

Verslag informatievergadering: Bouwproject Die Keure

maandag 8 februari 2010, 19 uur
scoutslokaal De Kluis, Jakobinessenstraat

Panel

Patrick Moenaert, burgemeester
Ingrid Leye, diensthoofd Monumentenzorg
Franck Libeer, directeur Die Keure
Jan Wynants, architect
Patrick Paelinck, architect
Patrick Gheysen, bureauchef Communicatiedienst, moderator
Luc Feys, Communicatiedienst, verslaggever.

Technische assistentie: firma Solitech (Filip Destecker)

Verontschuldigd wegens ziekte

Mercedes Van Volcem, schepen van Urbanisatie

Zaal

Een 100- tal aanwezigen, waaronder 4 perslui en 1 gemeenteraadslid.

1. Inleiding

Patrick Gheysen verzorgt de inleiding:

- verwelkoming
- voorstelling panel
- informatie over het verloop van de avond.

Deze bewonersvergadering wordt opgezet om het ontwerp van bouwproject Die Keure (woningen, appartementen en bedrijventrum) aan de buurt voor te stellen en hun vragen te beantwoorden.

2. Situering van het project (P. Moenaert)

Toen drukkerij Die Keure enkele jaren terug besliste om te verhuizen naar het industrieterrein op de Blauwe Toren, kwam hier een kleine 8.000 m² grond vrij in een druk bewoonde zone van de binnenstad. Dat Die Keure besliste om hier woningen en een beperkt bedrijventrum te realiseren, kan mij als burgemeester alleen plezier doen. Onze binnenstad is immers geen museum en hier moeten nieuwe kansen voor wonen worden gecreëerd. Het college van burgemeester en schepenen heeft hierover vorig jaar een eerste principiële beslissing genomen en we stellen u de plannen graag samen met Die Keure voor.

De site Die Keure was jarenlang voor het grootste deel bezet met industrie – en kantoorgebouwen, een amalgaam van aan elkaar geklitte bouwsels. In 1907 vestigde de meubelfabriek l'Art Mobilier zich hier, in

de jaren dertig kwam er een rolschaatsbaan bij en in 1942 nam drukkerij Die Keure het geheel in gebruik. Hun verhuis bood dus de mogelijkheid voor dit stadsvernieuwingsproject.

Die Keure diende hiervoor een inbreidingsproject in, waarbij de oude rolschaatsbaan gerenoveerd wordt tot hedendaagse bedrijfsruimte. Zo wordt de oorspronkelijke geschiedenis (ambacht en handel) bewaard. Daarnaast zijn er ook nieuwe woningen voorzien op de plaats van de afgebroken bedrijfsgebouwen.

De Stad wil, in het kader van een tuinuitbreiding voor de bewoners van de Boudewijn Ravestraat, een strook van 274 m² van die Keure overkopen, met Vlaamse middelen uit het Stedenfonds. Dit is positief nieuws voor de betrokken bewoners en meteen ook een stille vorm van stadsvernieuwing. We willen hiermee het woonkarakter van het Gentpoortkwartier bevestigen, zoals we dat ook al deden - vooral met tuinuitbreidingen - in de Oostmeers, vlakbij Ons Tehuis in Sint Jozef, in de Annuntiatenstraat, in het Hoogstuk en in de Peterseliestraat. De betreffende bewoners zullen te gepasten tijde uitgenodigd worden voor de aankoop van een bijkomend stuk tuin.

Het inbreidingsproject op de terreinen van Die Keure is een prachtig voorbeeld van reconversie, wonen in de binnenstad, hedendaagse moderne architectuur en behoud van erfgoed.

3. Toelichting bij het project (F. Libeer)

Die Keure is inderdaad al meer dan 60 jaar actief in de binnenstad van Brugge, voor de meesten onder u 'achter de tuinmuur'. Van het kleine bedrijf van weleer is Die Keure uitgegroeid tot een firma die niet alleen een industriële drukkerij huisvest (ook kunstboeken, kookboeken en dit onder andere voor internationale spelers als bv. de Tate Gallery en Sotheby) maar ook een uitgeverij geworden is. Wij geven leerboeken uit voor lager en secundair onderwijs maar ook wetboeken.

