

AGENDA:

Gecoro :

1. Introductie en kennismaking
2. Aanstelling voorzitter en ondervoorzitter
3. Goedkeuring verslag en agenda
4. Meergezinswoningbouwproject Eektstraat (B+)
5. Meergezinswoningbouwproject Hoogland 89-91
6. Meergezinswoningbouwproject Steenweg op Nieuwrode 36 (A33)
7. Varia

VERSLAG 24 APRIL 2019:

AANWEZIGHEDEN:

Aanwezigen: Machteld Moechars, Trees Verhoogen, Dirk Vanderhallen, Rudi Peeters, Leo Brouckaert, Marc Ringoet, Bart Verlinden, Bart Vandyck, Maarten Degent, Tom Feyaerts, Bert Van Laer, Hans Van Hyfte, Archilles Wouters, Jan Martens, Bart Lemmens, Luc Tuerlinckx, Dirk Provoost en Kris Uytterhoeven

Verontschuldigd: Mieke Decat en Danny Van Eylen

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Marjolein Verhaegen

1. INTRODUCTIE EN KENNISMAKING

Korte inleiding door Wim Oeyen.

Schepen ruimtelijke ordening Dirk Claes geeft een inleiding over hoe de Gecoro werd aangesteld. Er waren meer dan voldoende kandidaten. Uit de oproep tot kandidaatstelling voor de gemeentelijke adviesraden kwamen 21 kandidaturen voor de Gecoro binnen. Door de geledingen werden de kandidaten voorgedragen. Tijdens de Gecoro zullen 9 effectieve leden aanwezig zijn waarvan 4 deskundigen en 5 geledingen. Voor elk van deze leden werd een plaatsvervanger aangesteld. De schepen ruimtelijke ordening zal zelf ook aanwezig zijn tijdens de commissie. Wanneer er tot besluitvorming wordt overgegaan zijn enkel de effectieve leden stemgerechtigd.

<http://www.gecoro.info/>

Samenstellen en goedkeuring:

- Op 26 februari 2019 werd de vorming van de nieuwe Gecoro op de gemeenteraad goedgekeurd met betrekking tot principe en werking van de Gecoro. Het aantal effectieve leden van de Gecoro werd vastgesteld op 9 personen en de maatschappelijke geledingen werden vastgesteld op 5 personen.
- De samenstelling van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijk ordening werd goedgekeurd tijdens de gemeenteraad van 23 april 2019. Korte toelichting over het besluit door Dirk Claes. De schepen overloopt de vertegenwoordigers van de politieke partijen en de plaatsvervangers van de deskundige. Mevrouw Marjolein Verhaegen, gemeentelijk deskundige ruimtelijke ordening, werd benoemd als secretaris.

Opnieuw het woord aan de voorzitter. Alle leden stellen hun kort voor op vraag van de voorzitter.

2. AANSTELLING VOORZITTER EN ONDERVOORZITTER

De aanstelling van de voorzitter werd gisteren (23 april 2019) goedgekeurd op de gemeenteraad. De heer **Wim Oeyen**, deskundige inzake ruimtelijke ordening, is de nieuwe voorzitter van de Gecoro. Als ondervoorzitter kunnen één of meerdere personen zich nu kandidaat stellen. **Dirk Vanderhallen** stelt zich als enige kandidaat en wordt aangesteld als ondervoorzitter.

Korte toelichting door Dirk Claes: Wanneer de voorzitter verhinderd is zal de ondervoorzitter de taak van de voorzitter overnemen. Wanneer ook de ondervoorzitter verhinderd is, wordt het voorzitterschap waargenomen door het oudste lid van de GECORO of de secretaris.

3. GOEDKEURING VERSLAG EN AGENDA

De punten opgenomen in het vorige verslag worden kort toegelicht door Simon Vanaken. Er zijn geen vragen of opmerkingen op het verslag bijgevolg wordt het verslag goedgekeurd.

