

Verslag Gecoro

14/11/2016

Aanwezigen :

Voorzitter: Hilde Van Laer

Effectieven: Fons Van Aerschot, Simonne Vandewaerde, Emmanuel Van den Bergh, Marco Ringoet, Bart Verlinden, Els Ingels, Karel Heyndrickx, Leo Brouckaert,

Ruben Persoone: niet aanwezig, Piet Sallents

Schepen Ruimtelijke Ordening: burgemeester Dirk Claes

Politiek afgevaardigden: Wim Buelens en Jan Van den Broeck

Secretaris: Evelien Peeters afwezig, vervangen door Marjolein Verhaegen

Verontschuldigd:

Secretaris: Evelien Peeters

Politiek afgevaardigden: Wim Oeyen en Els Wouters

1. **Verwelkoming** nieuw lid, Piet Sallets (bestuurslid UNIZO) en toelichting reden aanwezigheid Marjolein Verhaegen

2. **Goedkeuring vorig verslag:**

Bemerking door Hilde Van Laer : verslag is te letterlijk opgesteld, sommige puntjes worden verkeerd geïnterpreteerd. Verslag meer inhoudelijk maken. Geen namen meer noteren, tenzij uitdrukkelijk gevraagd.

Bemerkingen vooraf te mailen naar Evelien Peeters (Secretaris).

Punten vorig verslag:

- a) Bespreking en advies archeologische zone
- b) Advies verkaveling Wijngaard, fase 2
- c) Evaluatie verordening “wonen in meervoud”

Verslag goedgekeurd zonder opmerkingen.

3. **Toelichting door “Leefbaar Werchter en Rotselaar”**

Bemerkingen GECORO:

* GECORO is geen overleg maar een adviesraad, er kan enkel gehoord worden.

* De actiegroep was aanwezig met een groep van (+/-) 10 personen => er was afgesproken 2 personen per actiegroep die hun visie geven en max. 20 min.

* Na overleg is er besloten dat uitsluitend twee personen per actiegroep tijdens de toelichting van Leefbaar Werchter en Rotselaar aanwezig mochten zijn.

* Simone: ik ben niet akkoord dat tijdens de toelichting van Leefbaar Werchter en Rotselaar niet iedereen van de actiegroep aanwezig mag zijn.

Diavoorstelling “Leefbaar Werchter en Rotselaar”

De verordening is dubieus geschreven en toegepast.

Vele vragen omtrent woonkwaliteit, mobiliteit, voorzieningen, ... hoe past de gemeentelijke verordening wonen-in-meervoud in dit verhaal?

TROEVEN: Rotselaar is een landelijke groene omgeving met vele troeven en goed bereikbaar, potentieel voor jong en oud en met beleidsstructuren (zoals GECORO).

MAAR:

- Er is ongerustheid en onzekerheid i.v.m. recente ontwikkelingen (doortochten en gemeentelijke verordening). Het beleid is nog niet consequent genoeg (trage wegen en kernverdichting).

- Drie soorten woongebieden (type 1, 2 en gebieden zonder meer). De verhouding tussen type 1 en 2 is niet correct => de afbakening van het type 1 gebied is te groot t.o.v. het type 2 gebied. Criteria van de grenzen type 1 en 2? Nergens terug te vinden waarom de lijn op bepaalde straten/percelen getrokken zijn.

- Het beleid is niet duidelijk: verkeersveiligheid, visie klimaat, overleg met andere gemeenten: moet elke gemeente een eigen verordening opmaken?

Wat bedoelt men met goede ruimtelijke Ordening? Men moet rekening houden met het karakter en de schaal, de breedte van de weg, afstand tussen de gebouwen, cultureel erfgoed (Mena).

SUGGESTIES R.O.: simulatie maken (straatbeeld hoe het was, en hoe het wordt), voorleggen aan GECORO, schaduwval kan namelijk een enorme hinder geven voor naastliggende percelen. Het is niet logisch dat type 1 grenst aan de “open” ruimte => gordel voorzien rond type 1 met type 2.

Evaluatie verordening na 1 jaar: 4 lagen is te hoog, ondanks de norm voor voldoende parkeerplaatsen brengt het parkeerproblemen met zich mee, afwijkingsmogelijkheden zouden uitzonderingen moet zijn en tot slot worden er enkel appartementen gecreëerd

in wonen in meervoud. Men moet toch niet overal de maximum aantal bouwlagen voorzien.

