

RUP Lange Pad - Brecht

Verslag Participatiemoment 18 augustus 2020

Project: RUP Lange Pad, Brecht

Auteur: Kathleen De Beukelaer

Plaats: OC 't Centrum, Dorpsstraat 73, Brecht

Datum: 18/08/2020

Tijd 19:00

1 Motivering participatiemoment

De gemeente organiseert bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Lange Pad een raadpleging aan de start van het traject. Voor deze raadpleging is een startnota opgemaakt die algemeen de doelstellingen weergeeft en nagaat welke verschillende visies er momenteel op het gebied zijn. Gelijktijdig worden mogelijke effecten op het milieu onderzocht. De term 'milieu' moet hier zeer breed worden gezien. Het gaat om effecten op mobiliteit, landschap en de kwaliteit voor mens en natuur.

De raadpleging, die 60 dagen loopt, heeft als doel iedereen op de hoogte te brengen en om kennis en input te vergaren.

Om zowel tekst en uitleg bij de algemene contouren van het planproces en bijhorende timing te geven aan de burgers alsook bijkomende ideeën en suggesties omtrent dit plangebied te verzamelen heeft de gemeente er voor geopteerd een participatiemoment te organiseren in de vorm van een plenaire presentatie welke zowel fysiek als digitaal gevolgd kon worden. Tijdens het participatiemoment werd maximaal rekening gehouden met de geldende COVID-19 maatregelen

Het participatiemoment vond plaats op 18 augustus 2020 tussen 19u en 21u in OC 't Centrum (Dorpsstraat 73, Brecht). De presentatie bevatte onder meer de situering en aanleiding voor dit RUP, de visie en concepten, illustratie van inrichtingsscenario's en de verschillende stappen met bijhorende timing uit het planproces.

De presentatie en nadien gestelde vragen werden verzorgd door een panel bestaande uit de burgemeester, de schepenen van ruimtelijke ordening & omgeving, mobiliteit, toerisme en evenementen, de afdeling ruimtelijke ontwikkeling en het planbureau SWECO (in opdracht van gemeente Brecht). In het totaal waren er 36 burgers fysiek aanwezig en volgden 9 burgers online via videoconferentie.

2 Inhoudelijke weergave input bewoners

De verschillende vragen en opmerkingen worden hieronder geclusterd in thema's. *Met schuingedrukte letters wordt het antwoord op de gestelde vraag vanuit het aanwezige panel weergegeven.*

Algemeen:

- Wordt er ook gekeken naar de noordzijde van de Biest of verder langsheen de Gasthuisstraat. *Dit RUP kan enkel uitspraken doen over elementen die zich binnen de grens van het RUP bevinden.*

Voorbije processen & gemaakte afspraken:

- De ontwikkeling van Lange Pad kent al een hele geschiedenis. Hierbij werden verschillende (financiële) afspraken gemaakt met de eigenaars van het gebied. Zij vragen duidelijkheid hoe de gemeente hiermee zal omgaan. *De gemeente wenst om deze overeenkomsten te honoreren. Wel zal er gezocht worden wat de gewenste ontwikkeling van dit gebied is en welke financiële compensatie hier tegenover zal staan. De gemeente benadrukt dat de eigenaars steeds nauw in dit proces betrokken zullen worden en dat er transparant gecommuniceerd zal worden. Eigenaars kunnen ook steeds los van deze procedure een afspraak maken met de dienst ruimtelijke ontwikkeling om hier meer één-op-één af te stemmen. Dit geldt ook voor eigenaars die buiten Brecht wonen.*
- De vraag wordt gesteld wie hier zal optreden als ontwikkelaar. Wordt hier opnieuw IGEAN bij betrokken? *De gemeente zal nog verder bekijken hoe dit project in de markt gezet zal worden. Dat kan gaan van een bijkomende architectuurwedstrijd tot het opzetten van een samenwerking met een ontwikkelaar. Er wordt steeds gekeken naar wat meest opportuun is voor dit gebied.*

Timing en planproces:

- Er wordt de vraag gesteld wat een realistische timing is voor het afronden van dit proces en start van de volgende fase. *Voor de definitieve goedkeuring van het RUP wordt gestreefd naar het najaar van 2021-voorjaar 2022. Deze timing is onder voorbehoud.*
- Er wordt de vraag gesteld hoe de huidige eigenaars van de appartementen betrokken worden in de Lange Pad bij het RUP? *Deze personen zullen komende jaren in een grote bouwwerf wonen. De ontwikkeling zal gefaseerd ontwikkeld worden en daarnaast zullen afspraken gemaakt worden met de omwonenden om de hinder te beperken.*

Visie voor gemeente Brecht:

- In de zaal werd gevraagd wat de algemene visie is voor de gemeente Brecht en hoe dit zich vertaalt in dit plangebied. *De gemeente tracht steeds in alle project te vertrekken van de algemene visie voor Brecht. Een RUP is echter niet het platform om deze grote visie van 'waar wil Brecht naar toe' te bepalen. Het beleidsplan is hier een beter instrument voor. Hiervoor is Brecht weliswaar afhankelijk van het beleid bepaald op Vlaams of provinciaal niveau. Vandaag geldt het ruimtelijk structuurplan Brecht. Wel vertrekt het plan van een duidelijke visie omtrent o.a. kernversterking, mobiliteit, detailhandel en meer.*

Woon- & handelsontwikkelingen:

