

Verslag Gecoro

19/12/2016

Aanwezigen:

Voorzitter: Hilde Van Laer

Effectieven: Fons Van Aerschot, Simonne Vandewaerde, Emmanuel Van den Bergh, Marco Ringoet, Bart Verlinden, Leo Brouckaert, Piet Sallets, Roland Van Espen

Politiek afgevaardigden: Wim Buelens, Els Wouters

Secretaris: Evelien Peeters

Verontschuldigd:

Effectieven: Karel Heyndrickx, Els Ingels, Ruben Persoone

Politiek afgevaardigden: Wim Oeyen

- 
1. Verwelcoming + aankondiging bijkomend agendapunt « Intentieverklaring project Wijngaardberg »
  2. Goedkeuring vorig verslag:
    - a) Schrijfwijze Piet Sallets wordt aangepast
    - b) Aanpassen dat provincie zal trachten om tegen 2040 klimaatneutraal te zijn en dat de gemeente het klimaatcharter mee heeft ondertekend.
  3. Advies omtrent verordening “wonen in meervoud”

Opmerkingen:

- Enerzijds moet er een advies gegeven worden omtrent de verordening, maar bijkomend moet er een advies richting het beleid gegeven worden.
- Beleid:
  - Het beleid dient vooraf de meerwaarde per project vast te leggen.
  - Het beleid dient per deelgemeente een verkeersleefbaarheidsstudie op te maken.
  - Het beleid kan gebruik maken van de duurzaamheidsmeter die de Vlaamse overheid ook reeds gebruikt.
  - Qua informatie en begeleiding moet er onderzocht worden op welke manier er meer participatie kan gebeuren. D.m.v. een workshop, ontwerpend onderzoek...
- Verordening:
- Afsprakennota met projectontwikkelaars:
  - Het participatieproces met de buurt moet sneller starten. Een infovergadering is te laat en dient enkel om te informeren. In het begin van het proces moet de ontwikkelaar d.m.v. een eenvoudig 3D-model de mogelijke impact op de omgeving tonen aan de buurt. Hier kunnen dan meteen aanpassingen worden voorgesteld naar inplanting etc.
  - De leden van de gecoro dienen ook uitgenodigd te worden op de infovergadering.

## Advies verordening “wonen in meervoud”:

### Algemeen:

1. De doelstellingen en de globale opvatting van de verordening “wonen in meervoud” worden positief geëvalueerd. Met deze verordening is de gemeente Rotselaar beter in staat om sturend op te treden met als doelstellingen:

- Kernversterking en meer lokale voorzieningen en economische activiteiten
- Betere bereikbaarheid door openbaar vervoer
- Grotere diversiteit (o.a. kleinere, betaalbaardere en sociale woningen) in het woningaanbod
- Betere zorg voor de open ruimte en voor het landschap (door een alternatief te bieden voor het verkavelen)

Deze benadering wordt ook gedeeld door de Vlaamse Bouwmeester en door de Gouverneur van Vlaams-Brabant.

Het grote aantal aanvragen maakt ook duidelijk dat deze verordening inspeelt op een sterke interesse.

2. De toepassing van deze verordening heeft niet alleen de positieve effecten die nagestreefd worden. Er zijn ook een aantal neveneffecten die duidelijk maken dat bijsturing nodig is en dat bepaalde aspecten in de verordening beter moeten afgelijnd worden of meer in detail uitgewerkt worden. Onder meer wordt gewezen op de volgende effecten in de huidige toepassing:

- Omwonenden maken zich zorgen over de privacy
- Bijkomende verkeersdruk en nood aan parking in straten die onvoldoende uitgerust zijn
- Een snelle en grote stijging van het aantal inwoners en de gevolgen die dit meebrengt voor de dienstverlening van de gemeente (scholen, kinderopvang, sociaal huis, openbaar vervoer...)
- Onvoldoende garanties dat voorwaarden inzake open gemeenschappelijke ruimte ook gerealiseerd worden
- Het aanbod aan woningen overstijgt mogelijk de reële vraag
- Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de woonkwaliteit voor de onmiddellijke omgeving van het project
- De verordening wordt vrijwel automatisch toegepast zonder na te gaan of de basisdoelstellingen van de verordening gerealiseerd worden met een garantie op leef-en woonkwaliteit

