

Verslag vergadering omwonenden project Brouwerij gebouwen
Datum: 18 januari 2018
Locatie: gc Taeymans - Centrum

Aanwezig jury:	De heer Koen Vriens, D-build De heer Henri De Coster, De Coster nv (grond- en afbraakwerken) De heer Mark Bollen, UNIV Architecten De heer Marc Penxten, burgemeester gemeente Alken De heer André Vanhex, schepen ruimtelijke ordening gemeente Alken
Verontschuldigd:	De heer Jos Vaessen, projectontwikkelaar
verslag:	Anne Hermans, dienst woon- en leefomgeving gemeentebestuur Alken

Welkom

Schepen van ruimtelijke ordening, de heer André Vanhex, heet iedereen welkom op deze infovergadering over het verloop van de werken voor de realisatie van appartementen binnen de voormalige brouwerijgebouwen, gelegen aan de Grootstraat.

De afbraakwerken waren reeds gestart, zonder dat het gemeentebestuur hierover heeft kunnen communiceren en een infomoment heeft kunnen organiseren. Daarom werd er vanuit het gemeentebestuur gevraagd om de werken voorlopig op te schorten tot het moment dat het deze infovergadering kon organiseren. Het gemeentebestuur had aan de omwonenden immers een informatiemoment beloofd.

De schepen heet dan ook iedereen welkom en nodigt de omwonenden uit om hun vragen omtrent dit project en het verloop van de werken te stellen.

Indien er in de toekomst nog vragen zijn omtrent dit project en het verdere verloop worden er in dit verslag de nodige contactgegevens vermeld, zodat er steeds contact kan opgenomen worden met de ontwikkelaars. In de toekomst zal er ook indien nodig bijkomende info bezorgd worden aan de omwonenden.

Bijkomend meldt de schepen ook nog aan de omwonenden dat de aansluiting van de Stationsstraat/Dorpsstraat/Grootstraat gedurende de maanden maart/april zal afgesloten worden voor werken aan de riolering en voor het plaatsen van verkeerslichten ter hoogte van deze ontsluiting.

Tijdens dit infomoment worden volgende punten even verder toegelicht:

- 1) Toelichting project
- 2) Afbraakwerken
- 3) Antwoord op de gestelde vragen omwonenden
- 4) Contactgegevens

Infovergadering

Voorafgaand aan deze vergadering licht de architect, de heer Mark Bollen, UNIV Architecten, het project nog even toe.

1. Toelichting project

Er werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van een industrieel pand tot wooncomplex op 5 juli 2017. De werken voor de realisatie van dit project zullen nu worden aangevat.

Het betreft de herbestemming van de vroegere brouwerijgebouwen gelegen aan de zijde van de Dorpstraat/Grootstraat/Herkdal/Brouwerssteeg naar 39 appartementen/wooneenheden. Het bestaande gebouw zal met uitzondering van de voor- en zijgevel afgebroken worden gezien de bestaande gebouwstructuren niet meer voldoen aan de hedendaagse vereisten en deze enkel mits grote bouwfysische en structurele aanpassingen geschikt zouden kunnen gemaakt worden voor bewoning.

Uitgaande van de bouwkundige analyse werden volgende uitgangspunten gekozen:

- De kelder wordt half verzonken voorzien in de ondergrond teneinde NIET te diep onder de bestaande funderingen te moeten uitgraven.
- Tevens wordt de nieuwe kelder op voldoende afstand van de te renoveren en de te behouden gevels ingeplant om de stabiliteit van deze te behouden gevels niet te verstoren. Ook het bestaande betonskelet aan de binnenzijde wordt deels behouden en met betonnen en /of metalen schoren aangevuld voor de algehele stabiliteit te garanderen. In bijzonder ter hoogte van de spitsgevels die behouden blijven.
- Door deze kelder half te verzinken wordt er in het kader van duurzaam bouwen, de hoeveelheid grondverzet beperkt (amper afvoer van grond) en kunnen de materialen gebroken of integraal hergebruikt worden (zoals de gevelstenen). Dit om het gebouw niet alleen duurzaam te bouwen maar tevens energiezuinig te realiseren door het besparen van vele transportbewegingen (hetgeen tevens de wegenis en mobiliteit zou belasten).
- de oversteek naar de oude Brouwerijgebouwen van Alken-Maes via het beeldbepalende brugje blijft behouden en zal mee worden opgenomen binnen het project waardoor hier ook de nodige restauratie aan kan gebeuren. Hierna wordt dit brugje overgedragen aan de gemeente Alken.
- De metselwerkstructuur met de verticale steunberen wordt behouden als beeldbepalend element, weliswaar met een opengewerkte achterliggende structuur.

Eind 2017 werd er reeds een gespecialiseerde firma aangesteld voor het asbestvrij maken van de betreffende gebouwen. De bestaande constructies zijn bijgevolg eind 2017 reeds asbestvrij gemaakt en hiervan heeft de projectontwikkelaar ondertussen het nodige attest bezorgd aan de gemeente Alken.

Vervolgens wordt er overgegaan tot de afbraak van de constructies. Er zal gestart worden met de afbraak van de gevel gelegen aan de Steeg/Dorpstraatzijde naar de gevel van de Grootstraat toe waarbij de gevel aan de Dorpsstraatzijde en de voorzijde zal worden gestabiliseerd. Zo worden er schoringen aangebracht dewelke op sommige plaatsen zelfs behouden gaan blijven. Het openbaar domein zal zo veel mogelijk gevrijwaard blijven tijdens de werken. Af en toe zal het echter noodzakelijk zijn om dit beperkt in te nemen. Hiervoor worden de nodige toelatingen gevraagd bij de politie en de gemeente Alken en zal dit duidelijk worden afgebakend. Ook werd er een overeenkomst afgesloten met een andere eigenaar voor inname van één van de dichtbij gelegen percelen voor het stallen van materiaal en voertuigen.

2. Afbraakwerken

De afbraakwerken gaan opnieuw van start op maandag 22 januari a.s. De afbraakwerken worden uitgevoerd door de firma De Coster nv.

Alle gevels worden stukje per stukje afgebroken van boven naar beneden door middel van een knip die telkens in de gevels wordt gemaakt. Dus dit gebeurt zeer omzichtig/voorzichtig om te vermijden dat er grote delen ineens zouden gaan vallen. Eveneens ten aanzien van de stabiliteit van de te behouden gevels zal er moeten gekeken worden hoe vlot en in welke fases er kan worden afgebroken. Ook dient er bij de afbraak rekening gehouden te worden met de opbouw van de bestaande constructie. Dus zal er fase per fase moeten bekeken worden hoe de afbraak verder kan uitgevoerd worden.

Er wordt een stofschermbaan geplaatst aan de zijde van de Carrefour langs de steeg.

De geveltinnen van de te behouden gevels zullen eveneens worden afgebroken omwille van de stabiliteit, maar worden dan achteraf samen met het herstel van deze gevels opnieuw opgetrokken.

De termijn voor de afbraak van de bestaande constructies wordt geraamd op ongeveer 1,5 maand tot 2 maanden (dus begin april volledig afgerond).

3. Staat van bevinding

De heer Koen Vriens, D-build laat ook nog even weten aan de aanwezigen dat de nodige staten van bevinding/plaatsbeschrijvingen van de omliggende woningen en percelen aan de buitenzijde werden uitgevoerd door de landmeter (door hun aangesteld). Indien er mensen zijn die een staat van bevinding/plaatsbeschrijving wensen van de binnenkant van hun woning, dan dienen zij hun gegevens over te maken aan de heer Vriens voor verdere opvolging. De heer Vriens maakt deze gegevens dan over aan hun landmeter voor de opmaak van deze bijkomende plaatsbeschrijvingen.

