

De Brouwerij / *Retie*

BESCHRIJVENDE NOTA BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG 2021037396



Ligging:

Markt 2-3
Kerkhofstraat 3-5
2470 Retie

Kadastrale gegevens:

Afdeling 1, Sectie B, nummers 58R, 56K, 52M, 48B, 58P

Ontwikkelaar:

Immopact bvba
Klissenhoek 1
2290 Vorselaar

Architect:

Manugryson architecten bvba
Maasstraat 67
1080 Sint-Jans-Molenbeek

Technische ondersteuning:

Ingenieur stabiliteit:
Ingenieursbureau Concreet bv
Antwerpsesteenweg 144 / 3
2950 Kapellen

Ingenieur technieken:
Gebotec bvba
Kaphaanlei 37
2640 Mortsel

EPB & Veiligheidscoördiantie:
Danafix – EVC
Helleweide 36
2930 Brasschaat

Erfgoeddeskundige:
Vlaams Erfgoed Centrum
Tine Van Mierlo, archeoloog
Liesdonk 5
2440 Geel

Mobiliteit:
Buro Move
Hoevensebaan 103
2950 Kapellen

Sloopopvolging:
Profex
Adriaan Cornet (deskundige)
Koolmijnkaai 201
3582 Beringen

Grondsonderingen
Geotechnica bvba
Dieleghemsesteenweg 65
1090 Brussel

Bemalingsstudie:
AGT nv
Kontichsesteenweg 38
2630 Aartselaar

1. Inleiding

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag betreft de tweede versie voor de ontwikkeling van de site van de voormalige brouwerij De Zevenster in Retie. Ook de relevante naastliggende percelen worden betrokken.

Het project sluit aan bij het strategische plan 'Re10' dat als instrument bekrachtigd werd om het dorp en centrum grondig aan te pakken.

Heraanleg van de Markt

Eén van de belangrijkste ingrepen in het kader van Re10 is de heraanleg van de Markt. De Markt zal volledig gerenoveerd worden met voldoende ruimte en groenaccenten. De projectsite grenst aan deze Markt en zal bijdragen aan de hernieuwde uitstraling van deze Markt.

Het gemeentepark

Aan de achterzijde grenst de projectsite aan een grote, groene ruimte met een grote capaciteit voor parkeren. De gemeente wil met een aantal ingrepen van dit gemeentepark een centrale ontspanningsruimte maken, pal in het centrum. Om deze doelstelling te realiseren, wil de gemeente de relatie met de randen van deze ruimte aanpakken. Vandaag de dag wordt deze ruimte begrensd door achterkanten. Het is de bedoeling om echte gevels maken aan het gemeentepark.

De Oude Brouwerij

Ook de site van brouwerij grenst aan het gemeentepark. In deze site sluimert een kwaliteit die wordt blootgelegd in het masterplan van BRUT. De site moet een belangrijke en kwalitatieve verbinding worden tussen de Markt en het gemeentepark en gemeentelijke parking.

Bij de herbestemming van de site van voormalige brouwerij worden in het strategische plan Re10 volgende doelstellingen vooropgesteld:

- *Maken van een doorsteek voor zacht verkeer.*
- *Verdichting van de site door middel van huisvesting.*
- *Uitbreiding van het perceel tot naast het gemeentehuis om ook een voorkant naar het Gemeentepark toe te creëren." (Bron: Huisstijl op maat, masterplan/beeldkwaliteitsplan, kern van Retie p 47)*

Het voorliggend project onderschrijft deze doelstellingen, zoals zal worden uitgelegd in volgende hoofdstukken.

2. Voorgeschiedenis

Startschot Re10 maart 2014

Aankoop Brouwerij + Brouwerswoning eind 2018

Eerste versie omgevingsvergunningsaanvraag 06 juni 2020 (ingetrokken)

Presentatie aangepaste versie aan Gecoro 22 februari 2021

3. Voorwerp van de aanvraag

Stedenbouwkundige handelingen:

1. Sloop Markt 2 (vrijstaand gebouw)
2. Gedeeltelijke sloop Markt 3 (vrijstaand gebouw)
3. Sloop ketelhuis Markt 3 (vrijstaand bijgebouw)
4. Sloop Kerkhofstraat 3 (niet vrijstaand gebouw)
5. Sloop Kerkhofstraat 5 (niet vrijstaand gebouw)
6. Vellen boom Markt 3
7. Vellen boom Kerkhofstraat 5-1
8. Vellen boom Kerkhofstraat 5-2
9. Verbouwing Oude Brouwerij
10. Gebouwen ABH
11. Gebouwen CDE
12. Omgevingsaanleg binnengebied (infrastructuurwerken)

Fasering:

Het project in zijn totaliteit aangevraagd. Het masterplan en de gebouwen zijn ontworpen als één geheel en dienen dus ook als dusdanig beoordeeld te worden.

De bouw van het project gebeurt in fasen. Een plan met deze fasering en de toestand na elke fase wordt toegevoegd als bijlage aan deze aanvraag.

