

AGENDA

0. Introductie en goedkeuring verslag
1. Project wonen-in-meervoud: Vijfde Liniestraat 5-7 Rotselaar
2. Project wonen-in-meervoud: Tweebruggenstraat 23 Werchter (Van Langendonck)
3. Kennisname verordening woonparkgebied
4. Kennisname voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant
5. Varia

AANWEZIGHEDEN

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Ilse Vervloesem, Leo Brouckaert, Mieke De Cat, Bart Verlinden en Hans Van Hyfte

Plaatsvervangende leden: Bart Vandyck en Els Ingels

Politieke afvaardiging: Els Wouters, Gunther Dereze, Kris Uytterhoeven en Wim Buelens

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Thomas Benaets

Schepen ruimtelijke ordening en wonen: Jelle Wouters

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, Maarten Degent, Koen Nys, Marc Ringoet, Rik Maes, Bert Van Laer, Achilles Wouters, Jan Martens, Bart Lemmens, Luc Tuerlinckx en Dirk Van den Eynde

0. INTRODUCTIE EN GOEDKEURING VERSLAG

De samenstelling van de Gecoro is gewijzigd sinds de laatste vergadering. De gewijzigde samenstelling is goedgekeurd op de gemeenteraad van 2 maart 2021.

Alle leden stellen zich kort voor.

Wim Oeyen heeft de verslagen van de Gecoro van 11 december 2019 en 08 januari 2020 rondgestuurd. Er zijn geen opmerkingen gegeven. Bijgevolg worden deze verslagen goedgekeurd.

1. PROJECT WONEN-IN-MEERVOUD: VIJFDE LINISTRAAT 5-7 ROTSELAAR

Korte omschrijving project:

Toelichting door Gert Janssens (architect D&A)

- Wooneenheden:
 - Volume links: 2 traphallen/liften met 2 appartementen per traphal per verdieping > 12 appartementen
 - Volume rechts: 1 traphal/lift met 2 appartementen per verdieping > 6 appartementen
- Oriëntatie: voorgevel noordelijk, achtergevel zuidelijk
- Ondergrondse parking: parkeernorm 2 parkeerplaatsen per appartement > geen 36 maar 30 parkeerplaatsen in ondergrondse parking + 1 deelwagen op het gelijkvloers (1 deelwagen voor 6 parkeerplaatsen)
- Centrale doorsteek (trechervorm tussen volume links en rechts) tot binnengebied in verlengde van de Smidsestraat
- Uiterlijke kenmerken/materialen:
 - Lichte baksteen, prefab betonnen sierboorden, tussenliggend wit bepleisterde geveldelen
 - Verschillende materialisaties en gevelvorm zorgt voor geleding en kleinschaligheid
 - Volume rechts sluit aan op kroonlijsthoogte buurman
- Collectieve buitenruimte: groene semi-collectieve buitenruimte, ingericht met speeltuigen en zitbanken, ontmoetingsplaats voor bewoners en buurt
- Schaduwstudie: nagenoeg geen schaduwvorming op de burens, in de winter wel
- Buurtbevraging: opmerkingen (betreft parkeerbehoefte, groene ruimte, deelwagen, speeltuin in binnengebied en afscheiding tussen tuinen) zijn meegenomen. De bouwheer heeft nog nergens dergelijk uitgebreid participatietraject met meerdere buurtbevragingen en Gecoro meegemaakt, maar ervaart dit als heel positief om het draagvlak van het project te vergroten.

Bespreking:

- Verkeersknip Vijfde Liniestraat: vandaag niet aan de orde, dit is enkel een denkoefening voor de herinrichting van de Provinciebaan/Stationsstraat om het kruispunt aan de Mena verkeersveilig in te richten.
- Bemaling: hoe lang bemalen en waar zal het water naartoe gaan? Bij nabijgelegen project Zilverwit zijn veel bomen in de buurt gestorven door de bemaling. Bemalingsstudie door studie bureau in latere fase.
- Parkeren: de parkeernorm legt 2 parkeerplaatsen per appartement op en is hier gevolgd, hier zijn de parkeerplaatsen voor bezoekers mee inbegrepen. Als parkings apart worden verkocht, worden deze dikwijls niet mee gekocht en wordt het parkeerprobleem in de buurt groter. Alles wat niet verkocht wordt, blijft echter bij de bouwheer, dus de bouwheer wenst zoveel mogelijk parkeerplaatsen te verkopen. In de straat wordt al vrij veel geparkeerd, suggestie om via belijning aan te duiden waar wel en niet kan geparkeerd worden. Ondergrondse parkeergarage zo inrichten dat het uitnodigt en stimuleert om deze te gebruiken. Ook straatbelijning hierop afstemmen. Suggestie voor 30 minuten parkeren voor handelszaken zoals in Werchter. Totaalvisie op kernverdichting via de verordening, in het meerjarenplan is ook een evaluatie van de verordening voorzien.
- Deelwagens: deelwagens op openbaar domein, kan door de bewoners gebruikt worden maar ook door de buurtbewoners, er is ook meer en meer vraag naar. Inplanting van de deelwagens nabij de uitrit van de ondergrondse parkeergarage is goed, auto's worden verplicht om uit te wijken zodat uitrijden uit de ondergrondse parkeergarage veiliger is.
- Inrit ondergrondse parking: met verkeerslicht, als poort wordt geopend met afstandsbediening gaat ander licht op rood.

- Beplanting: de beplanting zou nog afgestemd worden met de buren. Beplantingsvoorstel doen (type bomen aangeven, grootte van de bomen). Middelmaat van boom naar beschaduwing toe, wel bomen met een zekere maat planten zodat het niet te lang duurt eer ze groot zijn.
- Inplanting: het project staat veel te dicht op de straat, dit creëert een tunneleffect. Doordat de bouwblokken zijn gedifferentieerd met geleding in de gevel zal dit nog meevallen.

Beraadslaging:

De structuur van de verordening Wonen-in-meervoud wordt gevolgd.

A. *Projectgebonden bepalingen*

- Doorwaadbaarheid van projecten
 - Wel ok, de gebouwen op de hoek zijn opengetrokken, het binnengebied en speelplein zijn zichtbaar vanuit de Smidsestraat.
 - Onduidelijkheid over publieke toegankelijkheid en wie verantwoordelijk is voor onderhoud. Er is begrepen dat het de bedoeling is dat het binnengebied publiek toegankelijk is. Onderhoud ten laste van de raad van mede-eigendom. Vastleggen in de basisakte.
- Mix grondgebonden woningen
 - Niet van toepassing (type 1)
- Collectieve buitenruimte
 - Aftoetsen aan de verordening is moeilijk (30%?), geen projectfiche meegegeven.
 - Heel positief dat dit speelterrein wordt.
 - Beplanting in samenspraak met de buren, graag vooraf (voor vergunning wordt ingediend) beplantingsvoorstel doen (type bomen aangeven, grootte van de bomen). Middelmaat van boom naar beschaduwing toe, wel bomen met een zekere maat planten zodat het niet te lang duurt eer ze groot zijn.

B. *Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen*

- Inplantingsafstanden en bouwdiepte
 - Vermoedelijk gerespecteerd, maar de afstand van de inrit ten opzichte van de buur is niet geheel duidelijk
 - Het project staat op de stoeprand waardoor je een tunneleffect krijgt in de straat. Dit haalt veel zonlicht weg. Hier moet meer aandacht voor zijn om de straat meer lucht en licht te geven.
- Bouwhoogte
 - Goed dat het rechter volume verlaagd is en aansluit op de nok van de aanpalende woning.
- Garagepoorten, inritten en carports
 - Aantallen zijn OK.
 - Positief dat de deelwagen niet in de parking staat maar op publiek domein bereikbaar voor iedereen.
 - Door een parkeerzone voor het gebouw te plaatsen hebben alle auto's die passeren enige afstand van de uitrit, waardoor auto's die uitrijden een beter zicht en comfort hebben.
 - Suggestie om spiegel te plaatsen om uitrijden veiliger te maken.

C. *Woonkwaliteit*

- Minimale uitrusting van een meergezinswoning
 - Geen afvalberging voorzien op de plannen.
 - Afvalophaling moet collectief geregeld worden.
 - De nodige bergingen, auto- en fietsparkeerplaatsen zijn in de kelder aanwezig.
 - Elk appartement heeft een terras.
- Daglichttoetreding
 - OK, er zijn geen ruimtes zonder ramen.
- Differentiatie van de wooneenheden in een meergezinswoning
 - Er is zeker differentiatie, het verschil tussen de kleinste en grootste wooneenheid moet minstens 40% zijn.
- Buitenruimtes
 - De terrassen kunnen enkel nagekeken worden als er een overzicht/projectfiche wordt bezorgd.