Concreet voorbeeld Smidsestraat (vergunning verleend door de gemeente): 13 app., 13 parkeerplaatsen en 1 autodeelwagen? Stemt niet overeen met de verordening: autolift, fietsstalplaatsen niet makkelijk bereikbaar via de openbare weg, fietsstallingen niet gebruiksvriendelijk => fiets stallen via autolift => economische en ecologisch verantwoord? Citatie van de argumentatie van de gemeente op de bezwaren => gaan niet in op de essentie van de bezwaren.

BESLUIT: het is niet toevallig dat er zo veel protesten en bezwaren in de gemeente zijn. We willen vragen aan de GECORO (als adviserend orgaan) om ernstig werk te maken van een "Leefbaar Rotselaar". Kortom: De verordening in deze vorm is dubieus en wordt niet goed toegepast.

Vragen na presentatie:

GECORO: Heeft de actiegroep ook conclusies gemaakt van de andere lopende projecten zoals nu gemaakt bij het voorbeeld Smidsestraat? ja

GECORO: Mobiliteit wordt inderdaad weinig aangehaald, bv. in Werchter geen openbaar vervoer.

Burgemeester: vraagt om tekst te bezorgen om mee op te nemen in evaluatie, wij zullen dit bezorgen aan BUUR

Gecoro procedure wonen-in-meervoud herbekijken.

Actiegroep: woonbehoefte bekijken => met al de lopende projecten nu reeds meer aanbod dan vraag.

4. Vervolg evaluatie verordening "wonen in meervoud"

* Burgemeester: alle meningen zijn welkom, alsook deze van de actiegroep. Het studie bureau BUUR is momenteel de verordening aan het bijsturen en aan het optimaliseren. Vorige week was het commissie waar het resultaat van de studie handel en economie toegelicht werd. Hier werd besloten dat handel en economie enkel behouden kunnen blijven als we kernversterking toepassen. Vier woonlagen zijn dus noodzakelijk om aan kernversterking te doen. De gevolgen die hieruit voortvloeien, zoals de mobiliteitsimpact, onvoldoende scholen, ... zullen aansluitend opgelost volgen.

Er is moed nodig om kernverdichting toe te passen, met respect voor groen en levenskwaliteit.

*Hilde Van Laer:

Toepassing verordening

a. Waarom is de verordening goed/niet goed.

b. De verordening bestaat uit drie delen, nl. motivatie en achtergrond, stedenbouwkundige regels en stedenbouwkundige richtlijnen. Men mag zich niet enkel en alleen fixeren/vastpinnen op de stedenbouwkundige regels.

Verwijzing naar toespraak van de provinciegouverneur Lodewijk De Witte – Wonen in Vlaams Brabant is een zorgenkind (11 oktober 2016)

Korte samenvatting:

Tijdens zijn toespraak voor de provincieraad stelde gouverneur Lodewijk De Witte vast dat onze huidige manier van wonen zijn grenzen heeft bereikt, ruimtelijk maar ook sociaal. Er zijn aanpassingen nodig in hoe we wonen, waar we wonen maar vooral ook hoe we denken over wonen. Die omslag is ingezet, maar de weg is nog lang.

Drie grote uitdagingen

Sinds het ontstaan van de provincie Vlaams-Brabant is betaalbaar wonen een belangrijk thema. Mensen vragen zich af of hun kinderen nog een passende en betaalbare woning kunnen vinden op de plek waar ze opgroeiden. De zorg over het huisvestingsbeleid gaat niet alleen over de betaalbaarheid. Een andere belangrijke vraag is of het huidige woningbestand aangepast is aan de wijzigende bevolkings- en gezinssamenstelling. 'Er zijn drie grote uitdagingen voor wonen in Vlaams-Brabant', zegt provinciegouverneur Lodewijk De Witte.

