

NOTA

HERBESTEMMING NORMAALSCHOOLSITE LIER – FASE N

Bouwheer	THV NORMAALSCHOOL p/a Poortakkerstraat 94, B-9051 Sint-Denijs-Westrem
Architect	META architectuurbureau bvba, Dhr. Niklaas Deboutte Grote Kraaiwijk 3, B-2000 Antwerpen
Ligging perceel	Berlaarsestraat 23/25, B-2500 Lier Afd. 1, sectie H, perceel 523c2/523d2/523n2

Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft 'fase N' van de geplande werken in het kader van het masterplan dat werd opgemaakt voor de herbestemming van de site 'Normaalschool' in Lier. Deze fase voorziet een nieuwbouw van 4 studio's, 1 dakappartement en 5 individuele fietsenbergingen.

Ruimtelijke context - feitelijk uitzicht en toestand van het perceel

Het projectgebied is gelegen binnen de historische stadskern van Lier. Het bouwblok wordt omsloten door de Berlaarsestraat, de Kluizestraat, de Heyderstraat en de Sint –Gummarusstraat. De totale site omvat de gebouwen van de voormalige Normaalschool, de Oefenschool en het Klooster der predikheren 'De Kluis'. Verder wordt het projectgebied omringd door bestaande bebouwing en voornamelijk door de privatieve achtertuinen van het bouwblok.

Betreffende perceel is momenteel onbebouwd. Voormalige bebouwing werd eerder reeds gesloopt (geen voorwerp van deze aanvraag), en het terrein werd bouwrijp gemaakt.

Ruimtelijke context - zoneringsgegevens

Het perceel met als kadastrale gegevens afd. 1, sectie H, nrs. 523c2/523d2/523n2 is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. Er is geen BPA van toepassing.

Het perceel maakt deel uit van de goedgekeurde verkavelingsaanvraag 'V2017/13' voor wat betreft de herontwikkeling Normaalschool, gelegen Berlaarsestraat 23-25, Berlaarsestraat 31, Kluizestraat 8 en Kluizestraat 39. Huidige aanvraag heeft betrekking op lot 3 binnen deze verkaveling.

Op 01.04.2020 werd een aanvraag ingediend tot bijstelling van deze verkavelingsvergunning. Deze aanvraag met als referentie 'V2020/005/2020042694', werd door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd.

Ruimtelijke context - verenigbaarheid met de wettelijke context

Algemeen

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. De functie wonen die binnen deze aanvraag wordt voorzien stemt dan ook overeen met de wettelijke en ruimtelijke context.

Verkavelingsplan

Huidige aanvraag voldoet aan de voorschriften zoals vermeld in de verkavelingsvergunning 'V2017/13', bijgesteld als 'V2020/005', met uitzondering van de volgende 3 aandachtspunten.

Waar het gebouw grenst aan het openbaar domein ligt de bouwlijn niet helemaal gelijk met de rooilijn zoals die voorzien is op de verkavelingsplannen. Gewijzigd rooilijnplan en bijhorende 'verklaring gratis grondafstand' werden als bijlage bijgevoegd en maken deel uit van deze vergunningaanvraag.

De minimale vrije hoogte van de bouwlaag wijkt plaatselijk af van de voorgeschreven 2,60m. Rekening houdend met het feit dat het enkel gaat over een aantal niet-verblijfsruimtes zoals inkomzones, badkamers en een berging, werd deze afwijking (2,40m) door de dienst vergunningen en de Cel Wonen als aanvaardbaar beschouwd.

Overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften dient de doorgang op de gelijkvloerse verdieping naar de achterliggende ondergrondse parking afsluitbaar te zijn met een poort. Deze wordt toegevoegd met assymetrisch opengaande vleugels. De poort heeft een hoogte van 3 meter en wordt uitgevoerd in zwart metaalwerk, aansluitend bij bovenliggende borstweringen en buitenschrijnwerk. (De vrije onderdoorgang blijft minimaal 4m breedte op 4m hoogte.)

De nutsmaatschappijen Fluvius, Pidpa en de brandweer hebben hun akkoord gegeven voor de plaatsing van de poort, op voorwaarde dat er te allen tijde vrije toegang wordt gegarandeerd. Al de nutsleidingen elektriciteit en gas zullen vlot bereikbaar blijven te allen tijde. Ter plaatse zal een zichtbaar en permanent bereikbaar contactpunt voorzien worden om onmiddellijke toegang te garanderen in geval van interventie of storing. Dit kan bv. door middel van een meldkamer.

