijven, geen concurrentie
- Driedeling in het gebouw wordt vooropgesteld, rekening houdend met de bestaande korrel
- Dit leidt tot een plan met voorwaarden voor de Grote Markt

Vooronderzoek ABO-as:

- Rekening houden met de nieuwe ontwikkelingen aan de achterzijde, maar ook rekening houden met de parkzijde
- Ook hier mag een accent zijn, maar rekening gehouden met het wonen
- Rekening houdend met de expeditieroute
- Ook dit leidt tot een plan met voorwaarden voor het projectgebied aan de ABO-as

Programma van eisen: Value Partners

- Netto-oppervlaktes vs bruto-oppervlaktes
- Programma van eisen wordt toegelicht:
  1. Fuifzaal
  2. Jeugdhuis met Overkop
  3. Polyvalente zaal
  4. Bib
  5. Stadhuis
- Combinatie van functies leidt tot dubbel gebruik van ruimtes en dus ruimtewinst

Scenario 1 en 1 bis:

1. Fuifzaal, jeugdhuis en bib aan ABO-as
2. Stadhuis en polyvalente zaal aan Grote Markt

Scenario 2:

- Fuifzaal en jeugdhuis aan ABO-as
- Stadhuis, polyvalente zaal en bib aan Grote Markt

Scenario 3:

- Fuifzaal, jeugdhuis en bib aan ABO-as
- Stadhuis aan Grote Markt

Schetsvarianten worden beknopt toegelicht, evenals de visualisaties in maquette en referentiebeelden.

## **Argumentatie**

### Vraagstelling

- De bib zit nu mee in het verhaal, is er al een visie wat er dan met dit gebouw gebeurt? *Eerst zat de bib er niet mee in, maar past wel in dit verhaal om extra leven te brengen middenin het centrum. Bib moet sowieso een bib van de toekomst worden, ofwel wordt er geïnvesteerd in de bib aan de Molenvest, anders kan mogelijk de vest hersteld worden en kan er een beperkte randafwerking komen ter hoogte van de huidige bib.*
- Optopping action, wat daarmee? *Huidige ontwikkeling is voorzien op optoppingen cfr. masterplan*
- Programma is afgetoetst op de plek, maar studie toont vooral aan dat het niet kan?
- Afbouwingen aan de kant van de Nieuwstaat zijn ook nog voorzien in masterplan?

- Is niet beter parkwonen op zijn plek aan de Belgiëlaan? Bv via erfpachten?
- Fuifzaal De Waai in Geel als referentie, als extra zaal tussen het cc en de fuifzaal, deze moet op een plek zijn die veel geprogrammeerd kan worden in nabijheid van het cc, eerder op de plek van het huidige jeugdhuis?
- Wat met de multifunctionele ruimte, is daar nood aan. Moeten we zaal 't Hof zomaar opgeven?
- Werken op een afwerking van de Grote Markt met stadhuis lijkt een voorafname, moet er niet eerder een beeldkwaliteitsplan komen van de Grote Markt?
- Een gebouw dat in concurrentie aangaat met de Lakenhal, lijkt geen goed idee, maar dat lijkt nu toch wel het geval?
- Bib en AC zijn belangrijke functies, cultureel maatschappelijk, is deze ruimte ervoor al niet aanwezig? Er is een klooster te herbestemmen en eventueel een kerk, moeten we niet eerder richting bestaande gebouwen kijken?
- Renovatie van het bestaande gebouw aan de Augustijnenlaan, is het niet de moeite waard om te renoveren?
- Moet het programma van eisen niet in Neteland-perspectief geplaatst worden gehouden? Moet een PVE niet samen met de buurgemeenten opgestart worden?
- Algemeen gevoel is dat er gepuzzeld is, maar dat het programma te zwaar is voor de ganse omgeving. Achterkant van het gebouw zit ingesloten aan de zijde van de CM, is dit een verbetering tegenover de huidige situatie of juist niet?
- De betrachting is dat de Grote Markt en het binnengebied als 1 geheel wordt, maar gevoelsmatig wordt deze doorsteek toch te smal?
- De bovengrondse inrichting van een ondergrondse parkeerkelder zal het park toch niet groter maken?
- Parking van het AC en de bib op de plaats lijkt de omgevingscapaciteit te overschrijden?
- Fuifzaal aan de zijde van het park kan mogelijk de overlastproblematiek enkel vergroten, mogelijk is dan een andere functie beter gewenst?
- Laad- en losverhaal van de winkels hypothekeert het ganse gebied, kan dit toch niet anders geregeld worden?
- Is er reeds nagedacht over de publieke ruimte, mogelijk moet hier toch eerst extra over nagedacht worden?
- Behoefte aan overdekte fietsenstalling, meer aan de kant van de grote Markt, misschien polyvalent te gebruiken voor kernwinkelgebied?
- Uitrit publieke ondergrondse parking zorgt voor extra conflict ter hoogte van ABO as?
- Andere locaties: het vredegerecht en de gebouwen van de belastingen, gekocht door private ontwikkelaar?
- Bushalte integreren in gebouw aan de Belgiëlaan?