Fase 1 (start werken najaar 2021 – oplevering najaar 2023)

- Sloop (en gedeeltelijke sloop) Markt 2 en 3 en ketelhuis
- Renovatie Oude Brouwerij (gebouw F)
- Nieuwbouw gebouwen A B H
- Omgevingsaanleg Binnenstraat en Brouwerijplein

Fase 2 (start werken voorjaar 2024 – oplevering voorjaar 2026)

- Sloop Kerkhofstraat 5
- Nieuwbouw gebouwen C D

Fase 3 (start werken voorjaar 2026 – oplevering najaar 2027)

- Sloop Kerkhofstraat 3
- Nieuwbouw gebouw E

De fasering is opgevat in lijn met de afspraken die gemaakt zijn met de respectievelijke eigenaars van de naastliggende percelen. Met de eigenares van de apotheek is er een akkoord dat gestart kan worden met de sloop en nieuwbouw kort na het verkrijgen van de vergunning (medio 2021). De overdracht van de eigendom Kerkhofstraat 5 (voormalige Vishandel) gebeurt bij de start van fase 2 (voorjaar 2024). Met de eigenaars van Kerkhofstraat 3 (café De Ster) werd overeengekomen dat pas gestart wordt over vijf jaar (voorjaar 2026).

De fasering zorgt ervoor dat de verschillende bouwfases beheersbaar blijven. De werfinrichting zal voor elke fase aan de gemeente voorgelegd worden en in overleg beslist.

Programma:

Fase 1

- Gebouw A (gebouw grenzend aan gemeentepark)
 - 20 appartementen
 - 1 handelspand
- Gebouw B (gebouw grenzend aan Markt)
 - 11 appartementen
 - 1 handelspand
- Gebouw H (gebouw grenzend aan nieuwe Brouwerijplein)
 - 3 ééngezinswoningen met tuin
- Renovatie Brouwerij (gebouw F)
 - 1 handelspand
 - 1 woning
- Ondergrondse parkeergarage (onder gebouwen A B H)
 - 42 autostaanplaatsen
 - 60 fietsenstalplaatsen bovengronds + 3 bakfietsen + fietsenstalplaatsen ondergronds (in private kelderbergingen)
- Omgevingsaanleg
 - Aanleg nieuwe Binnenstraat
 - Aanleg Brouwerijplein

Fase 2

- Gebouw C (grenzend aan Binnenstraat)
 - 14 appartementen
 - 1 handelspand
- Gebouw D (kopgebouw)
 - 4 appartementen
 - 1 handelspand
- Ondergrondse parkeergarage (onder gebouwen C en D)
 - 31 autostaanplaatsen
 - 60 fietsenstalplaatsen bovengronds + 2 bakfietsen

Fase 3

- Gebouw E
 - 2 appartementen
 - 5 ééngezinswoningen met tuin

Kerncijfers

Perceelsoppervlakte (T)	6099m ²
Totale vloeroppervlakte bovengronds (V)	7784m ²
Terreinbezetting (TB)	3373m ²
Groendaken	1547m ²
Regenwateropvang en buffering	80.000L
Infiltratievoorzieningen	65.000L

Woningaanbod

Aantal appartementen 1sk	14 st
Aantal appartementen 2sk	30 st
Aantal appartementen 3sk	7 st
Aantal eengezinswoningen	9 st
TOTAAL	60 st
Aantal handelspanden	5 st

Parkeren

Aantal ondergrondse autostaanplaatsen	73 st
Aantal staanplaatsen mindervaliden (levenslang wonen)	16st
Aantal bovengrondse autostaanplaatsen in privaat gedeelte (bezoekersparking apotheek)	3st

4. Ruimtelijke context

4.1 *Feitelijk uitzicht en toestand*

Op de verschillende percelen van de aanvraag staan vandaag een aantal gebouwen.

Op adres Markt 2 bevindt zich de apotheek van mevrouw Bourgeois met bijhorende woning. Het perceel is over de ganse breedte bebouwd aan de kant van de Markt. In de tuinzone staan enkele bijgebouwen. Het betreft een gebouw met twee bouwlagen en hellend dak.

Op adres Markt 3 staat de voormalige Brouwerswoning. Dit gebouw is in bouwfysisch slechte staat en staat al enkele jaren leeg. Het betreft een gebouw met twee bouwlagen en hellend dak. Via een poort krijgt men toegang tot het binnengebied met het voormalige ketelhuis en de oude Brouwerij zelf. Dit binnenplein vormt het hart van het project.

Op adres Kerkhofstraat 3 zit Café De Ster. Het gebouw kent een gabarriet dat bestaat uit een laag deel (gelijkvloers + hellend dak) en een hoger deel (twee bouwlagen + hellend dak). Op het gelijkvloers van het gebouw zit het café met achterin gelegen de woning van de café-uitbaters.

Op adres Kerkhofstraat 5 zit de voormalige vishandel 't Dolfijntje. Het pand heeft opnieuw twee bouwlagen en een hellend dak. Het pand is recent omgebouwd tot een project met twee wooneenheden.

Kerkhofstraat 7 is vandaag een leeg perceel met een carport erop.

Globaal gezien kan gesteld worden dat de randen van het perceel bebouwd zijn. De achterzijde van de percelen zijn met uitzondering van enkele bijgebouwen onbebouwd.

4.2 **Zoneringsgegevens**

- De projectsite is 100% gelegen in het gewestplan Herentals – Mol en is 100% woongebied.
- De projectsite grenst aan het BPA Gemeentepark. Het BPA is niet van toepassing op het projectgebied.
- De projectsite is geen grondwaterwingebied, is geen seveso inrichting noch bos-, habitat of vogelrichtlijngebied.
- De projectsite is geen recent overstroomd gebied noch overstromingsgevoelig.
- De projectsite bevat een gebouw dat als geïnventariseerd bouwkundig erfgoed gekend staat, met name de Brouwerswoning met bijhorende bedrijfsgebouwen.
- Er zijn geen ruilverkavelingen op de site aanwezig.
- Er zijn geen andere openbare voorzieningen

4.3 **Overeenstemming wettelijke en ruimtelijke context**

Het project is een woonontwikkeling met een gediversifieerd aanbod van woningen en appartementen aangevuld met kleinschalige handelsruimten aangepast op maat van het dorp.