Een verslag van deze plaatsbeschrijving/staat van bevinding wordt overgemaakt aan de betrokkenen.

4. Timing van de werken

- 1,5 maand tot 2 maanden: afbraakwerken
- 1 jaar: ruwbouwwerken
- Eind 2019 – begin 2020: project afgewerkt

5. Vragen

1) Is het gebouw reeds volledig asbestvrij? Zo niet, is dit een gevaar voor de omwonenden?

Het gebouw is in december 2017 asbestvrij gemaakt door B.A.V.

2) Zal er een wijziging in de verkeerssituatie in de straten komen?

Er is geen wijziging in de verkeerssituatie voor de realisatie van dit project. De parkeerplaatsen aan Herkdal zullen in functie van de afbraakwerken gedeeltelijk of volledig

worden ingenomen. Hiervoor werd de nodige toelating gevraagd aan de politie en de gemeente Alken.

Indien nodig kan het wel zijn dat er gedeeltelijk een inname van het voetpad/openbaar domein kan gebeuren bij de afbraak van de bovendakse constructies aan de Grootstraat. Maar dit zal steeds beperkt zijn zowel in oppervlakte als in duur.

Bijkomend stellen de aanwezigen de vraag of er iets gaat wijzigen ten aanzien met de aansluiting met de Dorpstraat/Brouwersteeg. De schepen van ruimtelijke ordening bevestigt dat de bestaande bloembakken aan de Brouwerssteeg zullen blijven staan en dat dit enkel een voet- en fietsersdoorgang is en zeker niet voor doorgaand verkeer kan benut worden.

3) Gaat de fundering dieper worden uitgegraven ? Kan dit gevolg hebben naar stabiliteit bij bijvoorbeeld het gebruik van een bronbemaling ?

Voor het uitvoeren van de kelder, het stabiliseren van de 2 gevels en het uitvoeren van de grondwerken is het nodige advies ingewonnen bij een stabiliteitsbureau. Hierbij zal het steeds de intentie zijn om zo weinig mogelijk overlast te bezorgen aan de omwonenden. Er wordt geen bronbemaling/droogzuiging voorzien voor de realisatie van het project en ook geen grondkeringen.

4) Zal er een plaatsbeschrijving van de omliggende gebouwen plaatsvinden ?

Zie antwoord in voorgaande punt inzake plaatsbeschrijving (punt 3)

5) Wat zijn de fases waarin gewerkt zal worden? En wat zijn de fases waarin het meeste hinder verwacht wordt ? Tijdens welke uren zal er gewerkt worden? In de weekends ook?

De afbraakwerken worden in fases uitgevoerd om de hinder te beperken. Het meeste hinder gaan we nu in de aanvangsfase van de afbraakwerken hebben, voornamelijk omwille van de beperkte werkruimte.

De stabilisatie van de 2 gevels zal langs de binnenzijde van het gebouw gebeuren – met bijna geen of geen overlast voor de omwonenden.

De werken zullen gebeuren tussen 6h30-7h en 18 h steeds afhankelijk van het vakgebied en de uitvoerder. Afhankelijk van de uitvoerder kan het zijn dat er 's zaterdag gewerkt zal worden.

6)- Is er een mogelijkheid om dan de passage aan de Brouwerssteeg te gebruiken (enkel voor bewoners uiteraard...)

De passage aan de Brouwerssteeg blijft toegankelijk voor voetgangers en fietsers, zie ook voorgaande bemerking in het verslag.

7) Is er een contactpersoon die omwonenden kunnen contacteren bij hinder, problemen ...

De contactgegevens worden verder in dit verslag vermeld.

8) Waar zullen de kranen, machines, het werfdorp,... komen te staan. Waar zullen onderaannemers hun bestelwagens parkeren? Zal een openbare parking worden afgesloten?