Richtlijnen Woningkwaliteit

In het kader van de toetsing van de aanvraag aan de richtlijnen woningkwaliteit van de Stad Lier werd door de Cel Wonen een aantal opmerkingen geformuleerd. Deze opmerkingen werden verwerkt.

In de studio's werd de oppervlakte van de berging, badkamer en toiletruimte aangepast. De vrije hoogte in de verblijfsruimtes werd naar 2,60m gebracht. T.p.v. de inkomzones, badkamers en de berging in het dakappartement werd de vrije hoogte van 2,30m aangepast naar 2,40m, wat als aanvaardbaar werd beschouwd. De volledige dakconstructie werd 30cm verhoogd waardoor de bruikbare oppervlakte in de onderliggende ruimtes aanzienlijk vergroot werd. Oppervlakte van de leefruimte op niveau +3 bedraagt 33,79 m² i.p.v. de vooropgestelde 35 m². Een tekort wat ruimschoots gecompenseerd wordt door de extra vrije hoogte in deze ruimte. Oppervlaktetabel werd ter info als bijlage bijgevoegd.

Ook de vorm/oppervlakte van de balkons werd verder onderzocht. Het raamgeheel werd 12 cm naar binnen geplaatst, waardoor er wat oppervlakte gewonnen wordt. De ellipsvormige uitkraging werd beperkt tot 75 cm t.o.v. de gevellijn, wat functioneel en rekening houdend met de beperkte oppervlakte van de wooneenheid, nog net aanvaardbaar is. Deze afwijking werd op 30.01.2025 door de omgevingsambtenaar goedgekeurd (zie bijlage).

Archeologie

Het projectgebied is gelegen in een archeologisch vastgestelde zone (zie 'Archeologienota - verslag van resultaten bureauonderzoek'). De ingreep in de bodem zal, in het kader van huidige aanvraag, voornamelijk bestaan uit de uitgraving ten behoeve van de fundering en de rioleringselementen.

De uitgravingsdiepte is echter beperkt, waardoor de verstoring van het terrein minimaal is.

Het perceel waarop de huidige aanvraag betrekking heeft, is overigens tijdens de eerste fase van het archeologische onderzoek van de normaalschoolsite reeds onderzocht. Mailverkeer met ADEDE waarin bevestigd wordt dat het perceel werd vrijgegeven, werd als bijlage bijgevoegd.

Parkeerverordening

Overzicht m.b.t. de te voorziene parkeerplaatsen en fietsenstallingen binnen deze aanvraag werd als bijlage bijgevoegd. Huidig perceel valt binnen deelzone A, zoals gedefinieerd in de parkeerverordening van de Stad Lier.

Om te voorzien in het vereiste aantal parkeerplaatsen werd er in het kader van de herbestemming van de normaalschoolsite eerder reeds een ondergrondse parking vergund met 154 parkeerplaatsen. Een aantal van deze beschikbare plaatsen werd reeds aangewend voor voorgaande vergunningsaanvragen.

- Fase ABCD (vergunning OV2020/566) – min. 30 autoparkeerplaatsen
- Fase H - Cohousing De Kluis (vergunning OV2020/577) – min. 15 autoparkeerplaatsen
- Fase KLM (vergunning OV2021/516) – min. 59 autoparkeerplaatsen
- Fase N (vergunning OV2021/572) – min. 2 autoparkeerplaatsen
- Fase EF (vergunning OV2024/251) – min. 42 autoparkeerplaatsen

Dit geeft een resterend saldo beschikbare plaatsen van 4 autoparkeerplaatsen.

Volgens de parkeerverordening dienen er binnen deze aanvraag 3 parkeerplaatsen te worden voorzien. In het kader van de eerder goedgekeurde vergunningaanvraag OV2021/572 m.b.t. fase N, waren er echter reeds 2 parkeerplaatsen gereserveerd in de eerder vergunde garage, waar bovendien nog 4 parkeerplaatsen beschikbaar waren. De extra te voorziene parkeerplaats vormt dan ook geen probleem. De resterende 3 beschikbare plaatsen zullen, in combinatie met een geplande uitbreiding van deze eerder vergunde ondergrondse garage worden benut om te voldoen aan de parkeerbehoefte m.b.t. fase IJ.

De gedetailleerde uiteenzetting van deze cijfers is eveneens terug te vinden in het mobiliteitseffectenrapport dat voor het project werd opgemaakt, toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Voor een gedetailleerd overzicht van de voorziene fietsenstalplaatsen wordt eveneens verwezen naar het mobiliteitseffectenrapport. De vereiste 7 fietsenstallingen binnen deze aanvraag worden ondergebracht in de privatieve bergingen op het gelijkvloers. Deze bergingen kunnen uitgerust worden d.m.v. een elektrisch oplaadpunt waarvan het verbruik individueel kan afgerekend worden.