Alvorens de projecten te overlopen wordt de verordening wonen-in-meervoud toegelicht door Dirk Claes. De reden van de verordening is kern- en handelsversterking. Wanneer de bevolking toeneemt zullen automatisch de handelsactiviteiten toenemen. De verordening wonen-in-meervoud werd in 2017 herzien met het oog op meer communicatie en participatie. Meer groene plekken in de centra en minder bombastische projecten waren hierbij het streefdoel. Verdeling in type 1 (rood) en type 2 (oranje) gebieden wordt weergegeven op het projectiescherm en de voorwaarden dewelke aan beide gebieden gekoppeld zijn worden toegelicht. De ontwikkeling van de gebieden die buiten de reikwijdte van de verordening vallen dienen ook in vraag gesteld te worden. Waar gaan we nog verkavelingen, nieuwe gemeentewegen, ... toelaten? Mobiliteit is hierbij ook een belangrijk aspect.

Uitleg over hoe een dossier tot stand komt met inachtnaam van de 'afsprakennota in functie van de nieuwe woonprojecten'.

Bij een advies van de Gecoro is het nuttig om zowel de positieve als de negatieve aspecten van het project te omschrijven. Zodat indien er aanpassingen gebeuren aan het project de positieve elementen van het project niet verloren gaan.

4. MEERGEZINSWONINGBOUWPROJECT EEKTSTRAAT (B+)

Korte omschrijving project: 24 wooneenheden, op percelen gelegen in woongebieden type 1 volgens de verordening wonen-in-meervoud, voorzien in drie verschillende bouwvolumes met één grote ondergrondse parking dewelke reikt tot onder de drie verschillende gebouwen. Het project heeft twee volwaardige bouwlagen en één teruggetrokken bouwlaag.

Bespreking: Dirk Claes verduidelijkt dat er werd afgeraden om 4 bouwlagen te voorzien ook al mogen er in principe 3 volwaardige bouwlagen en een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de verordening. De tuin zal toegankelijk zijn voor de buurtbewoners.

Geen bomen tussen de twee bouwvolumes aan de straatzijde. Het voorzien van bijkomende bomen tussen de gebouwen aan de straatzijde is wenselijk. Het geheel komt vrij zwaar over (monotoon). Het gebruiken van waterdoorlatende verharding is wenselijk, door eventueel de voortuinzone te vergroten. De voorgevels van de twee voorste bouwblokken niet op dezelfde bouwlijn voorzien. Tuinzone niet echt uitnodigend voor buurtbewoners. Groenzone zo inrichten dat het meer toegankelijk wordt bv. door het opentrekken van de groenzone naar de straat toe. Daken zo inrichten dat het plaatsen van zonnepalen mogelijk is. Detaillering van de type bomen. Voetpad voorzien?

Beraadslaging na bespreking van het project: Materiaalgebruik meer aansluitend bij de omgeving omdat het huidige ontwerp vrij zwaar overkomt. Ingroening tussen de twee voorste blokken ontbreekt en dient bepaald te worden op het inplantingsplan door het soort (inheemse bomen) en de maat van de aan te planten bomen weer te geven. Op de daken mogelijkheden voorzien voor zonnepanelen. Grondverharding dient waterdoorlatend voorzien te worden. Voldoende aarde voorzien tussen het maaiveld en de kelder om beplanting mogelijk te maken. Twee

autostaanplaatsen voor cambio wagens dienen op eigen terrein voorzien te worden om zo het voetpad te vrijwaren. Technische installaties weergeven op de daken en zo voorzien dat deze niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld. Speelelementen en BBQ voorzien in de collectieve buitenruimte. De groene ruimte dient publiek opengesteld te worden. De toegang naar de collectieve buitenruimte is niet uitnodigend. De twee voorste blokken niet op dezelfde bouwlijn voorzien kan hiervoor een oplossing bieden. Laadpunten voor elektrische auto's dienen voorzien te worden volgens de verordening.

Het project past binnen de kernversterking en de bouwhoogte is aanvaardbaar. De publieke buitenruimte dewelke gebruikt kan worden door de buurtbewoners is een pluspunt.

5. MEERGEZINSWONINGBOUWPROJECT HOOGLAND 89-91

Korte omschrijving project: acht grondgebonden woningen met een parkeergelegenheid aan de straatzijde op een perceel gelegen in woongebied type 2. Zes woningen worden haaks op de voorliggende straat, Hoogland, ingepland. De tuinzone van de overige twee woningen zijn gericht naar Hoogland. Deze woningen worden parallel op de voorliggende straat voorzien.