Het bestaande cultuur-historische erfgoed op de site wordt gerenoveerd en heropgewaardeerd in overeenstemming met de voorwaarden opgelegd door Erfgoed (zie verder punt 6).

Integrale toegankelijkheid wordt gegarandeerd (zie verder punt 7).

Alle geldende brandnormen opgelegd door de brandweer worden gevolgd (zie verder punt 8).

4.4 Integratie in de omgeving

Kernversterkend en goed bereikbaar.

Het project ligt in het hart van Retie aan de Markt. Rond de projectsite bevinden zich allerlei belangrijke voorzieningen: winkels, horeca, sportcentrum, scholen, gemeentehuis, bushalte ... De centrale ligging maakt dat zachte mobiliteit (te voet of met de fiets) een evidentie wordt. Lokaal winkelen (met de Delhaize op de Markt) wordt de norm voor de nieuwe bewoners. Het project werkt op die manier bij uitstek kernversterkend.

De nieuwe doorsteek voor traag verkeer is een zinvolle nieuwe verbinding tussen de Markt en het gemeentepark die bekrachtigd werd in de visienota Re10. De doorsteek wordt autovrij gemaakt met uitzonderlijke toegang voor nooddiensten, huisvuilophaling en verhuishagen.

Er worden ruime bovengrondse fietsenstallingen voorzien. Het parkeren gebeurt volledig ondergronds.

Schaal en inpassing

In overleg met de gemeente werd de schaal van de verschillende gebouwen zorgvuldig uitgewerkt.

Aan de kant van de Markt wordt rekening gehouden met het beeldbepalende historische gemeentehuis. De gevel van Brouwerswoning wordt behouden en gerestaureerd. De nieuwe invulling op de site van de voormalige apotheek bouwt voort op hetzelfde gebariet. Het gebouw heeft twee bouwlagen en een hellend dak. Drie hedendaagse dakkapellen werken het nieuwe gebouw af.

De voorgevel van deze nieuwe invulling wordt iets teruggetrokken ten opzichte van de huidige gevellijn om orthogonaal te blijven op het stramien van de rest van de bebouwing. Hierdoor komt de hoek van het oude gemeentehuis vrij te liggen waardoor het statige gebouw nog meer tot zijn recht komt.



Zicht op gerenoveerde gevel Brouwerswoning, nieuwe invulling apotheek en gemeentehuis

Aan de andere kant wordt een nieuw gebouw opgetrokken dat uitkijkt over het gemeentepark. Het gebouw heeft 3 bouwlagen met een teruggetrokken dakverdieping. Deze nieuwe gevel vormt een pleinwand aan het gemeentepark en versterkt de aanwezigheid van de kop van het gemeentehuis. Het accent fungeert als een ankerpunt aan het park en markeert de nieuwe doorsteek als een evidente verbinding van de gemeentelijke parking naar de Markt.



Zicht vanop gemeentepark met nieuw gebouw en kop gemeentehuis

Langs de Kerkhofstraat wordt de voorgevel van Cafe de Ster behouden. Het gebouw maakt deel uit van het ensemble van de Brouwerij en kent architecturale details die terugkeren in de Oude Brouwerij. Achter de voorgevel komt een nieuwe invulling die de bestaande inkomdeuren en raamopeningen respecteert.

Ook de bestaande tuinmuur maakt deel uit van het ensemble en wordt behouden. Naast de Oude Brouwerij komt een nieuwe opening in de muur die een extra (brandweer)toegang vormt tot het nieuwe Brouwerijplein.

Het gebouw van voormalige vishandel en carport wordt gesloopt. In de plaats vier compacte ééngezinwoningen. Deze woningen sluiten aan op een collectieve buitenruimte met een landschappelijk aangelegd infiltratiebekken. Ze hebben langs hier ook toegang tot de ruime fietsenstalling voor 60 fietsen. Vier dakkapellen verdelen het gebouw in de korrel van de straat en doen het aansluiten bij het landelijke dorpse karakter van Retie.



Zicht Kerkhofstraat met voorgevel gebouw E

Oriëntatie

Elk gebouw in het project heeft een eigen karakter en bijhorende woonkwaliteiten. Het gebouw A aan het gemeentepark ligt enerzijds langs de nieuwe Binnenstraat en grenst anderzijds aan het gemeentepark. Langs de Binnenstraat hebben de bewoners een zicht op beweging en passage. De appartementen aan het gemeentepark zijn gevarieerd ingevuld, sommige zijn doorzonners, anderen hebben een zicht over het gemeentepark.

Hetzelfde geldt voor het gebouw B. Uitkijkend over de Markt met hun leefruimte of keukens zorgen de appartementen voor sociale controle. De slaapkamers aan de noordzijde kijken uit over de rustige binnentuin.

De drie eengezinswoningen (gebouwen H) in het project grenzen aan het nieuw aan te leggen Brouwerijplein. Zij maken deel uit van deze nieuwe en betekenisvolle publieke ruimte die de tegenhanger vormt van de levendige Markt. De drie woningen verwijzen in schaal en volumetrie naar het oude ketelhuis dat afgebroken wordt. Op die manier blijft de geest van het huidige binnenplein van de Oude Brouwerij bewaard.

De gebouwen A, B en H delen een gemeenschappelijke binnentuin. De binnentuin is toegankelijk langs verschillende kanten. Zowel vanop de Markt als vanuit de Binnenstraat en het gemeentepark kan men de binnentuin bereiken. Er is ook een doorsteek van de Markt naar het gemeentepark die via een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid gegarandeerd blijft.

