

AANWEZIGHEDEN:

Aanwezigen: Fons Van Aerschot, Simonne Vandewaerde, Els Wouters, Emmanuel Van den Bergh, Karel Heyndrickx, Marco Ringoet, Wim Buelens, Wim Oeyen, Leo Brouckaert, Bart Verlinden, Piet Sallets.

Voorzitster: Hilde Van Laer

Verslaggever: Simon Vanaken

AGENDA:

Gecoro + Gemeenteraadscommissie RO :

1. Beeldkwaliteitsplan Wezemaal (voorstelling door Jo Decoster van BUUR)
2. Beeldkwaliteitsplan Werchter (voorstelling door WinAr)
3. Landschapspark Werchter

Gecoro :

4. Goedkeuring verslag 23 augustus 2017
5. Adviesraad ivm onroerend erfgoed (voorstelling door Tom Van de Sijpe)
6. Verkaveling Beversluis (201759), 18 bouwloten

VERSLAG:

Inleiding door Herwig Pierre.

1. BEELDKWALITEITSPLAN WEZEMAAL (VOORSTELLING DOOR JO DECOSTER VAN BUUR)

Toelichting van de eindpresentatie van het Beeldkwaliteitsplan Wezemaal door Jo en Berno van Buur.

Doortocht Wezemaal om op zoek te gaan de ruimtelijke kwaliteit.

-Opmaak: 1 Historische lezing

2 Structuurschets

Vallei van de Winge ,Vlonderstructuur, natte voetenpad.

3 Inrichtingsschets

-Deelruimtes

-Ontwerpen als plein in plaats van een standaard weg met voetpaden.

-Twee lijnen verwijzen naar de hoogtelijnen, naar het ontstaan van Wezemaal naast de Wijngaardberg.

-Wezemaalplein nu onaantrekkelijk, parkeerplein. Herschalen door nieuw volume te plaatsen. Parkeren herlokalisieren. Solitaire rode Beuk inplanten.

-Kleinschalige inbreidingsprojecten in tegenstelling tot conventionele vrijstaande eengezinswoningen voor hedendaagse kernversterking.

-Opmerkingen: *Vraag naar verduidelijking.

*Er wordt meermaals aangehaald om parkeerplaatsen te herlokalisieren.

-Schuur in combinatie met dieper gelegen project.

- De knip: de aansluiting van de steenweg met Kerkstraat wordt verder toegelicht.
 - Verdichten langs padje op kleinschalige wijze.
 - Vallei van de Winge.
 - *Witte blokjes, nieuwe interventies. Wat zijn dit, kan door van alles ingevuld worden; huizen, kleine appartementen... ?
- De voorgestelde scenario's zijn denkbeelden, waar later mogelijk gebruik van gemaakt kan worden.

4 Doortocht, als laatste deelruimte.

Verskillende scenario's.

Erfgoed zegt: "Wij kunnen geen oordeel vellen want wij weten de status van de gebouwen niet. Best wel wat waardevolle gebouwen ertussen.

Ontwerp: *Luchtkastelen

Erfgoed en AWW kwamen niet overeen. Zij hadden onderzoek nodig om verder te gaan. De gemeente heeft dit op zich genomen. Voorstel van Buur werd niet gedragen door de Vlaamse overheid. Verkeerskundig en historisch onderbouwd.

5 Interventiekaart

- Opmerkingen: *Marktplaats: Twee pleinen: parkeerplein en dorpsplein?
 *Waarom horeca in dat nieuw volume? → Minder geschikte als woning, voorstel voor horeca of andere functie.

⇒ De presentatie wordt in bijlage meegestuurd met het verslag.

2. BEELDKWALITEITSPLAN WERCHTER (VOORSTELLING DOOR WINAR)

Inleiding door Veerle Lauwers van Winar.

Een inventaris van het bouwkundig erfgoed in het centrum van Werchter als aanzet en voorstel om beroep te kunnen doen op subsidie. Andere situatie dan Wezemaal (beschermd dorpsgezicht). Er is niets beschermd vanuit een Onroerend Erfgoed-aspect. Aanzet naar beeldkwaliteitsplan vanuit erfgoed.