- Hoeveel mensen kunnen er wonen? *Vandaag is het gebied nog volop in onderzoek waarbij in de verschillende scenario's verschillende densiteiten naar voor schuiven. Het is moeilijke oefening waarbij gestreefd wordt naar een kernverdichtend project, waarbij de draagkracht van de omgeving niet mag overschreden worden.*
- Burgers stellen de vraag of er specifiek aandacht zal gegeven worden aan betaalbaar wonen en betaalbaar ondernemen. Kunnen zo de Brechtse jongeren voorrang krijgen bij de aankoop van een woning? *Dit moet nog onderzocht worden. Wel heeft de gemeente duidelijk de ambitie om een woonproject te realiseren dat een meerwaarde is voor de Brechtenaar en een voldoende divers aanbod te creëren (bijv. ook eengezinswoningen). Voor handel ligt het moeilijker gezien de meeste handelspanden al in eigendom zijn. Voor nieuwe handelsruimtes kan dit wel meegenomen worden in de verdere ontwikkeling. Deze zullen zich enkel aan de rand van de Biest en Gemeenteplaats situeren. Het binnengebied wordt vrijgehouden voor wonen.*
- Er wordt meer verduidelijking over de term "bouwlagen" gevraagd. Over hoeveel verdiepingen gaat dit? *Bij eengezinswoningen werd uitgegaan van een gelijkvloers met een 1^e verdieping en een standaard zadeldak. Bij meergezinswoningen werd uitgegaan van een plat dak om zo die maximale hoogtes te beperken tot maximaal 4 bouwlagen (= gelijkvloers + 3 verdiepingen).*
- Er werd opgemerkt dat de KLJ in alle inrichtingsscenario's niet behouden werd. *De gemeente zal in gesprek gaan met de KLJ om een nieuwe en mogelijks betere locatie voor hen te verzekeren alvorens te starten met de uitvoering van de nieuwe woonontwikkeling.*
- De vraag werd gesteld waarom in de scenario's er wordt gesproken van meerdere bouwniveaus naar het park toe. Het lijkt net logischer dat er naar het park toe lager zal gebouwd worden om het meer visibiliteit te laten hebben op het groen. *In de scenario's werd ervoor gekozen om lagere bouwhoogtes te creëren naar de bestaande bebouwing toe. Dit zal nog verder onderzocht worden.*

Groene ontwikkeling:

- Er wordt gesteld dat het een mooie visie is om het groene van het park meer te willen betrekken bij het dorpsplein, maar men stelt de vraag of er ook gekeken zal worden naar hoe het dorpsplein zelf terug groener kan worden? *De herinrichting van de Gemeenteplaats is niet het voorwerp van het RUP. Er wordt voornamelijk gefocust op het vergroenen van de publieke ruimte die ontstaat dankzij de nieuwe woonontwikkeling en het creëren van een groene verbinding.*

Mobiliteit & parkeren:

- Verschillende bewoners uiten de bezorgdheid over de locatie van de autotoegangen tot het binnengebied. Enerzijds is de huidige weg Lange Pad te

smal voor grote voertuigen zoals de brandweer. Anderzijds is de Biest een drukke en smalle straat waardoor een toegang hier tot verkeersonveilige situatie zal leiden. *De mobiliteit en ontsluiting van het plangebied zal verder onderzocht worden zodat de toegangspunten die eventueel vastgelegd worden in het RUP realistisch zijn. Daarnaast onderzoekt de gemeente, parallel aan het RUP, de herinrichting van de as Gasthuisstraat, Biest, Lessiusstraat. De project laat toe om een meer verkeersveilige omgeving te realiseren met ook aandacht voor vrije fietspaden. Een mogelijke verbreding om meer plaats te geven zou zich kunnen vertalen in een nieuwe voorbouwlijn langsheen de Biest.*

- Tijdens de presentatie werd verwezen naar een (grote) ondergrondse parking voor de nieuwe ontwikkeling. Er werd gepleit om te streven naar een maximale bezetting van deze parking waar bijv. ook de handelaars gebruik van kunnen maken. Indien de gemeente wenst handel te versterken zal dit ook mobiliteit aantrekken. *De gemeente stelt dat op dit moment nog niets beslist is over de finale oplossing voor parkeren. De Gemeentepaats mag wel niet alleen een ruimte voor parkeren worden. Verder toonde de detailhandelvisie aan dat het beter is om handel te concentreren waardoor bezoekers slechts éénmaal een parkeerplek moeten zoeken en zo een hogere efficiëntie kan bereikt worden in de parkeerzone. Daarnaast kan ook de herinrichting van de doortocht met veilige fietspaden bijdragen tot de groei van fietsgebruik. Zo kan ook de druk van parkeren verminderd worden. Verder geldt de parkeersverordening ook voor dit gebied die stelt dat (bezoekers)parkeren verplicht op eigen terrein wordt voorzien. Dit geheel wordt verder onderzocht in het planproces.*
- De interne ontsluiting wordt ook een belangrijk aandachtspunt naar voor geschoven. Is het gebied toegankelijk voor leveringen en hulpdiensten? *Tijdens het proces zal steeds de brandweer bevraagd worden zodat we kunnen garanderen dat dit gebied volledig toegankelijk is voor hulpdiensten. De interne ontsluiting zal nog verder onderzocht worden. Bijv. kan de ontsluiting voor publiek beperkt worden tot parkeren aan de randen. Hulpdiensten zouden wel door kunnen rijden.*

Parkmuur:

- Er werd de vraag gesteld of de parkmuur behouden wordt? *Ja, het gemeentebestuur wenst deze parkmuur te behouden.*