Alle gelijkvloerse wooneenheden hebben een rechtstreekse toegang tot de tuin met een poortje. Op die manier wordt de binnentuin een echte ontspannings- en ontmoetingsruimte waar alle bewoners, jong en oud, gebruik van kunnen maken.



Zicht binnentuin gebouwen ABH

Het gebouw C is bijzonder als typologie en bestaat uit 4 grondgebonden, gelijkvloerse appartementen met daarboven 10 appartementen die bereikt worden via een passerelle. De grondgebonden appartementen hebben een voordeur en adres aan het nieuwe Brouwerijplein of Binnenstraat. De bovengrondse appartementen vormen door de passerelle een eenheid waarbij de bewoners door toevallige ontmoetingen met elkaar verbonden zijn.

Gebouw D vormt de kop van de Binnenstraat. Dit gebouw sluit de Binnenstraat af en creëert een doorgang naar de binnentuin van gebouwen CDE. Het gebouw staat tegen de perceelsgrens. Deze specifieke invulling biedt de mogelijkheid aan de aanpalende eigenaar (cafe Bazaar) om eventueel en in de toekomst op de achterzijde van zijn perceel kleinschalige bebouwing op trekken, potentieel tot aan de garageboxen van van het recente appartementsgebouw in de Kerkhofstraat 13-15-17. Dit sluit aan bij de visienota Re10 waarin gepleit wordt om aan het gemeentepark de huidige achterkanten om te keren tot voorkanten, gericht op deze waardevolle open ruimte in het centrum van Retie.

Gebouw E vormt een nieuwe straatgevel langs de Kerkhofstraat (volgens klassiek straatprofiel 2 bouwlagen + schuin dak) en sluit daarbij opnieuw aan bij de visienota Re10. Voordeuren en keukens aan de straatzijde zorgen voor een dorpse beleving.

Net zoals bij gebouwen ABH vormt de binnentuin, die landschappelijk aangelegd wordt met bomen, bankjes en een waterpartij (het infiltratiebekken) een mooie, collectieve buitenruimte die de woonkwaliteit van deze drie gebouwen verhoogt.



Zicht binnentuin gebouw CDE

Omgevingsaanleg

De nieuwe doorsteek zal worden aangelegd als een groen, lineair park. De voorziene handelsruimten (kapsalon, broodjeszaak...) zorgen voor beweging en levendigheid, eigen aan Retie.

De aanleg wordt zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen. Er is een infiltratievoorziening voorzien onder het Brouwerijplein. Er worden nieuwe bomen geplant en nieuwe energiezuinige straatverlichting voorzien.

De Binnenstraat en het Brouwerijplein worden aangelegd door de ontwikkelaar en worden nadien overgedragen aan de gemeente. Het ontwerp en de aanleg zal in nauw overleg met de gemeente uitgewerkt worden na de ontvangst van de omgevingsvergunning. De aanleg zal worden afgestemd op recent heraanlegde straten zodat een harmonisch geheel ontstaat in het centrum van Retie.



Zicht op Binnenstraat en Brouwerijplein

5. Woonkwaliteit

Architectuur

Het architectuurontwerp is gegroeid vanuit het masterplan maar is ook ontworpen vanuit de kleinste schakel, de individuele woning. Er wordt gestreefd naar samenhang maar elk gebouw heeft zijn eigen identiteit. Het centrum van Retie heeft een kleinschalige landelijk karakter. De architectuur wil zich op harmonieuze wijze in deze context inpassen.

Grote gebouwen hebben baat bij kleine momenten. In de articulatie, materialiteit en het detail van de gebouwen wordt het grootschalige terug huiselijk. Een gevarieerd palet van klassieke gebouwdelen creëert herkenbaarheid en betekenis: sokkels, luifels, dakranden, lijsten. Er wordt gekozen voor robuuste maar geraffineerde materialen met een focus op duurzaamheid en (toekomstig) hergebruik.

Programma en oppervlakten

Het aanbod van studios, appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamer én ééngezinswoningen zorgt voor een evenwichtige mix. Er is aanbod voor gezinnen, grote en kleine appartementen voor starters, kinderloze gezinnen en alleenstaanden.

Het aanbod wordt bovendien gediversifieerd per gebouwtype: er is het historisch karakter in de oude Brouwerswoning, hedendaagse nieuwbouwappartementen in gebouw A, gaanderijwoningen voor in gebouw C, een loft in de oude Brouwerij. Het project heeft appartementen in verschillende prijsklassen en beoogt zo een sociale mix. Alle appartementen zijn vlot toegankelijk waardoor levenslang wonen op deze plek in het hart van het dorp mogelijk gemaakt wordt.

Door het mengen van ééngezinswoningen met appartementen, bedraagt de gemiddelde oppervlakte per wooneenheid 112,02m² gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies.

Private / collectieve buitenruimte / groenbeleving

Op maaiveldniveau hebben quasi alle appartementen of woningen een private buitenruimte die 40% bedraagt van de bruikbare vloeroppervlakte van de wooneenheid. Op de verdieping hebben de meeste appartementen een buitenruimte die 10% bedraagt van de bruikbare vloeroppervlakte van het appartement.

Voor sommige appartementen wordt deze eis niet gehaald. Daarom worden er twee grote, collectieve binnentuinen aangelegd toegankelijk voor alle bewoners. Deze binnentuinen compenseren het eventuele gebrek aan privatieve buitenruimte. Bovendien zijn de Binnenstraat en het nieuwe Brouwerijplein ontworpen als echte ontmoetingsplekken en is het gemeentepark, als grote, groene long in het hart van de gemeente de ideale plek om te sporten of vertoeven in open lucht.