Toelichting van de inventarisatie door Katharina Meulemans van Winar:

- Wat is er momenteel nog aanwezig en wat is er beschermingswaardig? (vertrekpunt)

0 = geen erfgoedwaarde -----> 5 = hoge erfgoedwaarde

- 5: -Kappelletje: Ambacht van de scheepstreckers, veel bewaard van de brouwerij, scheepstreckershuisjes. Geeft de eigenheid van het dorp weer.
 *Werchter is zwaar gebombardeerd geweest, dus geen hele oude gebouwen.
 -Kanunnikenwoning.
 -...
- 4: -Elektriciteitscentrale
 -Directiegebouwen (verschillende familieleden die stempel drukten).
 -School
 -...
- 3: -Voormalige brouwerij, respectvol gerestaureerd;
 -Voormalige pastorie
 -Gedenkplaat

-...

- Alle panden van de kern van Werchter zijn onderzocht.

- Opmerkingen:

*Kan een code 3 afgebroken worden? -> Niets is beschermd dit is een objectieve waardenlijst vanuit erfgoed. Dit is een tool om te gebruiken.

*Is dit ook mogelijk in Rotselaar?

*Er is een consensus vanuit het college om 4 en 5 te bewaren.

*Bescherming dorpsgezicht kan veel beperkingen opleggen. Daarentegen moeten waardevolle gebouwen bewaard blijven. Uitzicht en gevel zijn het belangrijkste, de beeldbepalende elementen moeten zeker blijven.

*Hoe gaat het wettelijk geregeld worden? Erfgoedwaarde en daarentegen de verordening wonen in meervoud? -> In het vergunningenbeleid worden gewaardeerde panden getoetst en besproken met de erfgoeddienst.

*Vraag over de bouwmeesterscan en waarom deze niet gebruikt wordt. -> Rotselaar had al te veel van wat de bouwmeesterscan zou opleveren en daarom werd er niet voor gekozen.

Deze inventarisatie is een stap naar een beeldkwaliteitsplan. Die stap vertrekt vanuit het DNA van een dorp. Een vernieuwend instrument (of bouwmeesterscan) was hier voor nodig, bij deze de inventaris, om de subsidie aan te vragen bij de provincie.

⇒ De presentatie wordt in bijlage meegestuurd met het verslag.

3.LANDSCHAPSPARK WERCHTER

Toelichting door burgemeester Dirk Claes.

-Verharding: Nu zo organiseren zodat niet alles telkens stuk wordt gereden.

-Aangelegd met de nodige nutsleidingen.

-Kaart opgedeeld in zones => 2 Recent vergund als inkomzon.

- 3, 4, 5 en 6: Vier grote kamers, zoals vroeger ontwikkeld door de landschapsarchitect.

-Ondertussen 512 bomen aangeplant.

-Parkreglement:

-Zoals domein Terheide. Dus reglement gemaakt voor het RockWerchterPark.

-Er is het idee om een soort parkwachters aan te stellen in de toekomst.

-Volledig eigendom van Werchterpark. Doel open te stellen voor de mensen en de eigenaar.

-buurtwegen 47 en 48, de rest privé.

-Evenementen kunnen in gericht worden door derden.

-Festivals uitsluitend Rock-Werchter.

- Laagschalige evenementen kunnen door zowel Werchterpark als de gemeente (politierglement) gegund worden.
- Er kan huur en/of waarborg gevraagd worden voor het gebruik van het park.
- Respect voor natuur en omgeving wordt aan de hand van het reglement beoogd.
- Vanuit Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan; ideale locatie voor de inrichting van zo'n park.
- Covenant van vijf jaar, die stilzwijgend verlengd kan worden voor vijf jaar.
- Tussen 1 mei en 15 september kan het afgesloten worden voor de ingebruikname van de festivals.
- Meubilair komt van hun, maar het onderhoud van de vuilnisbakken en het onderhoud algemeen komt van ons.
- 6 mei, officiële inhuldiging van het park.
- Moet nog goedgekeurd worden door gemeenteraad.

OPMERKINGEN:

- *sluitingsperiode, 15 september is te laat. Dan kun je er niet van genieten in de zomer.
=> Het Prup bepaalt dat.
- *Huur? => Kan in verhouding tot de schaal. Hopelijk evenementen georganiseerd door o.a. goede doelen. Er staat niet in dat er niets commercieel kan gebeuren.
- *Er staat niets van prijzen in.
- *Door waarborgen te vragen, kan je je verenigingen vast zetten.
- *Draadafsluiting, schuine prikkeldraad. Doet me denken aan een militair domein.
- *Laagdynamische activiteiten moeten door beide partijen beslecht worden? => Ja.
- *De gemeenteraad behoudt het recht om er tijdens de gemeenteraad over te spreken.

PAUZE

4. GOEDKEURING VERSLAG 23 AUGUSTUS 2017

Er wordt een vraag gericht aan het college dat wanneer er een beslissing genomen wordt over een besproken dossier, dat dit terug gekoppeld kan worden met de Gecoro.