** We moeten er voor zorgen dat er voldoende woongelegenheden en een voldoende gediversifieerd aanbod is tegen een betaalbare prijs met woningen die afgestemd zijn op de hedendaagse en toekomstige noden van de Vlaams-Brabander.*

** Daarnaast moeten we alternatieven vinden voor onze huidige manier van wonen die ruimteverslindend is en een te grote automobilititeit genereert.*

** Tenslotte moeten we de kwaliteit van het woonpatrimonium verhogen op vlak van zuinigheid en energie-efficiëntie én van de kwaliteit en veiligheid van de woonomgeving.*

<http://www.vlaamsbrabant.be/over-de-provincie/beleid-en-bestuur/wie-bestuurt-provincie/gouverneur/nieuws-wonen-in-vlaams-brabant-is-een-zorgenkind.jsp>

- Vlaams Brabant is klimaatneutraal

- We kunnen de verordening enkel toepassen als we werken aan mentaliteitswijziging.:

Hilde Van Laer: zoals een terrein bouwrijp moet gemaakt worden om vlotte bouwwerken mogelijk te maken kan informatie over de achtergrondvisie van de verordening en het situeren van het startend project binnen de verordening bijdragen tot een duidelijker inzicht en begrip

Voorstellen:

Uiteenzetting Vlaamse Bouwmeester => eventueel in iedere deelgemeente organiseren als achtergrond bij nieuwe projecten.

Het bijkomend werk dat de verordening met zich mee brengt voor de dienst wonen, is intensief en tijdrovend.

Beroep doen op kwaliteitskamer (adviescommissie voor ruimtelijke projecten binnen de gemeente samengesteld uit een groep van architecten die hun visie uitwerken) als ondersteunend element.

Tijdens infoavond ook verordening zelf toelichten (verordening in mensentaal toelichten). Architect komt infoavond leiden, maar er wordt niet meegedeeld waarom bepaalde zaken worden toegepast, de reden is steeds => omdat de gemeente dit zo goed vond. Visuele voorstelling maken voor omwonenden. Inspraak voor omwonende mogelijk maken tijdens de infoavond en het vervolg van het project.

Afsprakennota opstellen voor de projectontwikkelaars (is reeds gebeurd).

Project eerst bespreken op GECORO en dan pas een infoavond organiseren.

Toetsingscriteria waaraan een project dient te voldoen:

- toetsing aan de verordening d.m.v. het overlopen van de stedenbouwkundige regel opgenomen in de verordening: oppervlakte perceel, collectief groen, ...
- breedte weg, overgang burens, oppervlakte perceel, bij hoger bouwen dan naastliggende gebouwen (45 graden handhaven), ...
- de voordelen van het project afwegen t.o.v. een klassieke verkaveling
- er dient rekening gehouden worden met de reeds lopende projecten in de buurt bv. qua mobiliteitsimpact
- mobiliteitstoets: bij elk voorstel toevoegen.
- milieutoets: duurzaam project en watertoets.

- hoe kan het project een positieve bijdrage betekenen voor de gemeenschap en kunnen er suggesties gegeven worden voor sociale huisvesting?
- veiligheid en duurzaamheid: ABR aannemer, bv. bij droogzuiging, plaatsbeschrijving laten opmaken door projectontwikkelaar van naastliggende eigendommen.
- duurzaam wonen: meer selectief zijn in projecten => meerwaarde voor de buurt duidelijk weergeven
- Omgevingstoets - simulatie van het straatbeeld: visualisatie van het project met bijkomende woningen, in zijn ruime omgeving. Straal bepalen.

De meningen zijn verdeeld over het nut van een woonbehoeftestudie.

Wanneer er meer inwoners zijn, zullen er automatisch andere zaken zoals extra openbaar vervoer, winkels, scholen, ... komen.

Er zijn middelen nodig voor het creëren van kinderdagverblijven, scholen, ...

VRAGEN VOOR BUUR

Type 2: straten eruit halen, straat per straat bekijken (zone te groot)

Hoe kan er een oplossing geboden worden wat betreft privacy?

Cultureel onroerend erfgoed vrijwaren: specifieke aandacht voor onroerend erfgoed.

