
Verlag omgevingsambtenaar in functie van het wijzigen van verouderde inrichtingsvoorschriften van een BPA

1. Wetgeving

Overeenkomstig artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de gemeentelijke omgevingsambtenaar een advies uit te brengen over de intentie van het college van burgemeester en schepenen over de herziening van de inrichtingsvoorschriften van het perceel Amelbergastraat 13 (Vredegerecht) en Amelbergastraat 15 (parochiezaal) in het kader van de bouw van een nieuw vrijetijdscentrum.

2. Aanleiding

De gemeente Zandhoven heeft de intentie om een nieuw vrijetijdscentrum te bouwen op de plaats waar de huidige parochiezaal is gevestigd, Amelbergastraat 15. De parochiezaal is sinds kort in eigendom van de gemeente. De parochiezaal zal volledig worden afgebroken en een nieuw gebouw zal worden opgericht waar een bibliotheek, een gemeenschapscentrum en een jeugdcentrum met fuifzaal zal worden ingericht. De locatie van het nieuwe vrijetijdscentrum werd bepaald in het masterplan van de gemeente Zandhoven. Dit is een onderzoek uit 2016 waar de gemeente in samenwerking met studiebureau Omgeving een realistische toekomstvisie heeft uitgewerkt voor de deelgemeente Zandhoven en waar een onderzoek naar de invulling van het gemeentelijk patrimonium een onderdeel van was. Uit dit onderzoek, waarbij tevens ook de bevolking werd geraadpleegd, bleek dat de locatie van de huidige parochiezaal een geschikte locatie zou zijn om een nieuw vrijetijdscentrum te bouwen omwille van de centrale ligging in het dorpscentrum, aanwezigheid van het openbaar vervoer, parkeeraanbod in de omgeving, beschikbaarheid van het pand, aanwezigheid van het voorliggende dorpsplein,... Gezien de parochiezaal in slechte staat verkeert is het een opportuniteit om hier een nieuw project te voorzien. Om dit te realiseren is via de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester begin 2019 een ontwerpteam aangesteld dat het winnend ontwerp in samenspraak met de gemeente het ontwerp verder zal afwerken en waar ook een participatietraject aan gekoppeld is. De projectsite is gelegen in een BPA waar de inrichtingsvoorschriften uiterst strikt zijn en weinig mogelijkheden biedt. Bij de opmaak van het BPA in 2006 werd vooral de bestaande situatie bestendig aangezien toen er nog geen opportuniteit/idee was om hier een dergelijk project te voorzien. De inrichtingsvoorschriften zouden dan ook gewijzigd moeten worden om hier een kwalitatief gedragen project te kunnen realiseren.

3. Beoordeling omgevingsambtenaar

De projectsite omvat 2 percelen, namelijk Amelbergastraat 13 en 15 waar momenteel het vredegerrecht en de parochiezaal staan. Beide percelen zijn door het gewestplan deels woongebied (klein deel van perceel 174G) en deels aangeduid als *zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut* en werden door het BPA De Stevens 2A herziening en uitbreiding in 2006 verder gespecificeerd en volledig aangeduid als zone voor openbaar nut. Het voorzien van een nieuw vrijetijdscentrum waar allemaal gemeenschapsvoorzieningen, namelijk gemeentelijke bibliotheek, gemeenschapscentrum en jeugdcentrum, worden in gehuisvest, strookt dan ook met de onderliggende gewestplanbestemming. De parochiezaal heeft momenteel een grondoppervlakte van ca 800m² (20m x 40m) en beslaat niet het volledige perceel. Aan de straatzijde bestaat de parochiezaal uit 2 bouwlagen met schuin dak dat overgaat naar een volume met plat dak met kroonlijsthoogte ca. 7m. Het vredegerrecht bestaat uit één bouwlaag met schuin dak en aan de rechterzijde een dwars volume dat bestaat uit 2 bouwlagen met schuin dak. Het grondoppervlak is ca. 216m² (18m x 12m). Het vredegerrecht is eveneens beschermd als monument, de parochiezaal zelf is niet beschermd als gebouw maar ligt wel, net zoals het vredegerrecht, in een geklasseerd landschap. De inrichtingsvoorschriften hebben het volgende bepaald:

- *Bebouwingswijze: in functie van de bestaande toestand*
- *Plaatsing, afmetingen en welstand van de gebouwen: overeenkomstig de bestaande toestand*

De voorschriften impliceren dat indien de parochiezaal volledig wordt afgebroken, de nieuwe constructie er hetzelfde zal moeten uitzien als de huidige toestand. De parochiezaal kan bijgevolg enkel worden heropgebouwd in zijn huidige vorm. De voorschriften hebben het gebouw impliciet als monument bestempeld. Dezelfde voorschriften zijn van toepassing voor het vredegerrecht, uitgezonderd de mogelijkheid dat een uitbreiding op het gelijkvloers tot 20m nog mogelijk is.