3. Op basis van deze vaststellingen stelt de Gecoro voor de verordening zowel inhoudelijk als procesmatig bij te sturen. De initiatieven die de gemeente al genomen heeft (gemeentelijke infovergadering, infoblad, debatavond met de Vlaamse Bouwmeester, infovergadering per project) zijn erg waardevol. Maar het is noodzakelijk is om als gemeente nog meer te investeren in acties waarmee geleidelijk een gedeelde visie (een nieuwe mentaliteit) over ruimtelijke planning tot stand kan komen, niet alleen bij de gemeentelijke overheid zelf maar ook bij alle andere actoren (bevolking, architecten, projectontwikkelaars...).

## Concrete voorstellen:

### 1. Inhoudelijke aanpassingen en verbeteringen:

- *“Betere zorg voor de kwaliteit van de woonomgeving” wordt sterker geaccentueerd als een expliciete doelstelling van de verordening. Concreet wil dit zeggen dat de vergunningverlenende overheid elke aanvraag zal toetsen aan de totstandbrenging van een goede kwaliteitsvolle woonomgeving die visueel, qua beleving en inzake functionaliteit (het gaat om een totaalbeeld) voldoet aan de eisen. Diversiteit in woongelegenheden (differentiatie inzake grote maar ook inzake typologie zoals (gezins)woning, kangoeroe-woning, toegang rolstoelgebruikers, assistentiewoning, sociale wooneenheden...) is in deze context een belangrijk element. Aanvragen die niet voldoen aan deze vereisten kunnen geweigerd worden.*
- *De GECORO vraagt verder onderzoek (door het begeleidend studiebureau) naar en concrete uitwerking van voorschriften inzake volgende thema's:*
  - *hoe kan men de impact op omwonenden aanvaardbaar maken (vb. door ten aanzien van buurwoningen minimale afstand te bewaren, bovenste verdiepingen verder te laten inspringen en grotere afstand te bewaren naarmate het aantal bouwlagen en de hoogte toeneemt.)*
  - *hoe kan men de maatschappelijke meerwaarde verhogen (vb. in functie van de omgeving publieke openbare groene ruimte en speelruimte voorzien, publieke parkeerplaatsen bij haltes openbaar (trein)vervoer, (ruimte voor) publieke fietsenstalling bij bushalte, aandeel sociale woningen in grote projecten naar het voorbeeld van andere gemeenten, groter aandeel toegankelijk voor minder mobiele bewoners...)*
- *Naast de tekst van de verordening wordt een beoordelingsdocument opgesteld waarin de criteria worden toegelicht die bepalend zijn voor de goedkeuring. Naast de stedenbouwkundige regels worden ook onder meer criteria inzake woonkwaliteit, milieu, duurzaamheid, buurt, afstemming van het project op andere initiatieven in de omgeving, mobiliteit en openbaar vervoer opgenomen in dit overzicht. Deze criteria dienen getoetst te worden aan een duurzaamheidsmeter.*
- *Er wordt per deelgemeente een verkeersleefbaarheidsstudie opgemaakt.*
- *Er wordt per deelgemeente een beeldkwaliteitsplan opgemaakt.*
- *Een gerichtere benadering maken voor type 1 en type 2 zones:*
  - i. *In type 1 gebied is de verordening bedoeld als een stimulans om kernversterking te realiseren en open ruimte te vrijwaren*
  - ii. *In type 2 gebied dient de toepassing van de verordening selectiever te worden toegepast.*
    - Alternatief 1: door ze te koppelen aan bijkomende voorwaarden qua ligging, ontsluiting, nutsvoorzieningen...*
    - Algemeen principe in deze benadering is dat toepassing van de verordening alleen maar mogelijk is mits de algemene visie ondersteund wordt, bv.*
      - *Kernversterking i.p.v. nieuwe kernen tot stand te brengen*
      - *Passen in de bestaande voorzieningen voor openbaar vervoer i.p.v. nieuwe eisen te stellen*
      - *Sommige locaties sluiten goed aan bij type 1 of zijn uitermate geschikt voor meervoudig wonen*

Alternatief 2: door in type 2 gebied die locaties af te bakenen (straten of delen van straten) waar de verordening van toepassing is. In de rest van het type 2 gebied is de verordening dan niet langer van toepassing.