Bespreking: Opnemen in de basisakte dat de afscheiding tussen de tuinen een haag dient te zijn dewelke beperkt is in hoogte. Bij een meergezinswoning vanaf zes wooneenheden dient een elektrische laadpaal voor auto's en fietsen voorzien te worden volgens de verordening. Een groenafscherming voorzien tussen de parking en de twee woningen die hieraan grenzen. Tuinen beschrijven als gemeenschappelijk of privaat? Werken met een syndicus of niet? Zonnepanelen opleggen in de vergunning? Extra parkeerplaatsen zijn wenselijk. Voldoet het huidige aantal wel aan de verordening?

Beraadslaging na bespreking van het project: 14 parkeerplaatsen trachten te voorzien door de haag iets naar achteren te schuiven. Mogelijks probleem voor het halen van het percentage groene ruimte. Een groene afscheiding voorzien tussen de parking en de twee woningen die hieraan grenzen. Bij een meergezinswoning vanaf zes wooneenheden dient een elektrische laadpaal voor auto's en fietsen voorzien te worden. Opnemen in de basisakte dat de afscheiding tussen de tuinen een haag dient te zijn dewelke beperkt is in hoogte. De volledige tuinzone van het project dient collectief te zijn met privaat gebruik maar het blijft van de gemeenschap. Groenvulling specifiek bepalen door op het inplantingsplan het maat en soort bomen (inheemse soorten) weer te geven.

6. MEERGEZINSWONINGBOUWPROJECT STEENWEG OP NIEUWRODE 36 (A33)

Korte omschrijving project: Het perceel is gelegen in woongebied type 1 en ligt net buiten het beschermd dorpsgezicht van Wezemaal. Het project voorziet 15 woongelegenheden. Het perceel is deels gelegen in woongebied en deels gelegen in natuurgebied. Het gebouw wordt voorzien in het gedeelte gelegen in woongebied.

Bespreking: Kan er eventueel een sociale wooneenheid voorzien worden in het project? Gezien de grote bouwkost van één appartement is dit onhaalbaar wordt uitgelegd door de voorzitter. Bovenste bouwlaag in een zachtere gevelafwerking voorzien. Het soort gevelmaterialen kan een groot verschil maken wat betreft het uitzicht van het gebouw.

Beraadslaging na bespreking van het project: Nakijken welke parkeerplaatsen smaller zijn van 2,75 meter en deze aanpassen volgens de voorwaarden opgenomen in de verordening. Indien er meer parkeerplaatsen voorzien worden dan opgelegd in de verordening kunnen deze ingenomen worden als parkeerplaats voor moto's. De autodeelplaats dient publiek toegankelijk te zijn. Afvalcontainers meer uit het zicht plaatsen bv. afschermen met een haag ofwel een systeem voorzien met een beperkt volume boven het maaiveld. Buitenruimte herbekijken voor wat betreft de collectieve afvalvoorziening als de autodeelplaats. De bestemming van het perceel gelegen in natuurgebied

dient vastgelegd te worden en de groeninvulling dient specifiek bepaald te worden. Het materiaalgebruik van zwarte aluminium beplating is minder passend in het straatbeeld en sluit niet aan bij het nabijgelegen natuurgebied. Door de bovenste bouwlaag in een zachtere gevelafwerking (eventueel hout) te voorzien zou het bouwvolume minder zwaar over komen in het straatbeeld. De zijgevel links komt veel te zwaar over. Gevelmaterialen zo voorzien dat bij de zijgevel links de gelijkvloers los getrokken wordt van de verdiepingen. De voorgevel komt minder zwaar over omdat de verdiepingen trapsgewijs voorzien worden. Bij de zijgevel links diepte in brengen door verschillende materiaalgebruik. De groene daken zijn een positief element in het project.

7. VARIA

Algemene opmerking: Dient er in elk project een deelwagen voorzien te worden of kan deze niet beter op een centrale plaats voorzien worden bv. op een openbare parking in het centrum, aan het station, ...

Voorstel om een lijst opmaken van algemeen toe te passen opmerkingen die voor al de projecten meergezinswoning van toepassing zijn.

Zal de verordening wonen-in-meervoud op korte termijn nog herzien worden? Eventueel andere verordeningen die herzien zullen worden bespreken bv. verordening voor woonparkgebied.

De leden van de Gecoro wensen een uitnodiging te krijgen van infovergaderingen voor meergezinswoningen zodat men kan controleren of de opmerkingen van de Gecoro verwerkt werden in de projecten.