Het ontwerp van het nieuwe vrijetijdscentrum is uiteraard verschillend van de huidige toestand. Het project is opgebouwd (grote lijnen) als volgt:

- Beslaat bijna het volledige perceel van de parochiezaal: groter grondoppervlak dan in de huidige toestand
- Ondergrondse bouwlaag onder het volledige gebouw
- Vooraan een laagbouw volume bestaande uit 1 bovengrondse bouwlaag
- Achteraan een hoger volume bestaande uit 4 bovengrondse bouwlagen
- De tuin achter het vredegerrecht als buitenruimte

Aan het gebouw van het vredegerrecht wordt voorlopig niets gewijzigd. Gezien de strikte voorschriften van het BPA voldoet het ontwerp hier niet aan. Er zijn geen juridische mogelijkheden (afwijken in functie van algemeen belang, beperkte afwijkingen,...) waardoor er zou kunnen afgeweken worden van de inrichtingsvoorschriften.

De parochiezaal dateert uit 1960 met latere uitbreidings – en verbouwingwerken waardoor het een verouderde bouwstijl heeft en niet kwalitatief zou zijn om een gelijkaardig gebouw opnieuw te realiseren. Een nieuw gebouw dient dan ook een hedendaagse uitstraling te hebben om het straatbeeld niet te verstoren en aangepast te zijn aan de hedendaagse normen op vlak van energie, toegankelijkheid, ... Het project omvat een nieuw gebouw waar 3 gemeenschapsvoorzieningen in zullen worden gehuisvest, gemeenschapsvoorzieningen die op 3 verschillende plaatsen in het centrum van Zandhoven momenteel gevestigd zijn. Door het samenbrengen van de functies verhoogt het ruimtelijk rendement van de site en kan de tuin van het vredegerrecht, die nu verscholen is achter de gebouwen en geen sociale functie heeft, worden opengesteld en betrokken worden bij het project. Door ondergronds de fuifzaal van het jeugdcentrum te situeren wordt een activiteit die mogelijk hinder kan veroorzaken, gecombineerd met rustigere activiteiten (bibliotheek) zodat de activiteit wel kan plaatsvinden in het centrum en niet hoeft te worden afgezonderd. De projectsite is centraal gelegen in het centrum van Zandhoven waar alle voorzieningen aanwezig zijn en dat vlot bereikbaar is te voet, met de fiets, met de auto en openbaar vervoer. Ook rondom bevinden zich parkeerplaatsen waardoor het verhogen van het ruimtelijke rendement door het samenbrengen van verschillende functies in één gebouw de omgeving niet zal verstoren. Door het vrijwaren van de tuin van het vredegerrecht van bebouwing wordt de draagkracht van het perceel niet verstoord. Het gebouw is enkel achteraan wat hoger waardoor niet de volledige site enkel gemaximaliseerd wordt maar dat er ruimtelijk is afgewogen waar het gebouw verhoogd wordt en waar het lager zal zijn, in vergelijking met de huidige toestand. Tevens rondom bevinden zich appartementsgebouwen (Driehoekstraat) bestaande uit 3 bouwlagen met schuin dak waardoor het zal aansluiten bij de bestaande bebouwing.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het versterken van de dorpskern van Zandhoven door het verhogen van het draagvlak voor voorzieningen en het versterken van het dorpscentrum vooropgesteld. Om de woonkwaliteiten in het dorpscentrum van Zandhoven hoog te houden wordt er een beleid van centrumversterking vooropgesteld. Het uitbouwen van de gemeenschapsvoorzieningen, zoals de jeugddienst die zich in het gebouw zal vestigen, in de dorpskern ondersteunt deze visie. Het centrum moet voldoende aantrekkelijk zijn voor de bewoners van de kern, de bewoners in de gemeente en in de onmiddellijke regio. Het vrije tijdscentrum zal niet alleen ten dienste staan van de inwoners van de deelgemeente Zandhoven maar voor alle inwoners van 'groot Zandhoven'. Door de verwevenheid van de verschillende gemeenschapsfuncties en de verscheidenheid aan activiteiten die op verschillende tijdstippen zal doorgaan, zal het gebouw een uitnodigend gebouw zijn waar activiteiten gebeuren en een relatie zal hebben met voorliggend plein. Door het samenbrengen van de verschillende functies, kunnen de gebouwen waar nu de activiteiten zijn gevestigd een andere invulling krijgen. Zo is het bestaande jeugdhuis reeds afgebroken en werd hier een grote parking aangelegd zodat de parkeerplaatsen langs de weg zelf kunnen verminderd en vervangen worden door groenaanleg. Dit zal het openbaar domein ten goede komen en de beleving van de dorpskern versterken.

4. Conclusie

Er wordt een positief advies gegeven om de inrichtingsvoorschriften aan te passen om de site te optimaliseren en de parochiezaal en het vredegerecht ruimtelijk beter één geheel te laten worden in functie van het verhogen van het ruimtelijk rendement door het verweven van verschillende gemeenschapsvoorzieningen.

Omgevingsambtenaar: Gitte Hertogs

Datum: 24 juli 2019