Toen Die Keure in 2004 wegtrok uit de binnenstad, hebben wij onze visie voor de opvulling van de ruimte van de verlaten bedrijfsgebouwen voorgelegd aan de Stad. Bleek dat onze visie (kwaliteitsvol wonen en een stuk erfgoed in de binnenstad behouden) merkwaardig goed overeen kwam met de visie van de Stad (stadsvernieuwing, opwaarderen van de buurt). Het is dan ook niet verwonderlijk dat we aan ons eerste ontwerp uit 2007 weinig hebben moeten veranderen. Wij zijn heel blij met de goede samenwerking die we de voorbije jaren met de Stad hebben gehad.

4. Voorstelling bouwproject Die Keure

4.1 J. Wynants

We zijn inderdaad al een 3-tal jaar bezig met dit bouwproject dat een oppervlakte van toch ongeveer 100 x 100 meter beslaat. Momenteel is daarvan 80 % bebouwd, de andere 20 % verhard, zonder enige groenaanleg. In ons ontwerp daalt de bouwdichtheid van 80 naar 40 % en gaat de groenvoorziening van 0 naar 35 %. Dit is zowel de privétuinen als het publieke groen.

Doorheen dit hele project zou 1 openbare weg lopen en voorzien wij 60 van de 80 parkeerplaatsen ondergronds. Zo'n 35 à 40 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor buurtbewoners die niet op het nieuwe project zelf wonen. Er zijn in totaal 4 ontsluitingswegen, waarvan 1 kleine in de Boudewijn Ravestraat, 1 in de Gentpoortvest en 2 in de Oude Gentweg.

Met 26 woongelegenheden voor ongeveer 100 bewoners realiseren we hier een relatief kleine bewoningsdichtheid. Dit moet de woonkwaliteit ten goede komen.

De 'schaatsbaan' blijft als volume (2700 m²) behouden. We mikken op een invulling als bedrijvencentrum voor boekendesign, boekbinders, kunstenaars en dergelijke.

4.2 P. Paelinck

Behalve de schaatsbaan, het enige gebouw dat behouden blijft, is het hele project bestemd voor bewoning. Dat zullen vooral alleenstaande woningen zijn mét private tuin. Daarnaast voorzien wij ook gemeenschappelijk groen.

Concreet gaat het om 2 nieuwe woningen (Oude Gentweg 108 en 124) die na de sloop in de plaats komen van de nu bestaande gebouwen. Ook in de Gentpoortvest worden na de sloop twee nieuwe huizen neergezet, als hoekhuizen aan beide zijden van de nieuwe openbare weg die doorheen het project zal lopen.

Op het binnengebied verrijzen 6 woningen, zijnde blok A en een bouwblok B van 7 woningen met 7 appartementen erboven. Dit blok B zal evenwijdig met de Oude Gentweg ingeplant staan en toegankelijk zijn via 2 traphallen. Er komen ook nog 2 andere, aan elkaar gebouwde woningen (blok C). Al deze woningen zijn op het binnengebied gericht.

De oude schaatsbaan wordt gerenoveerd. De bedrijven die zich in dit centrum vestigen, worden gegroepeerd rond een gemeenschappelijke werkvloer maar hebben elk een eigen kantoor voor hun administratie. Het bedrijvencentrum heeft z'n eigen parkeervoorzieningen aan de hoofdingang.

Hoe zal het er uit zien? Alle nieuwbouw wordt opgetrokken in baksteen met een hedendaagse typologie en heeft verticale ramen. De bedaking van de huizen zal gelijkaardig zijn als van de gerenoveerde schaatsbaan.