Afval

Elke wooneenheid heeft een eigen goed verluchte berging waar vuilniszakken kunnen opgeslaan worden voor een korte termijn. Aanvullend zijn in het project collectieve afvalopslagplaatsen voorzien in de ondergrondse. Voor fase 1 gaat het om drie specifieke lokalen, voor gebouwen C en D gaat het om één lokaal in de ondergrondse.

In overleg met de gemeente kan onderzocht worden of er op bepaalde plekken in het openbaar domein ruimten kunnen voorzien worden voor het bovengronds stallen van grotere afvalcontainers.

Fietsenstallingen

In fase 1 (gebouw ABH) worden 36 units voorzien (31 appartementen, 3 woningen en 2 handelspanden). Rekening houdend met de verordening (1 fiets per eenheid + 1 per slaapkamer) komen we op het een totaal van 103 fietsstalplaatsen.

Gebouw A heeft een fietsenstalling in het gebouw voor 60 fietsstalplaatsen. Deze fietsenstalling wordt uitgerust met dubbellaags rekken (Velopa Capacity). Daarnaast is er ruimte voorzien voor 3 bakfietsen. In de ondergrondse zijn er voldoende ruime privatieve bergingen waar in praktijk ook fietsen gestald zullen worden, zeker fietsen uit het duurdere segment.

Gebouw B heeft een fietsenstalling onder gebouw C opnieuw goed voor 60 fietsen. Ook hier is ruimte voorzien voor 2 bakfietsen.

In fase 2 (gebouw CDE) worden 27 units voorzien (20 appartementen, 5 woningen en 2 handelspanden). Rekening houdend met de verordening (1 fiets per eenheid + 1 per slaapkamer) komen we op het een totaal van 75 fietsstalplaatsen.

Er komt een ruime fietsenstalling onder gebouw C met dubbellaags fietsstalsysteem goed voor 60 fietsen. Ook hier is plaats in de ondergrondse privatiebe kelderbergingen.

Toekomstgericht

Het project is toekomstgericht in zijn inpassing in de omgeving en technologie. In het project wordt geen aardgas verbruikt. Verwarming en koken gebeurt door middel van warmtepompen en is dus carbon free.

Er wordt sterk ingezet op regenwaterrecuperatie (er is opvang en buffering van 120.000L regenwater) en er worden overal groendaken voorzien. De groendaken versterken de woonkwaliteit van woningen op verdiepingsniveau en zijn een uitstekende maatregel om het hitte-eilandeffect tegen te gaan.

De EPB voorstudie is afgerond. Er wordt overal voldaan aan strenge EPB eisen (E-peil en S-peil) van 2021. Een deel van de gebouwen zal voldoen aan de norm van BEN-gebouwen.

Erfgoed wordt gerespecteerd en een sloopopvolgingsplan werd opgemaakt. Het project zet in op het hergebruik van aanwezige materialen en wil zo een voorbeeld zijn van circulair gebruik van bouwmaterialen.

6. Erfgoed

Behoud en opwaardering van het op de site aanwezige erfgoed was van bij de start een uitgangspunt in het project.

Bij de verkoop van de panden werd een door het schepencollege goedgekeurd advies van k.ERF (opgemaakt door Martijn Willems, gedateerd op 31/10/2018) toegevoegd. Hierin werden volgende uitgangspunten vooropgesteld.

- Behoud van de voorgevel van de woning. Het interieur zoveel als mogelijk bewaren.
- Het bestaande gabarit van de mouterij behouden.
- Het voormalige ketelhuis mag afgebroken worden.
- De kasseien (ensemblewaarde) best integraal in situ bewaren.
- Nieuwe toevoegingen moet op vlak van vormgeving, ritmering, kleur- en materiaalgebruik passen bij het geheel en bij het industriële karakter van de omliggende gebouwen.

Op 18 februari 2020 werd in een vergadering het project verder toegelicht aan Martijn Willems, coordinator bouwkundig erfgoed IOED k.ERF,. Volgende uitgangspunten werden toen besproken.

- Brouwerswoning
 - Het voormalige brouwershuis gaat in kern ver terug in de tijd. Omstreeks 1860 werd een deel van de woning gesloopt en werd een ander deel aangepast en verbouwd. Op latere datum werden achteraan nog verscheidene aanbouwsels en een veranda aangebouwd in een chaotische opbouw. Het gebouw is ook in slechte bouwfysische staat.
 - De neoclassictische voorgevel die uit de negentiende eeuw dateert is ook in bouwfysisch slechte staat met zichtbare scheurvorming op verschillende plaatsen en verzakkingen in de muurbanden en vensteromlijstingen. De architectuur is echter statig en het gebouw maakt gezien zijn ouderdom en de familie- en dorpsgeschiedenis van de brouwersfamilie deel uit van het ruimtelijke geheel van de Markt. De gevel heeft bovendien als één van de weinige panden in de omgeving een bewaarde rotsbepleistering.
 - Omwille van het bovenstaande en zoals ook aangegeven op de schets bij het advies van 31/10/2018, zal enkel de voorgevel van de brouwerswoning bewaard blijven en zorgvuldig gerestaureerd en wel volgens volgende uitgangspunten
 - Rotsbepleistering wordt gerestaureerd
 - Natuurstenen muurbanden, vensteromlijstingen, fronton en balkons worden gerestaureerd
 - PVC ramen worden vervangen door houten ramen naar historisch model
 - PVC bakgoot wordt vervangen door houten bakgoot naar historisch model
 - Waardevolle elementen van het interieur zullen zo veel als mogelijk herbruikt worden in het project
- Brouwerij
 - De voormalige mouterij is een baksteengebouw in vijf traveeën. In het tweede travee bevindt zich de mouttoren. Het gebouw wordt gekenmerkt door het gebruik van gele en gesinterde bakstenen.
 - Dwars op de mouterij staat een volume dat soberder is uitgewerkt en dat in bouwfysisch slechte staat verkeert. Dit volume wordt afgebroken om plaats te maken voor het nieuwe Brouwerijplein.
 - Het gebouw is robuust en leent zich goed tot hergebruik. Er wordt gekozen om het gebouw te renoveren en te herbestemmen tot een gebouw met een gelijkvloers handelspan (kinepraktijk gericht naar het nieuwe brouwerijplein) en een loftwoning op de verdiepingen. Volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
 - Gevel wordt gereinigd, hervoegd en waar nodig hersteld
 - Dichtgemetselde raamopeningen worden opengemaakt
 - Hierin komen ramen met kleinhouten naar historisch model
 - Vloeren worden uitgebroken en vervangen door staalstructuur met houten balken voor ritme vijf traveeën
 - Dak wordt gerenoveerd zonder volumewijzigingen