## Besluit

---

De GECORO neemt kennis van stedenbouwkundige studie voor de bouw van een stadsfeestzaal en stadhuis.

De GECORO formuleert volgend advies:

- De Commissie steunt het uitgangspunt om de stadsdiensten te centraliseren.
- Het uitgangspunt van de studie om publieke functies te programmeren op de site wordt door de Commissie onderschreven. Dit kan dynamiek en beweging brengen in de stad op een locatie waar het gewenst is. Mogelijk zorgt dit ook voor een verhoogde sociale controle omtrent de huidige overlast in het stadspark.
- De Commissie steunt de zoektocht naar dubbel gebruik van ruimte. Hierdoor kan onderbenutting vermeden worden. Een fuifzaal is bijvoorbeeld per definitie een onderbenutte infrastructuur. Het is een kans om grondig na te denken over een dagelijks gebruik van dergelijke ruimte. Via stakeholdersmanagement kunnen mogelijke gebruikers in beeld gebracht worden.
- Alle nieuwe gebouwen dienen maximaal herbestembaar te zijn en dus een flexibele bouwstructuur te hebben.
- De Commissie evalueert dat het vooropgesteld programma te groot is voor de site. De volumestudie overschrijdt in alle scenario's de gewenste omgevingscapaciteit van de plek. De Commissie meent dat aan de zijde van de Grote Markt een ruimtelijke concurrentie met de Lakenhal niet gewenst is.
- De Commissie herinnert aan de verhaallijn van het stadspark dat opgebouwd werd in voorgaand studiewerk (oa bouwblokkenstudie Stramien). Hierbij werd het park als hoofdrolspeler vooropgesteld en een open verbinding met de Grote Markt voorzien. Deze twee publieke ruimten zouden ruimtelijk sterk geconnecteerd worden. In de getoonde studie wordt deze verbinding letterlijk dicht gebouwd. Hierdoor dreigt een interessant uitgangspunt verloren te gaan. De Commissie meent dat het belangrijk is om te vertrekken vanuit het park en de vraag te stellen wat het stadspark nodig heeft om beter te worden. In de getoonde studie lijkt een omgekeerde redenering te domineren en wordt er vanuit de gebouwen gedacht in plaats van uit de open ruimte.
- De Commissie evalueert en stelt dat de locatie mogelijk geschikt is voor een stadsfeestzaal en fuifzaal. Hierbij zou een dubbel gebruik met het cultuur centrum gemaximaliseerd kunnen worden. De Commissie meent dat de renovatie van de huidige zaal het Hof dient onderzocht te worden. Het gebouw is nog van waarde en te jong om te slopen. Met een vernieuwde infrastructuur en uitbreiding kan deze ruimte mogelijk nog enkele decennia van dienst doen als stadsfeestzaal.
- Het uitgangspunt om de bibliotheek te integreren op de site wordt aangemoedigd. Het stadspark is een interessante context voor een bibliotheek als derde plek (24u gebruik). Hierdoor ontstaan er kansen om de vesten te herstellen op de huidige locatie van de bibliotheek. Een culturele functie als een bibliotheek zou ook in een bestaand gebouw kunnen gehuisvest worden. Mogelijk zijn er enkele bestaande locaties geschikt voor deze functie bv Paterskerk met tuin. Het zou een duurzame (co2 neutrale) oplossing zijn om deze publieke behoefte op te lossen binnen een bestaand gebouw. Nieuwbouw zou als laatste oplossing overwogen moeten worden.