De uitbreiding van de tuinen in de Boudewijn Ravestraat verdubbelt de bestaande oppervlakte van die tuinen. Op het einde van de tuinen komt er een bakstenen muur en in de nabijheid een publieke fietsenstalling voor de bezoekers. Achter aan de woningen in de Gentpoortstraat voorzien we een pad met ontsluitingsmogelijkheid voor die woningen.

5. Vraagstelling

5.1 Hoe is de **taakverdeling** in dit project: wie doet wat? Welke is de **timing**? (P. Gheysen)

F. Libeer:

Die Keure zal dit project niet zelf ontwikkelen. Wij zijn drukkers en uitgevers, geen projectontwikkelaars. Daarom zullen wij het geheel doorverkopen aan een bouwpromotor. Daar zijn al besprekingen voor aan de hand. De uiteindelijke ontwikkelaar zal moeten samenwerken met onze architecten, Patrick Paelinck en Jan Wynants.

Er is (nog) geen timing voorop te zetten. Eerst moet de bouwvergunning afgeleverd worden. We verwachten die binnenkort. Die vergunning mogen we dan doorverkopen aan de bouwpromotor.

5.2. Wat is het maximum **aantal bouwlagen**?

De woningen van Blok A bestaan uit 2 verdiepingen en een dak, die van Blok B uit 3 verdiepingen met dak en in Blok C is dat 1 verdieping met dak.

5.3 De uitvoering van het voorgestelde plan zal nogal wat **werfverkeer** en dus hinder met zich meebrengen. Waar wordt de **werfingang** gepland? (Annie De Wolf, Oude Gentweg 105)

I. Leye:

Het werfplan is samen met de politie te bespreken om te zien welke maatregelen op vlak van verkeer moeten getroffen worden. Ik vermoed dat de hoofdtoegang tot de werf zich in de Gentpoortvest zal situeren.

P. Moenaert:

Er is inderdaad nog voorafgaand overleg nodig, zoals voor elk project van deze omvang in de binnenstad. We hebben daar veel ervaring mee en u mag er op vertrouwen dat we de buurt zullen inlichten. Uiteraard kunnen en zullen we de Oude Gentweg niet afsluiten.

5.4 Is in dit project gekozen voor **duurzaamheid**, zowel op het vlak van gebruikte materialen als qua energievoorziening? (Sammy Roelant)

P. Paelinck:

We zullen in elk geval voldoen aan de wettelijk opgelegde voorwaarden. Misschien kunnen we meer doen, maar dat valt nog te bespreken. We voorzien in elk geval dat de gebruikte buitenmaterialen weinig onderhoud vergen. Welke energiebesparende maatregelen zullen genomen worden, dat moeten we nog bespreken.

5.5 In welke **prijsklasse** situeren de te bouwen woongelegenheden zich? (Sammy Roelant)

P. Paelinck:

Het zullen geen sociale woningen zijn. Toch moeten ze verkoopbaar zijn. We zullen dus een 'gemiddelde' prijs nastreven.

5.6 Die kleine **ontsluiting in de Boudewijn Ravestraat**: blijft dat poortje bestaan? Komt er daar ook een kapconstructie op? (Dirk Verrecas, Zedelgensesteenweg 124, 8480 Eernegem)

P. Paelinck:

Die kapconstructie wordt vernieuwd maar blijft even hoog als nu.

5.7 Tussen welke huisnummers situeert zich de mogelijke **tuinuitbreiding** in de Boudewijn Ravestraat? (Jan Blommaert, Boudewijn Ravestraat 5)

Eric Van Hove (verantwoordelijke dienst Stedenbeleid, vanuit de zaal):
Van huisnummer 25 t.e.m. 55, dat is een 14-tal woningen.

5.8 Begrijp ik het goed dat de **schaatsbaan** in haar geheel behouden blijft?

Wat gebeurt er met de **scheidingsmuur** van Oude Gentweg 116? (Linda Decraene, Rozendal 8)

P. Paelinck:

Alleen het centrale gedeelte van de 'schaatsbaan' blijft overeind. Dit is het stuk met het (nu) lichthellende zadeldak en het platform er rond. De bijgebouwen zullen we zowat allemaal afbreken. Uiteraard zullen we het centrale deel zowel binnenin als vanbuiten renoveren.