- Ketelhuis
 - Het oude ketelhuis dat in een vroegere periode werd omgebouwd tot garage wordt gesloopt.
 - Op ongeveer dezelfde plaats worden drie kleinschalige eengezinswoningen gebouwd die qua verschijningsvorm en volume verwijzen naar dit oude ketelhuis.
- Kasseien
 - De bestaande kasseien in het binnengebied worden uitgegraven maar herbruikt in het project en wel op dezelfde strategische en symbolische plaats, met name als verharding van nieuwe Brouwerijplein dat het hart vormt van de site net zoals het vroeger was
- De Ster
 - Het aangrenzende café De Ster heeft gelijkaardige decoratieve elementen als de Brouwerij en maakt deel uit van het ensemble van site. Het is fysiek verbonden met het geheel door de tuinmuur. Er wordt daarom gekozen om ook de voorgevel van café De Ster te behouden en te integreren in het project.
- Tuinmuur
 - In de tuinmuur wordt een beperkte nieuwe opening gemaakt om een tweede toegang te geven tot het Brouwerijplein.

Gelet op de grote omvang van het project en perceelsoppervlakte van >3000m² werd er door de bouwheer een erkend archeoloog aangesteld (Vlaams Erfgoed Centrum) die archeologisch vooronderzoek heeft opgemaakt dat vertaald werd in een archeologienota. Deze archeologienota werd toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag.

In de archeologienota wordt een programma van maatregelen en onderzoeken vooropgesteld (proefboringen en -sleuven...). De wijze en het moment waarop deze onderzoeken zullen plaatsvinden is vandaag nog niet gekend maar zullen na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning in overleg tussen bouwheer en aannemer bepaald worden.

7. Brandweer

In de eerste versie van de omgevingsvergunningsaanvraag werd een gunstig advies opgemaakt door Hulpverleningszone Kempen met enkele aandachtspunten. Deze werden verwerkt in de nieuwe plannen.

Opvatting en constructie

Het project omvat de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een project bestaande uit verschillende gebouwen en twee ondergrondse garages.

Bovenop de ondergrondse garage (fase 1) komen 3 gebouwen genaamd A, B en H.

Gebouw A is het grootste en heeft 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^e bouwlaag. Het gebouw heeft twee grondgebonden appartementen en twee trapkernen. Er is voor gebouw A geen rechtstreekse trapverbinding met de ondergrondse. De vluchttrappen van de ondergrondse komen uit in de buitenlucht. De liften lopen wel door tot in de kelder.

Gebouw B heeft twee bouwlagen en schuin dak (met dakappartementen onder dit schuin dak). Het gebouw heeft drie trapkernen (waarvan twee met lift en één zonder lift). In de middelste trapkern (zonder lift) komt de vluchttrap uit de kelder toe. De liften lopen wel door tot de kelder

Gebouw H zijn drie grondgebonden ééngezinswoningen. Zij hebben een verbinding met de kelder via een trap die door een zelfsluitende deur EI30 is afgesloten van de ondergrondse.

Bovenop de kleinere kelder (fase 2) komen twee gebouwen, genaamd C en D.

Gebouw C heeft op het gelijkvloers grondgebonden appartementen. Op de verdiepingen (1^e en 2^e) worden de appartementen bereikt door middel van een passerelle in open lucht. Het trappenhuis is een buitentrappenhuis. Op het gelijkvloers worden het trappenhuis wel afgesloten door een hekwerk met slot en sleutel.

Gebouw D is een compact gebouwtje met 4 appartementen en een handelspand met één kern.

Daarnaast is er ook nog gebouw E (fase 3) gelegen langs de Kerkhofstraat. Dit gebouw heeft twee appartementen (zonder lift) met daarnaast vijf ééngezinswoningen.

Tenslotte wordt ook de Oude Brouwerij gerenoveerd. Het gebouw omvat een gelijkvloers met eigen inkom (kinepraktijk). Hierboven bevindt zich één woning met opnieuw een eigen inkom. Er zijn geen gemeenschappelijke delen.

Inplanting en toegangswegen

De Binnenstraat wordt overgedragen naar de gemeente en is een openbare en doorgaande weg, toegankelijk voor brandweerwagens (13 ton) vanaf de Markt enerzijds en de gemeentelijke parking anderzijds.

Voertuigen van de brandweer kunnen voor alle appartementen een gevel bereiken die toegang geeft tot iedere bouwlaag. Er zijn drie toegangen tot de site: vanop de gemeentelijke parking, vanaf de Kerkhofstrat en vanop de Markt.