Erfdienstbaarheden

Ter plaatse van de geplande onderdoorgang van het gebouw, als onderdeel van het openbaar domein, geldt een erfdienstbaarheid van overbouw ten bate van het gebouw, lastens het openbaar domein. De publieke onderdoorgang is minimaal 4 m breed en 4 m hoog.

Brandveiligheid

Inplanting van het gebouw, alsook de bereikbaarheid ervan voor brandweerwagens, werd op 21.09.2017 & 18.10.2018, in het kader van de aanvraag voor de verkavelingsvergunning, ter beoordeling voorgelegd aan Dhr. Raf Van den Eynde, toenmalig deskundige brandveiligheid van HVZ Rivierenland. De plannen werden gunstig beoordeeld. De aangegeven aandachtspunten werden verwerkt.

Huidige aanvraag voldoet aan het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 (gewijzigd bij KB van 19 december 1997, 4 april 2003, 13 juni 2007, 1 maart 2009, 12 juli 2012, 7 december 2016 en 20 mei 2022) tot vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Waterhuishouding

Huidige aanvraag voldoet aan de 'Hemelwaterverordening 2023', zonder de verplichtingen af te wenden door gebruik te maken van collectieve voorzieningen onder de publieke ruimte. 'Addendum B25 Hemelwater en oppervlaktewater' werd als bijlage bijgevoegd. Het perceel is niet gelegen in overstromingsgebied.

De horizontale dakoppervlakte van het gebouw N bedraagt 122 m². Er zijn geen groendaken voorzien, waardoor de totale vereiste minimale inhoud van de hemelwaterput volgens de verordening 122 m² x 100 l = 12.200 liter bedraagt. Totale inhoud van de hemelwaterput die geplaatst wordt bedraagt 12.200 l. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Alle woningen zullen worden aangesloten aan de hemelwaterput voor de volgende toepassingen: toiletspoeling, dienstkraan in de berging voor poetswater, dienstkraan op het terras voor buitengebruik.

Aangezien de oppervlakte van het kadastrale perceel kleiner is dan 120m², dient er geen infiltratie- of buffervoorziening geplaatst te worden.

Indien we de rekenmethode uit de 'Hemelwaterverordening van 2023' toch zouden hanteren, dient er evenmin een bijkomende infiltratie- of buffervoorziening geplaatst te worden :

5 woongelegenheden x 30 m² = 150 m², wat t.o.v. de horizontale dakoppervlakte in mindering kan gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening. Overeenkomstig de rekenmethode uit de 'Hemelwaterverordening van 2023' dient er dan ook geen bijkomende infiltratie- of buffervoorziening geplaatst te worden.

Integrale toegankelijkheid

Huidige aanvraag betreft een meergezinswoning die slechts 5 wooneenheden bevat. Het 'Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (5 juni 2009)' is dan ook niet van toepassing.

Ruimtelijke context - integratie in de omgeving

Bij het herontwikkelen van een site zoals de Normaalschool in Lier is het van primordiaal belang om de bestaande, historische gebouwen te flankeren met hoogwaardige architectuur. De architecturale kwaliteit van de nieuwbouwvolumes moet op een gevoelsmatige wijze perfect aansluiten op de oude panden, zonder een uitgesproken concurrentiestrijd aan te gaan. Beide bouwtypes moeten vreedevol naast elkaar kunnen staan. Gebouw N is ontworpen als een hedendaagse constructie en laat het niet na zich een eigentijdse verschijningsvorm aan te meten. Het volume heeft een eigen uitgesproken identiteit maar refereert ontegensprekelijk naar het historisch patrimonium.

Iedere bouwlaag wordt gemarkeerd door een horizontale band van gladde betonpanelen. De eigenlijke verdiepingshoogtes worden ingevuld door metselwerk in rode baksteen (gelijkaardig aan dat van de bestaande normaalschoolgebouwen) met zwart buitenschrijnwerk. De vorm van de gevellijn en de subtiële beëindiging van het gevelmetselwerk sluiten aan bij de vormtaal in de rest van de straat.

Het ontwerpen van een aantrekkelijk geheel bepaalt meteen het succes van de herbestemming. Enkel zo kan de Normaalschoolsite, die zich decennialang heeft afgesloten van zijn omgeving zich uiteindelijk openstellen naar zijn onmiddellijke omgeving en zich beginnen nestelen binnen het aanwezige stedenbouwkundige weefsel. Alsof het nooit anders geweest is...