De scheidingsmuur met Oude Gentweg 116, een gemene muur, blijft behouden en wordt – indien nodig – hersteld.

5.9 Hoe hoog zal de **scheidingsmuur** op het einde van onze tuin zijn na de bouwwerken?
Zullen wij achteraan een **uitgang** hebben? (mevrouw Pauwels, Gentpoortvest 40)

P. Paelinck:

Die muur wordt verlaagd tot de hoogte van de bijgebouwen van de woningen in de Gentpoortvest. De mogelijkheid om achteraan uitgangen te maken, moet nog bekeken worden op het ogenblik van de werken zelf.

't Is wel de bedoeling om achter de scheidingsmuur, op het 'bouwterrein' een voetpad aan te leggen voor de bediening van de woningen via de achterzijde.

5.10 Mijn eigendom/tuin paalt op de zijkant aan de schaatsbaan. Ik heb een lange gemeenschappelijke 'grens' met uw eigendom. Hoe hoog zal de **muur** zijn waar ik tegen aan zal kijken in mijn tuin? Zal ik via de achterkant van mijn tuin weg kunnen? (Jos Michielsens, Gentpoortvest 27)

P. Paelinck:

Na sloping van de bestaande gebouwen wordt de scheidingsmuur daar teruggebracht tot 3 meter hoogte. Aan de kant van de parking komt er een volledig nieuwe tuinmuur. Die muur paalt aan privégrond. Er is alleen toegang naar het bedrijventrum. Er zal voor u dus normaal geen ontsluitingsmogelijkheid langs die kant bestaan. Daar kan eventueel in een later stadium nog over gepraat worden, zonder garanties vooraf.

5.11 Links naast mijn tuin ligt een spie grond, hoger dan mijn grond. De regenpijpen van uw aanliggende gebouwen zijn blijkbaar verstopt, zodat die spie zeer veel water te slikken krijgt en de bepleistering van mijn **scheidingsmuur**, op de rand van mijn terras, helemaal **vochtig** is en afbrokkelt. Dat is ook zo bij onze buurvrouw. Kunt u dat verhelpen. (Jos Michielsens, Gentpoortvest 27)

DIE KEURE

F. Libeer:

Ik laat dat afwateringsprobleem verhelpen.

P. Paelinck:

Die, nu onbruikbare, spie wordt in het nieuwe project binnenruimte voor het bedrijventrum.

5.12 Hoe **hoog** zullen de **woningen/gebouwen** zijn die achter onze garages gebouwd worden?
(Mevrouw Van Oost, Oude Gentweg 96)

P. Paelinck:

De kroonlijst is 3 meter hoog. Daarbovenop komt nog een dak. De kroonlijst is nu ongeveer even hoog maar de nieuwe gebouwen zullen wel een stukje verder van uw eigendom af liggen.

5.13 Wat gebeurt er als niet alle stukken **tuinuitbreiding** in de Boudewijn Ravestraat verkocht worden? (Mevrouw Van Oost, Oude Gentweg 96)

Eric Van Hove (verantwoordelijke dienst Stedenbeleid, vanuit de zaal):

De Stad zal met middelen uit het Stedenfonds het geheel betalen en daarna doorverkopen aan de eigenaars die hun stuk willen kopen. De voorlopig niet-verkochte percelen willen we proberen te verhuren aan geïnteresseerden.

5.14 Ik wil toch graag nog exactere cijfers in verband met de **hoogte van bouwblok B**, de 7 meergezinswoningen kant Oude Gentweg. (Ingrid Fockedeey, Visspaanstraat 85)

I. Leye:

De kroonlijsthoogte van het geplande blok B is 9,14 meter. Van het bestaande gebouw varieert dat van 8,34 tot 9,35 meter. De nokhoogtes van de nieuwbouw zullen 12,05 en 13,28 meter (aan de kant van het binnenplein) zijn. De huidige nokhoogte is 12,35 meter. Er komt dus bijna 1 meter bij maar de nieuwbouw zal heel wat verder van de huizen gelegen zijn. Daardoor zal de restruimte, die nu op sommige plaatsen (bijna) niet te onderhouden is, wél goed kunnen onderhouden worden.