De toegangsweg hebben volgende karakteristieken :

- Minimale vrije breedte > 4m
- Minimale draaicirkel 11m aan binnenkant
- Maximale helling 6%
- Draagvermogen 13t

Horizontale afstand tussen gebouwen is meer dan 6m. Daar waar afstand kleiner is (bijvoorbeeld tussen gebouwen A/B en H of gebouwen C en D voldoet telkens één van de twee tegenoverstaande wanden aan de voorwaarde REI60 (gesloten gevel bestaande uit spouwmuur afgewerkt met gevelmetselwerk)

Hoogte van de gebouwen

Hoogte: Alle gebouwen zijn lage gebouwen (bovenste vloerniveau <10m)

Waterbevoorrading

Er is een bestaand hydrant op de Markt op de scheiding tussen Gemeentehuis en voormalige apotheek. Er wordt één nieuwe hydrant voorzien op het einde van de Binnenstraat (zie inplantingsplan)

Detectie, melding, waarschuwing en alarm

Alle gebouwen worden uitgerust met brandmeld- en alarmsysteem bestaande uit:

- drukknoppen voor manuele alarmgeving op ieder niveau in de traphallen
- sirenes op het gelijkvloers (hoorbaar in het hele gebouw)
- optische rookmelders in alle appartementen, handelsruimten en in de gemeenschappelijke delen (op elke verdieping)

Er worden voor de appartementsgebouwen geen automatische branddetectiesystemen voorzien. In de ondergrondse garages worden wel autonome branddetectie- en alarmsystemen voorzien (zie onder)

Bescherming tegen brand

Bouwelementen

- structurele elementen bovengronds beton en silicaatsteen (R60)
- structurele elementen ondergronds beton en betonblokken (R60)
- wanden en deuren die compartimenten afbakenen silicaatsteen (EI60)
- deuren die compartimenten afbakenen (EI_{1,30})
- deuren tussen ondergrondse garage en trappenhuisen, groepen van bergingen, afvalbergingen en tellerlokalen (EI_{1,30} zelfsluitend)
- leidingenkokers
 - brandweerstand EI30
 - ter hoogte van de doorvoering is er een bouwelement met dezelfde brandweerstand

Dakbedekking

- brandklasse Broof (t1)
- groendaken
 - substraat volgens brandnorm minimum 3cm dik
 - groendaken opgedeeld in compartimenten met maximale lengte 40m
 - niet brandbare stroken worden voorzien langs de grens van compartimenten

Trappenhuizen

- binnentrappenhuizen
 - wanden EI60
 - deuren EI₁30
 - trappenhuizen die ondergrondse bouwlaag bedienen liggen niet in het verlengde van bouwlagen boven evacuatie niveau
 - boven elk trappenhuis is een verluchttingsopening minimum 1m² met bediening op evacuatie niveau
 - voor het trappenhuis van gebouw F (renovatie Brouwerij) waar door de aanwezigheid van een duplex niet alle verdiepingen worden bediend door het binnentrappenhuis wordt een koker gebruikt als verluchttingsopening
 -
- buitentrappenhuizen (gebouw C)
 - buitentrap gebouw C geeft toegang tot het evacuatie niveau
 - materiaal trap behoort tot klasse A1

Evacuatiewegen

- gebouw C heeft een bovengrondse evacuatieweg op niveau +1 en +2
 - nuttige breedte evacuatieweg 175cm
 - wanden evacuatieweg EI30 (inclusief vensters langs deze evacuatieweg)
 - toegangsdeuren EI₁30

Technische installaties

- verwarming individueel met warmtepomp
- liften voldoen aan art 6.1 van de bijlagen van het KB van 07/12/2016

Ondergrondse parkings

Parking fase 1 < 1250m². Omdat een ventilatieopening conform de norm niet mogelijk is, zal gewerkt worden met een sprinklerinstallatie (***).

- Parking wordt uitgerust met autonoom branddetectie- en alarmsysteem
- Het parkeercompartment heeft 3 nooduitgangen, tegenover elkaar gelegen. Twee nooduitgangen leiden rechtstreeks naar buiten.
- Brandbestrijding wordt voorzien door 2 muurhaspels. Er worden daarnaast ook poederblussers (1 per 150m²).

Parking fase 2 < 1250m². Hier wordt gewerkt met ventilatieopening.

- De ventilatieopening bevindt zich aan het tegenovergesteld eind van de garagepoort, waardoor $d > 0,6D$. Ventilatieopening is 6m². Na aftrok rooster blijft > 5m² over.
- Parking heeft twee nooduitgangen, telkens tegenover elkaar gelegen.
- Brandbestrijding wordt voorzien door 1 muurhaspel. Er worden daarnaast ook poederblussers voorzien (1 per 150m²).

Compartimentering

Elk gebouw heeft zijn eigen principes van compartimentering. De compartimentering wordt opgevat per trapkern. Grondgebonden appartementen of handelspanden die niet verbonden zijn met een gemeenschappelijke traphal zijn aparte compartimenten. Het is de compartimentering die het type en aantal brandbestrijdingsmiddelen definieert.