Door dit te doen wordt het type 2 gebied in de praktijk kleiner gemaakt.

## 2. Informatie en begeleiding:

- Een info-avond in elke deelgemeente over het beleid van de gemeente inzake ruimtelijke ordening en wonen en over de verordening "wonen in meervoud", indien mogelijk ondersteund door de Vlaamse Bouwmeester of een andere specialist in dit domein.
- Reeds vroeger in het traject, in schetsfase, wordt een brainstorm/workshop met omwonenden georganiseerd.
- Als voorwaarde om gebruik te maken van deze verordening wordt gevraagd dat de initiatiefnemer in de ontwerpfase een info vergadering organiseert voor de omwonenden. Deze vergadering vindt plaats na bespreking van het project op de GECORO en na aanpassing van het voorstel na advies van de GECORO. Deze vergadering start met een korte toelichting van het beleid inzake ruimtelijke ordening en de verordening "wonen in meervoud"
- De gecoro dient op elke info-avond uitgenodigd te worden.

## 4. Advies woonproject Vijfde Liniestraat 5-7, Van den heuvel

Algemene opmerkingen:

- Het achterliggende groengebied heeft een onvoldoende publiek karakter
- Het perceel wordt te zwaar bebouwd
- Het project komt saai, log, stedelijk... over
- Er wordt een voorkeur gegeven aan hellende daken zodat het dorpse karakter overeind blijft.

### **Advies Vijfde liniestraat 5-7, Van den Heuvel:**

Er wordt een negatief advies gegeven omwille van volgende redenen:

- het project is te stedelijk. Het past qua vormgeving en schaal niet in een dorpscentrum.
- men vraagt zich af of dit in het masterplan past dat voor de dorpskern werd opgemaakt
- er is te weinig connectie via de openbare weg met het achterliggend semi publiek groen

## 5. Advies woonproject Aarschotsesteenweg, Van Looy bouwgroep

Algemene opmerkingen:

- de afstand van het achterste blok tot de perceelsgrens is te kort.
- Het achterste blok zou 1 bouwlaag minder mogen hebben omdat dit niet meer langs de Aarschotsesteenweg is ingeplant, maar in tweede bouwde.
- Een meergezinswoning kan wel op deze locatie.
- Pas op voor mogelijke wateroverlast. Het is een van oudsher een waterziek gebied.

### **Advies Aarschotsesteenweg, Van Looy bouwgroep:**

*Er wordt een positief advies gegeven voor het bouwen van een meergezinswoning onder de volgende voorwaarden:*

- *Het achterste bouwblok dient zich te beperken tot 2 bouwlagen en een dak*
- *Er dient aandacht te zijn voor de waterhuishouding*
- *Er dient een groene buffer voorzien te worden*

## 6. Advies woonproject St.Pietersstraat, Durobouw

Dit project wordt als een mooi, compleet project ervaren.

### **Advies St.Pietersstraat, Durobouw:**

*Er wordt een positief advies gegeven onder volgende voorwaarde:*

- *Er moet aandacht zijn voor gemengde woonvormen zoals kangoeroewonen*

## 7. Algemene opmerkingen

- Graag alle projecten op voorhand doormailen zodat ze op voorhand kunnen bekeken worden.
- Graag de verslagen op de website aanvullen.
- Vraag omtrent dubbele betrokkenheid van de expert Roland Van Espen aangezien hij architect is en indiener van projecten inzake meergezinswoningen. De voorzitter neemt contact op.