- De Commissie stelt voor om eerst het huidige administratief centrum grondig te onderzoeken. Mogelijk is de robuuste betonstructuur nog te recupereren en uit te breiden in de hoogte en/of breedte. Het hergebruik van het bestaande gebouw vormt een eerste uitgangspunt in een duurzaam patrimoniumbeleid. De Commissie meent dat het bestaande gebouw te jong is om te slopen. Deze haalbaarheidsstudie zou een uitbreiding van deze studieopdracht kunnen zijn.
- Als tweede scenario zouden ook andere bestaande gebouwen onderzocht kunnen worden die niet in eigendom van de stad zijn maar mogelijk wel geschikt als administratief centrum. Dit uitgangspunt werd niet in overweging genomen bij het voorgaande locatie-onderzoek. Mogelijk is het klooster in Nonnenstraat (eigendom Wit-Geel Kruis) een boeiende locatie. De aangrenzende tuin en stadsvest kan een grote troef zijn voor het personeel en de bezoekers. Het beschermde gebouw kan mogelijk met behulp van Vlaamse subsidies (Agentschap Onroerend erfgoed) gerestaureerd worden.
- Het scenario nieuwbouw voor het administratief centrum zou binnen een duurzaam patrimoniumbeleid als laatste optie overwogen moeten worden.
- De Commissie suggereert dat de studie mogelijk een aanleiding is voor de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor de Grote Markt. Het bouwen aan de randen van de Grote Markt zou het best passen in een ruime studie waarin een visie en een ruimtelijk kader kan uitgezet worden voor de wanden van deze publieke ruimte. Hierbij zouden ook enkele scenario's kunnen verkend worden voor de toekomst van de bestaande verharding.
- De Commissie geeft aan dat het een uitgelezen kans is om aan de zijde Augustijnlaan een hop-in punt te voorzien op de begane grond, dit ter vervanging van het huidige buspaleis. Tevens zou een 'parkbrasserie' hier een boeiende functie kunnen zijn met zicht op het stadspark. De Commissie stelt voor om ook een scenario 'parkwonen' op deze locatie te onderzoeken, dit aansluitend op het programma dat voorzien wordt op de bestaande winkelpanden. Dit extra woonaanbod zou publiek woonpatrimonium kunnen zijn, of een coöperatieve woonvorm. Het perceel zou in erfpacht kunnen genomen worden door een (nieuwe) wooncoöperatie. Dit genereert recurrente inkomsten voor de Stad.
- Mobiliteit is een belangrijke thema bij de ontwikkeling van het stadspark. Dit is op dit moment nog onderbelicht in de studie. De Commissie meent dat op dit moment het aanbod fietsparkeren voor een polyvalente ruimte en fuifzaal wordt onderschat. Een bovengrondse oplossing is hier wenselijk.
- De Commissie stelt zich de vraag of een ondergrondse parkeeroplossing voor wagens nog wenselijk is anno 2024. Mogelijk is een groene (overharde) bovengrondse parking te overwegen. Ondergrondse parkeergarages zijn duur om te bouwen en te onderhouden, ze verstoren de waterspiegel, en de herbestembaarheid is problematisch.
- De Commissie meent dat de aansluiting op het CM gebouw best duidelijk wordt gemaakt. Op de begane grond kan ruimte gelaten worden voor evacuatie. Op de verdieping wordt best tegen de bestaande zijgevel gebouwd.

De Commissie concludeert dat de locatie geschikt is om publieke functies te integreren maar het huidige onderzochte programma overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de site.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens de GECORO

**3**            **2024\_GECORO\_00018**        **Toelichting variapunten**

### **Beschrijving**

---

#### **Context, relevante voorgeschiedenis en fasen**

-

#### **Argumentatie**

-

### **Besluit**

---

- Agenda volgende gecoro:
  1. RUP St.-janneke: advies start- en procesnota
  2. Agenda ontmoeting Gecoro – kwaliteitskamer (september)
- Project LIFE Nonnenstraat: stavaza wordt toegelicht
- Verkaveling Zeelputten: stavaza wordt toegelicht
- Project stadspoort: stavaza wordt toegelicht

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de GECORO



