

AGENDA:

Gecoro :

1. Goedkeuring agenda en verslag 17 september 2018
2. Project Sint-Pietersstraat
3. Toelichting lokale ruimte trajecten
4. Toekomstplan visie en ambitie
5. Varia

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, Dirk Claes

**Voorzitster:** Hilde Van Laer

**Secretaris:** Simon Vanaken

Inleiding door Hilde van Laer met de beste wensen voor het nieuwe jaar en dank aan de gecoro leden en dienst omgeving voor hun inzet de afgelopen legislatuur. In 18 jaar tijd is er veel geëvolueerd, zeker voor onze gemeente. Het begon met het structuurplan en vele andere plannen waar de gecoro aan heeft kunnen meewerken. Ruimtelijke ordening en de gecoro is een knooppunt van vele beleidsdoelstellingen, maar ook een knooppunt van individuen omwille van de vaak persoonlijke en emotionele gebeurtenissen zoals het kopen, bouwen of verbouwen van een huis. Kortom een knooppunt tussen het individuele en het gemeenschappelijke, het objectieve en het subjectieve. Het is en blijft een boeiende materie om aan te kunnen meewerken. Vandaag is de gecoro één van lopende zaken. Er zal een oproep gebeuren om de nieuwe gecoro te vormen.

---

#### 1. GOEDKEURING AGENDA EN VERSLAG VAN 17 SEPTEMBER 2018

Er wordt gevraagd naar de stand van zaken van de lopende projecten die aan bod kwamen op de vorige gecoro. Deze worden toegelicht tijdens het punt varia.

De agenda en het verslag worden goed gekeurd.

---

#### 2. PROJECT SINT-PIETERSSTRAAT

Het voorliggende project ter hoogte van de Sint-Pietersstraat 9 voorziet het creëren van acht bouwloten met wegaanleg, waarvan twee loten bestemd voor halfopen bebouwing en zes loten voor gesloten bebouwing. Het perceel is gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan en in type 2 van de gemeentelijke verordening 'Wonen in meervoud'.

Er wordt opgemerkt dat de aaneenschakeling van 8 woningen op voorliggende wijze, dwars op de Sint-Pietersstraat, leidt tot een te massief beeld in de omgeving. Deze zou minstens doorbroken moeten worden. De huidige inplanting leidt tot kleine percelen en een minder kwalitatieve gezamenlijke buitenruimte die gedomineerd wordt door veel verharding en slechts een beperkte hoeveelheid kwalitatief groen. Er dient bekeken te worden of er door herschikking van de percelen een betere inplanting kan bekomen worden. Het project heeft een te hoge woondichtheid voor type 2 van de gemeentelijke verordening 'Wonen in meervoud'. Er dient bekeken te worden of de parking van voor op het perceel kan voorzien worden om zodoende de achterliggende publieke groene open ruimte te vrijwaren van autoverkeer.

De gecoro geeft een ongunstig advies omwille van de hierboven vermelde redenen.

---

### 3. TOELICHTING LOKALE RUIMTE TRAJECTEN

De provincie wenst een opwaardering door te voeren in bestaande dorpskernen. Door het versterken van de **dorpsidentiteit, herkenbaarheid en centrumfunctie** worden de dorpen weer aangename en bereikbare centra waarin we graag wonen en werken. Kortom: ze willen in Vlaams-Brabant samen met de gemeenten inzetten op leefbare dorpen.

Lokale besturen staan voor heel wat ruimtelijke uitdagingen:

- de mobiliteitsdruk neemt alsmar toe;
- de bouw van appartementen binnen dorpen zit in de lift;
- de lintbebouwing blijft uitbreiden;
- het landschap versnipperd verder;
- het klimaatvraagstuk vraagt om initiatieven.

De provincie wil als streekmotor de steden en gemeenten hierin ondersteunen en begeleiden.

Hoe pakken ze dit aan?

In 2018 starten ze pilootprojecten op.

Gemeenten doen voorstellen, waaruit het provinciebestuur dan een selectie maakt.

De geselecteerde projecten krijgen ondersteuning van een studiebureau, gefinancierd en begeleid door de provincie Vlaams-Brabant. De provincie wil een aantal instrumenten, strategieën en ingrepen testen in de praktijk. Dit moet tot concrete realisaties leiden en andere lokale besturen inspireren tot gelijkaardige initiatieven.

We zetten in op allerlei thema's:

- Inspelen op bevolkingsgroei;
- Kiezen voor concentratie in plaats van spreiding;
- Inzetten op openbare en zachte mobiliteit;
- Dagelijkse voorzieningen kort bij huis;
- De energievraag verduurzamen;
- Herstel van historische relaties met het landschap.