P. Paelinck:

Vanaf de Oude Gentweg zal je de nieuwbouw zelfs niet kunnen zien. Alleen de top van de fabrieksschouw zal zichtbaar zijn.

5.15 Zijn er genoeg **parkeergelegenheden** en **garages** voorzien in uw ontwerp? (Mevr. Van Oost, Oude Gentweg 98)

I. Leye:

De gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen legt per woongegelegenheid kleiner dan 150 m² één parkeerplaats op. Er zijn 2 plaatsen vereist als de woning groter is dan 150 m² en 1,33 plaatsen per appartement. Als we deze verplichting toepassen op het voorliggende plan, dan moeten 59 parkeerplaatsen voorzien worden. In de praktijk voorziet het ontwerp 58 ondergrondse plaatsen en 76 in totaal. Bovendien zijn 7 parkeerplaatsen voor bezoekers gepland op de nieuwe openbare weg.

P. Moenaert:

We proberen streng te zijn bij de toepassing van onze gemeentelijke verordening om het parkeerprobleem in de binnenstad niet groter te maken. Dit project voldoet ruimschoots aan de opgelegde normen.

5.16 Begrijp ik het goed dat achter de nieuwe tuinmuur in de **Boudewijn Ravestraat een pad** zal aangelegd worden en de bewoners die dat wensen via een poortje uitgang zullen mogen nemen tot dat pad en het binnengebied?
Aan het einde van dat pad, tegenaan de Gentpoortvest, wordt een **hoogspanningscabine** aangebouwd tegen de woonkamer en de badkamer van een woning. Is dat normaal? (Veronique Deschepper, Boudewijn Ravestraat 65)

P. Paelinck:

Via de poortjes zullen de bewoners op een voetpad uitkomen dat aangelegd is op het binnengebied. Daar vlakbij zijn er ook enkele parkeermogelijkheden, in eerste instantie bedoeld voor bezoekers, maar ze kunnen uiteraard ook gebruikt worden voor het laden en lossen richting Boudewijn Ravestraat. We proberen die hoogspanningscabine, die ergens moet staan, in een 'uithoek' te zetten waar ze niet echt 'hindert'. Ik kan u echter geruststellen: het gaat alleen om elektriciteit en niet om gas en er is geen probleem van veiligheid.

I. Leye:

We moeten er bij het plaatsen van die cabine rekening mee houden dat ze te allen tijde toegankelijk moet zijn voor de netbeheerder.

5.17 De nieuwe woningen aan de toegang **Gentpoortvest** worden aangebouwd aan bestaande. Zullen de bewoners en eigenaars van die **aanpalende woningen** geïnformeerd worden? (Veronique Deschepper, Boudewijn Ravestraat 65)

P. Paelinck:

De aanpalende woningen moeten in elk geval gevrijwaard worden van schade. Hier en daar zal er een aanpassing nodig zijn van of voor die woningen. Daar is overleg voor nodig. We realiseren ons dat we op onverwachte zaken zullen stoten waar we rekening zullen mee moeten houden. We zullen een 'plaats van bevinding' opmaken en uiteraard zorgen we voor een afdoende verzekering om eventuele schadegevallen te vergoeden.

5.18 Waar zal de **ondergrondse parking** zich precies situeren? (Laurence Dermul, Boudewijn Ravestraat 55)

P. Paelinck:

De parking situeert zich onder de bouwblokken A en B, onder de 6 en de 7 aaneengesloten huizen dus. De draagstructuren van de ondergrondse garages lopen gelijk met de structuren van de bovengrondse bebouwing.

5.19 De aanpalende **tuinen** van de Boudewijn Ravestraat liggen niet op hetzelfde **niveau** als het domein Die Keure. Hoe wordt dit verschil overbrugd?