Het verslag wordt goedgekeurd.

5. ADVIESRAAD IVM ONROEREND ERFGOED (VOORSTELLING DOOR TOM VAN DE SIJPE)

Inleiding door Hilde Van Laer.

Toelichting door Tom Van de Sijpe van Winar.

De gemeente Rotselaar als Onroerend Erfgoed-gemeente. Winar ondersteund de gemeente in deze materie. Als adviesraad is de Gecoro geschikt om adviezen te uiten inzake erfgoed.

De vraag wordt gesteld aan de gecoro om erfgoed mee te nemen in hun beoordelingen.

Opmerkingen:

*Is dit een taak van de gecoro?

=> Erfgoed is een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening en dus relevant in de beoordeling.

*Wordt dit elders ook zo toegepast?

=> Zowel in Holsbeek als in Bekkevoort wordt dit reeds gedaan.

*De voorzitter: "Ik denk dat het perfect past in ons pakket om hier ons oordeel en advies over te geven."

*Er wordt opgemerkt dat de samenstelling van de Gecoro in de nakende toekomst hier aan aangepast dient te worden.

=> Bij benoeming van de geledingen kan hier naar gekeken worden.

BESLUIT:

ALS ONDERDEEL VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING LIJKT DE BEOORDELING EN MATERIE VAN ERFGOEDWAARDE THUIS IN DE ADVIEZEN VAN EEN GECORO. IN DAT OPZICHT WORDT HET VOORSTEL, GEUIT DOOR WINAR, AANGENOMEN. IN DE VERDERE TOEKOMST ZAL ER OOK REKENINGEN GEHOUDEN WORDEN MET DE SPECIFIEKE KENNIS OMTRENT ERFGOED IN ONDER ANDERE DE SAMENSTELLING VAN DE COMMISSIE.

6.VERKAVELING BEVERSLUIS (201759), 18 BOUWLOTEN

Op 27 december 2017 wordt een verkavelingsaanvraag ingediend, door Vanoppen Patrick, voor een verkaveling met 18 loten met halfopen en gesloten bebouwing met wegenis.

De verkavelingsaanvraag wordt bekeken door de commissie.

OPMERKINGEN:

- *Kleine huisjes, met de collectieve groenruimte in het hoekje geduwd.
- *Samenwonen op een woonerf, maar met elk individuele huisjes, eigendommen.
- *Het staat haaks op de hedendaagse ambities van de ruimtelijke ordening
- *Het zijn te kleine percelen.
- *Het is een stap terug.
- *De potentie van type twee wordt onderbenut.
- *Dit ontwerp druist tegen de tijdsgeest in.
- *De ontwikkelaars lijken het gevoel te hebben dat het eerste ontwerp volledig werd afgeschoten en slaan de pendel nu te hard door naar de andere kant.
- *Het ontwerp staat haaks op de verordening. Het vorige ontwerp werd beter onthaald door de commissie en werd mooier, beter en interessanter bevonden. Daarnaast hypothekeert het ontwerp de rest van het bouwblok. Er is geen probleem met de kleine woningen, maar er zou een betere structuur kunnen verkregen worden in de rest- en publieke ruimte. Er wordt gewoond met veel op weinig oppervlakte. Dit is een soort inbreiding, maar niet op de meest ideale manier. Na het afschieten van het eerste ontwerp, durven de projectontwikkelaars niet meer gaan voor iets "gewaagder". Vandaar de milde verontwaardiging dat er van 32 woonentiteiten in nieuwe typologieën gegaan wordt naar 18 woonentiteiten in het oude stramien op voorgestelde wijze. Op de opmerkingen van vorige keer na, gaat de voorkeur naar het vorige ontwerp. Het ontwerp van nu is te monotoon in zowel uitzicht als invulling. Men wenst diversiteit in beide.

ADVIES:

De gecoro geeft de volgende overwegingen:

- Er dient rekening gehouden te worden met het volledig bouwblok en niet enkel met de percelen in dit ontwerp. Er dient structuur voorzien te worden voor het heel gebied.
- Er is noodzaak aan een grotere diversiteit in zowel indeling als uitzicht in dit ontwerp.
- Kortom wordt het ontwerp beschouwd als een gemiste kans. Het vorige ontwerp bezat meer kwaliteiten.

VARIA:

- Vraag: Is het mogelijk om de dossiers eerder op voorhand te kunnen bekijken.
- Vraag aan Martijn? Kan de gecoro ook uitgenodigd worden op de bewonersvergaderingen?