Enkele pilootprojecten geselecteerd:

Acht studiebureaus werden uitgekozen om de gemeenten te ondersteunen. Reeds verschillende gemeenten hebben een projectvoorstel ingediend en maken gebruik van het raamcontract. Specifiek om een aantal vraagstukken rond kernversterking te onderzoeken.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Visieontwikkeling ruimtebehoefte wonen in kernen;
- Masterplan kernontwikkeling op basis van mobiliteit, beeldkwaliteit, erfgoed, voorzieningen,...;

- Ontwikkeling voor brownfield of stationsomgeving met planologische ruil;
- Herinrichting openbare ruimte;
- Strategie en instrumenten om ongewenste ontwikkelingen af te remmen;
- Verweving en verduurzaming lokale bedrijvigheid.

Deze ingediende projectvoorstellen werden geselecteerd en worden uitgewerkt in 2019:

- Gemeente Dilbeek – Integraal bereikbaarheidsplan Groot-Bijgaarden;
  - De bouw van een nieuw woonproject in de kern van Groot-Bijgaarden biedt een opportuniteit om een bijkomende ondergrondse publieke parking te realiseren en zo parkeerruimte op openbaar domein te vervangen door aangename pleinen, voet- en fietspaden;
  - Tegelijk bekijken we ook de bereikbaarheid van de dorpskern zowel voor voetgangers, fietsers als openbaar vervoer;
  - We onderzoeken de vraag naar parking en bereikbaarheid samen en zoeken naar de beste oplossing op lange termijn.
- Gemeente Geetbets – Ontwerpend onderzoek op strategische locaties in de dorpskernen;
  - Hoe op een kwalitatieve manier verdichten rond drie locaties in de dorpskern: Het oud station, De Warande en het administratieve hart als dorpscentrum;
  - Welke noden bestaan er? Hoe kunnen we functies op een goede manier invullen zodat deze centra voorbeeldsites worden?
  - Opmaak beeldend masterplan samen met en voor de inwoners.
- Gemeente Zoutleeuw – Strategisch Woonontwikkelingsplan+;
  - In kaart brengen van ontwikkelingskansen: waar ingrepen plannen rond voorzieningen, wonen, erfgoed, landschap, mobiliteit;
  - Goed bereikbare locaties selecteren voor ontwikkelingen met veel dynamiek;
  - Open ruimten en groen zoveel mogelijk behouden en versterken;
  - Welke ontwikkelingen zijn mogelijk aan Tiensepoort, Budingen en Schevelsteen?
- Gemeenten Bertem, Bierbeek, Huldenberg, **Rotselaar** en Zemst – Toolkit Kwalitatieve Kernversterking;
  - Onderzoek naar mogelijke instrumenten om woon- en leefkwaliteit te verbeteren;
  - Hoe op een kwalitatieve manier verdichten zonder landelijke karakteristieken van het dorp aan te tasten.
  - Hoe creëer je een evenwicht tussen het dorpsgevoel en de vastgoedmarkt?

---

#### 4. TOEKOMSTPLAN VISIE EN AMBITIE

Het plan wordt als zeer algemeen beschouwd. Met de begrippen die aangehaald worden is op zich niets mis mee, maar doen enkel vragen rijzen. Hoe kan men Rotselaar landelijk houden? Hoe kan men zowel de kern als de open ruimte versterken?

De gemeentelijke verordening 'Wonen in meervoud' zal herbekeken worden, waarbij de verschillende delen meer gedifferentieerd worden.

De groene ruimten dienen, naast de versterking buiten de kern, ook geïntegreerd worden in de kern. Dit wordt nu soms te veel over het hoofd gezien. Er wordt benadrukt dat de leefbaarheid en kwaliteit verhoogd kan worden door groen in de straten, zelfs al met kleinere ingrepen.

Daarnaast blijft het belangrijk om ook op meso- en macroschaal te blijven kijken naar de verhoudingen tussen de open en de bebouwde ruimte.

Er wordt opgemerkt dat we soms te veel in regels en principes blijven steken. Er is misschien nood aan een soort van coëfficiënt om een kwalitatief project te beoordelen?

---

#### 5. VARIA

-De projecten aan de Leuvensebaan 37, Sint-Jansstraat 65-66 en project Jack-op (besproken op de gecoro van 17 september 2018) zijn allemaal nog in voorbehandeling en zijn tot op heden nog niet ingediend als omgevingsvergunningsaanvraag.

- Er wordt een oproep gedaan voor kandidaten voor alle gemeentelijke adviesraden waaronder de gecoro, met het oog op de installatie van de nieuwe samengestelde gecoro tegen april, mei 2019.

-Dank aan alle leden van de gecoro voor hun inzet de afgelopen legislatuur en in het bijzonder dank aan voorzitter Hilde van Laer voor haar inzet de afgelopen 18 jaar.