P. Paelinck:

Wij zullen zorgen voor een nivellering. Er is wel al een hoogtemeting gebeurd, maar die moet nog verfijnd worden na afbraak van de bestaande gebouwen.

5.20 Ik woon in het huis dat **naast het af te breken** (en her op te bouwen) **huis** Gentpoortvest 46 ligt. Beide woningen hebben minstens een schouw, een beerput en een afvoer gemeenschappelijk. Hoe wordt dat met en na de afbraak opgelost? (Ceciel Van Winkel, Gentpoortvest 47)

P. Paelinck:

De eventuele erfdiensbaarheden die er nu zijn, moeten gerespecteerd worden. Eventueel moeten wij zorgen voor vernieuwing of moeten onderdelen zoals een beerput of afvoer op een andere plaats gestoken worden. De bestaande bebouwing mag geen nadeel ondervinden van de nieuwe toestand. Wij zullen u in elk geval op de hoogte houden én de situatie vooraf ter plaatse onderzoeken.

5.21 Ik heb 3 vragen over de geplande nieuwbouw:

- 1) waar zal zich de **verluchting voor de ondergrondse parking** bevinden?
- 2) op uw slides zie ik voor de nieuwbouw zware, felle en donkere rode **stenen**. Die vallen heel erg op.
- 3) wat zijn de (nieuwe) **uitstekende elementen** die aangebouwd worden aan de schaatsbaan?
(Stefaan Hert)

P. Paelinck:

- 1) De ventilatie van de parking zal met een speciale techniek gebeuren via de toegangen tot de parking en via het openbaar domein.
- 2) Tot nu toe is alleen beslist dat we een 'roodachtige' baksteen zullen gebruiken. De juiste keuze moet nog gebeuren en moet passen bij het buitenaanzicht van de schaatsbaan. Wat u ziet in de powerpointprojectie is maar een voorlopig beeld dat niet noodzakelijk realistisch is. We willen uiteraard wel dat het mooi oogt!
- 3) In deze nieuwe bouwelementen zullen de 'private' burelen (administratie) van de verschillende handelszaken te vinden zijn.

5.22 Ik ben zeer te spreken over het soort **handelszaken** en ambachten dat u in de schaatsbaan wilt onderbrengen, bv. boekbinders. Wat gebeurt er evenwel als u daarvoor **onvoldoende kandidaten** vindt? (Ingrid Fockedey, Visspaanstraat 85)

P. Paelinck:

De optie die wij hier gekozen hebben (vooral ambachten), is er gekomen in akkoord van Die Keure met de Stad Brugge. Misschien is de enige andere optie een woonfunctie.

5.23 Als ik het goed begrijp, wilt u in dit project de verplichte rijrichting (beperkt éénrichtingsverkeer) van Gentpoortvest naar Oude Gentweg opleggen? Ik vind dat geen goede keuze omdat dat nog meer uitgaand verkeer naar de Oude Gentweg brengt. Onze straat wordt nu al op de spitsuren verpest door uitlaatgassen van de lange files. Uw keuze zal dat nog verergeren. (Annie De Wolf, Oude Gentweg 105)

P. Moenaert:

Ik kan nu nog geen definitief uitsluitsel geven over die rijrichting. Dat zijn zaken die in een later stadium nog moeten vastgelegd worden.

I. Leye:

Als we de richting zouden omkeren, dan creëren we eigenlijk een sluipteg.

6. Slotwoord (P. Moenaert)

De burgemeester bedankt panelleden, buurtbewoners en de perslui voor hun aanwezigheid en hun bijdrage tot het welslagen van deze informatievergadering. Hij benadrukt dat hij blij is met de vernieuwing die de binnenstad in dit project krijgt. De Stad wil betaalbaar wonen (laten) realiseren op die plek. Het wordt er ook groen om te wonen, dankzij de voorziene aanplantingen. Uw vragen en opmerkingen worden meegenomen in de verdere besluitvorming.