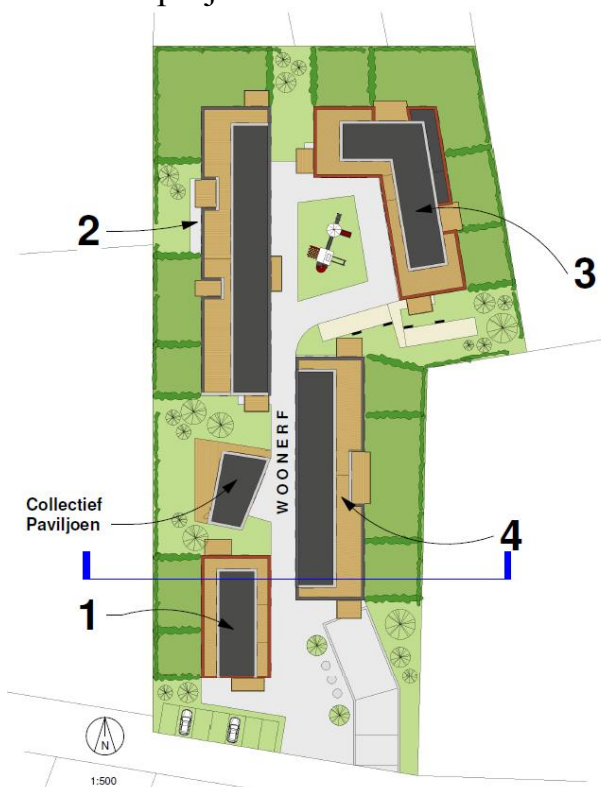
Is het mogelijk om een RUP voor elke deelgemeente op te stellen? Over deze vraag zijn de meningen verdeeld.

5. Advies project "Sint-Jan"

Advies:

Er wordt een **positief** advies gegeven omwille van volgende redenen:
 GECORO realiseert zich dat het project reeds ingediend is, maar heeft een aantal bemerkingen bij het concept:
 Ontsluiting moeilijk, hoe kan dit op een andere manier?
 In principe is er een mobiliteitstudie nodig.
 De open ruimte is beperkt tot de bewoners van het project zelf omdat de doorgang onder de appartementsblok aan de straat niet uitnodigend is voor de buurtbewoners.
 Indien het gebouw aan de straatzijde anders georiënteerd zou zijn, zou er meer groen aanwezig zijn in het straatbeeld.
 Hoe parking betreden wanneer er fietsen in de stalling staan? Voldoende breedte beschikbaar? Schikking fietsen herbekijken of doorgang verbreden.
 Indeling voor kangoerewoning mogelijk maken (opleggen in vergunningsvoorwaarden). Commerciële ruimte voldoende groot?

6. Advies project “Beverluis”



Blok 1 (aan straatzijde): eventueel dakverdieping schrappen.

Blok 4:

- tunneleffect vermijden: inkorten zodat het niet voorbij de andere twee gebouwen komt

- bovenste verdieping centreren zodat terrassen zowel zuidelijk als noordelijk georiënteerd zijn

Voorstel schepencollege: blok 2 bovenste laag centreren op dak => minder terras, maar meerwaarde naar de omgeving toe.

Collectief paviljoen => toegankelijk voor de burens? Zal het voldoende gebruikt worden? Hilde van Laer vindt het collectief paviljoen een goed idee.

Petanquebanen en speeltuigen achter collectief gebouw plaatsen => clubhuis creëren.

Een grotere open ruimte creëren bv. op de plaatst van de speeltuigen een voetbalruimte van 20x10 meter.

Woningen zijn uitsluitend voor gewone gezinnen => kangoeroewoningen voorzien?

Beverluis hoort thuis in het type 2 gebied.

Gelijkvloerse appartementen zijn grondgebonden woningen => is de lift naar parking toegankelijk via deze grondgebonden woningen => neen, via aparte inkomhal met lift.

3D beeld uitwerken.

Advies:

Er wordt een **positief** advies gegeven omwille van volgende redenen:

Positief gewaardeerd omdat het dicht bij het station is.

Gebouw vier is te groot (inkrimpen) => mag niet overlappen met de andere gebouwen.

Breedte doorgang => voldoende ruim voorzien (afmetingen noteren).

Meer collectieve buitenruimte creëren voor bv. voetballen (grotere open ruimte) door bv. samenvoegen van petanquebaan en speelruimte met collectief paviljoen.

Blok vier: bovenste verdieping achteruit trekken => terrassen interessanter qua bezonning.

De collectieve buitenruimte is een meerwaarde, zeker omdat het semi-publiek domein is.

Kangoeroewoning => de mogelijk moet geboden worden door de projectontwikkelaar.

Gelijkvloerse appartementen rolstoeltoegankelijk maken (toiletten nakijken).