- gebouw A
 - handelspand en A0.1 en A0.2 grondgebonden dus apart compartiment
 - kern gemeentepark > 500m² (haspel gelijkvloers)
 - kern binnenstraat (volume 4 bouwlagen) > 500m²
 - haspel op 1^{ste} en 2^e verdieping
 - binnentrappenhuis van gelijkvloers tot boven
- gebouw B
 - kern 1 < 500m² (geen haspels)
 - kern 2 < 500m² (geen haspels)
 - kern 3 < 500m² (geen haspel)
- gebouw C
 - gelijkvloers grondgebonden (geen verbinding met evacuatiweg)
 - 1^{ste} en 2^e verdieping telkens compartiment (haspels op 1^{ste} en 2^e verdieping)
- gebouw D
 - kern < 500m² (geen haspel)
- gebouw E
 - kern 1 > 500m² (haspel gelijkvloers)
 - kern 2 > 500m² (haspel gelijkvloers)

Signalisatie

- Conform de normen EN50172 en NBN EN1838
- Veiligheidsverlichting
- Aanduiding niveaus op overlopen
- Brandevacuatieplannen

Brandbestrijding

- Brandblussers
 - draagbare waterschuimblusser van het type 6kg conform NBN EN 3-7
 - 1 blusser per 150m²
 - wordt makkelijk bereikbaar en zichtbaar voorzien op de overlopen in de nabijheid van doorgangsopening of doorgangen op elke verdieping van elk gebouw
 - indien muurhaspel wordt de waterschuimblusser
 - (voor ondergrondse wordt type 9kg voorzien)
- Muurhaspel
 - Muurhaspels worden voorzien beide ondergrondse garages
 - Muurhaspels worden daarnaast voorzien op volgende plaatsen
 - Gelijkvloers kern gemeentepark blok A
 - 1^e en 2^e verdieping kern accent blok A
 - 1^e en 2^e verdieping blok C
 - Gelijkvloers kernen E

8. Integrale toegankelijkheid

Het project voorziet in 60 appartementen, 5 handelsruimten en twee ondergrondse parkings. Het project valt onder het toepassingsgebied van de verordening integrale toegankelijkheid.

Er zijn geen verbruikersruimtes, pashokjes, kleedruimtes of publieke sanitaire voorzieningen. Er zijn geen vaste zitplaatsen voor toeschouwers.

Alle bouwelementen voldoen aan de voorschriften van de verordening. Er werd rekening gehouden met volgende elementen:

- Vlakke vrije draairuimte – alle inkomhallen en overlopen minimaal 150cm breed
- Looppaden en gangen minimaal 150cm (lokale versmalling mogelijk over lengte maximaal 10m)
- Niveauverschillen beperkt tot 6,25% bij niveauverschillen tot 50cm
- Deuropeningen inkomdeuren en inkomdeuren appartementen 105cm ruwbouwbreedte
- Steeds 50cm breedte aan trekzijde inkomdeur

Er worden in totaal 16 autostaanplaatsen voor mindervaliden voorzien (9 in fase 1 en 7 in fase 2). Dit op vraag van de gemeente om maximaal in te zetten op levenslang wonen.

9. Mobiliteit

Een mobiliteitstoets werd opgemaakt door studiebureau Buro Move. De mobiliteitstoets werd integraal toegevoegd aan de aanvraag.

10. Bemaling

Er werd een bemalingsstudie opgemaakt door studiebureau AGT. De bemalingsstudie werd integraal toegevoegd aan de aanvraag.

Er werden verschillende opties tot hergebruik en infiltratie onderzocht. Ook het lozen in een lokale waterloop werd onderzocht. Uit de studie blijkt dat lokaal herinfiltreren weinig voordeel oplevert.

Van zodra de uitvoerder van de bemaling gekend is, zal in samenspraak met de gemeente en de waterloopbeheerder, de technische uitvoerbaarheid van infiltratie of lozen in de lokale waterloop opnieuw herbekeken worden.

De debieten die worden aangevraagd in de milieuvergunning zijn gebaseerd op de simulatie zonder infiltratie.

11. Omgevingsaanleg (overdracht openbaar domein)

De nieuwe zinvolle verbinding tussen gemeentepark en Markt, voorlopig Binnenstraat genoemd, wordt aangelegd door de ontwikkelaar en nadien overgedragen aan de gemeente. Alle werken zullen worden uitgevoerd volgens Typebestek 250. Een gedetailleerd ontwerp werd opgemaakt door experte ter zake Veerle Piedfort. Haar studie maakt deel uit van het aanvraagdossier.

Ook het nieuwe plein voor de Brouwerij, voorlopig Brouwerijplein genoemd, wordt aangelegd door de ontwikkelaar. Op de centrale pleinzone zullen kasseien gelegd worden afkomstig van het bestaande binnenplein. Onder de centrale pleinzone komt een infiltratievoorziening (putten of kratten) voor opvang in infiltratie van het regenwater van deze nieuwe aanleg naar analogie met de infiltratievoorziening onder de bestaande gemeentelijke parking.

Er zal gewerkt worden met materialen die in recente openbare werken van de gemeente ook gebruikt werden. Op die manier wordt een uniforme beeldkwaliteit in het openbaar domein nagestreefd en wordt toekomstig onderhoud vereenvoudigd.



Referentie omgevingsaanleg (bron <https://www.retie.be/historische%20straten>)

12. Nutsleidingen

In de Binnenstraat wordt een nieuwe gescheiden riolering aangelegd door de ontwikkelaar en komen nieuwe nutsleidingen. Alles worden nadien overgedragen aan de gemeente.

Er komt een hoogspanningscabine in kelder fase 1 in de hoek aan de Binnenstraat. Alle nodige (technische) voorzieningen werden geïntegreerd in het plan (breedte deuren, verluchting, vrije hoogte...).

Het definitief ontwerp met de juiste diameters voor riolering, de vermogens en drukniveau's voor de nutsvoorzieningen zal worden opgemaakt in samenspraak met de respectievelijke beheerders en de gemeentelijke technische dienst na ontvangst van bouwvergunning.