Momenteel is er voorzien dat er een centrale torenkraan geplaatst wordt in het binnengebied van het project, waardoor de werkzaamheden voornamelijk vanuit dit eigen binnenplein zullen worden uitgevoerd. Afhankelijk van het type werk kan het zijn dat er per uitzondering met een mobiele telescopisch kraan gewerkt zal worden.

Aangaande de stalling van voertuigen en de werkkeet is er een akkoord met Carrefour dat hun grasplein mag gebruikt worden. Afhankelijk van de vordering van de afbraakwerken en de vordering van de nieuwbouw zal het eigen terrein verder worden gebruikt.

De openbare parking aan Herkdal kan in functie van de afbraakwerken, om veiligheidsredenen, gedeeltelijk of volledig worden afgesloten. Tijdens de bouwwerken kan dit uitzonderlijk ook gebeuren.

9) Bijkomende vragen tijdens het infomoment:

- **Er is ongedierte waargenomen in de omgeving, is dit afkomstig van dit pand?**
Aangezien ratten en ongedierte slechts afkomen op eten lijkt het onwaarschijnlijk dat deze afkomstig zijn van het pand. Best kan er dan ook vergif geplaatst worden voor de bestrijding van eventueel ongedierte.
- **De bestaande riolering van de woningen aan de Dorpsstraat lopen richting de te ontwikkelen gebouwen. Bij de afbraakwerken vragen deze bewoners dan ook omzichtig om te gaan met de afbraak zodat hun riolering niet gestopt/verstopt geraakt en hoe hiermee zal omgegaan worden binnen dit project.**
Aangezien de bestaande constructies eerst zullen afgebroken worden om te kunnen vaststellen hoe de bestaande leidingen lopen, kan er op dit ogenblik nog niet exact bepaald worden hoe deze aansluitingen kunnen worden geïntegreerd in het project. Best kunnen er na afbraak van de bestaande constructies de nodige vaststellingen gedaan worden van de bestaande erfdiensbaarheden van waterloop/waterafloop. Tijdens de realisatie van het project zal verder dienen bekeken te worden welke leidingen er zijn en hoe deze best kunnen worden aangesloten. Dit wordt opgelost en zal ook in het kader van de gescheiden afvoer van hemelwater en vuilwater bekeken worden. Hier wordt rekening mee gehouden binnen de realisatie van het project.
- **De bestaande gevel aan de Dorpsstraat zal gedeeltelijk worden afgebroken waarbij ook de bestaande ramen zullen worden verwijderd. De servitude naar de achterliggende garages ligt echter kort bij deze gevel. Hoe wordt hiermee rekening gehouden bij de afbraakwerken?**
De gevels worden zo veel mogelijk afgebroken naar de zijde van het project, dus naar de binnenkoer toe. Indien nodig zal er een zeil gelegd worden voor de opvang van eventuele scherven ten aanzien van de percelen aan de Dorpsstraat. De bestaande ramen zijn reeds met een plaat dichtgemaakt ten aanzien van de Dorpsstraat. Waarschijnlijk gaat deze bestaande afscherming reeds een groot deel van de af te breken delen tegenhouden. Echter dient dit bekeken te worden bij de afbraak en zullen er dan de nodige maatregelen worden genomen.

6. Contactgegevens

Afbraakwerken – De Coster nv – GSM 0475/23.56.82 (Henri)

Afbraakwerken – De Coster nv – GSM 0475/52.49.09 (Pascal)

D-build – de heer Koen Vriens – GSM 0475/56.98.98

Gemeente Alken – schepen André Vanhex – tel. 011/59.99.68 – email a.vanhex@alken.be

Bij dringende problemen kan ook steeds de politie gecontacteerd worden, dit kan op het nummer 011/49.44.00 (onthaal en dispatching politiezone kanton Borgloon) of wijkteam Alken tel. 011/59.94.10.

7. Varia

Bij een plaatsbeschrijving en voor aanvang van de werken of bij eventuele schade is het ook belangrijk om de eigen verzekering hiervan op de hoogte te brengen, zodat zij bij eventuele schade tijdig kunnen optreden!