D. *Parkeren*

- Parkeeroëfficiënten
 - Parkeernorm van 2 plaatsen per wooneenheid is gerespecteerd.
- Afmetingen van een autoparkeerplaats
 - Parkeerplaatsen leken eerder ruim, maar er zijn geen afmetingen opgegeven dus kan dit niet afgetoetst worden aan de verordening. De maten van de kleinste parkeerplaats moeten opgegeven worden.

- De parkinghoogte moet ook juist zitten in het bijzonder omdat er steeds meer SUV's rond rijden en goed gedefinieerd zijn. Hoogte ook aanduiden op de plannen.
- De inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren
 - Via belijning in de straat aanduiden waar wel en niet kan geparkeerd worden.
 - Nadenken over het parkeerbeleid zodat de parkeerdruk in de buurt verminderd wordt en kijken naar het potentieel aan bebouwing, wat er nog kan qua parkeerdruk.
- Fietsparkeerplaatsen
 - 46 fietsparkeerplaatsen voorzien.
 - Alle plaatsen zijn voorzien voor gewone fietsen, maar voor bakfietsen of grote fietsen is geen plaats.
 - Voor laadfietsen/elektrische fietsen wordt aangenomen dat deze in de berging moeten worden opgeladen. Als er een fiets in de berging wordt geplaatst, is er geen plaats meer om dingen op te bergen.
 - Voorzieningen voor bakfietsen en elektrische fietsen te voorzien.

E. Algemeen

- Bemaling: aandacht hebben voor bemaling, mee te nemen in de verordening.
- Architectuur: de architecturale kwaliteiten van dit project worden onderstreept.

Conclusie:

- Projectfiche toe te voegen.
- Onduidelijkheid over publieke toegankelijkheid en wie verantwoordelijk is voor onderhoud. Er is begrepen dat het de bedoeling is dat het binnengebied publiek toegankelijk is. Onderhoud ten laste van de raad van mede-eigendom. Vastleggen in de basisakte.
- Beplanting in samenspraak met de burens, graag vooraf (voor vergunning wordt ingediend) beplantingsvoorstel doen (type bomen aangeven, grootte van de bomen). Middelmaat van boom naar beschaduwing toe, wel bomen met een zekere maat planten zodat het niet te lang duurt eer ze groot zijn.
- Het project staat op de stoeprand waardoor je een tunneleffect krijgt in de straat. Dit haalt veel zonlicht weg. Hier moet meer aandacht voor zijn om de straat meer lucht en licht te geven.
- Afvalophaling moet collectief geregeld worden.
- Via belijning in de straat aanduiden waar wel en niet kan geparkeerd worden.
- Nadenken over het parkeerbeleid zodat de parkeerdruk in de buurt verminderd wordt en kijken naar het potentieel aan bebouwing, wat er nog kan qua parkeerdruk.
- Voorzieningen voor bakfietsen en elektrische fietsen te voorzien.

2. PROJECT WONEN-IN-MEERVOUD: TWEEBRUGGENSTRAAT 23 WERCHTER (VAN LANGENDONCK)

Korte omschrijving project:

Toelichting door Maren Van de Goor (architect Architeam)

- Projectsite:
 - Woonproject in de Tweebruggenstraat in Werchter, waaronder het gebouw van Van Langendonck en bestaande industriegebouwen, magazijnen en opslagplaatsen
 - 2500 m² ontsloten door de Onze-Lieve-Vrouwestraat en de Tweebruggenstraat
 - 1700 m² bebouwing op het terrein
 - Het hoofdgebouw is ondertussen opgenomen in het erfgoed beleidsplan van WinAr, de architectuur is aangepast aan dit bestaande gebouw.
 - Zonering: gelegen in woongebied, verordening Wonen-in-meervoud type 1, meergezinswoning met maximum bouwhoogte van 4 bouwlagen met teruggetrokken 4^{de} bouwlaag.
 - Tussen de Tweebruggenstraat en de Onze-Lieve-Vrouwestraat is er meer dan 1 m hoogteverschil.
 - De ondergrond is slecht, het voormalige gebouw staat op palen.
- Inplanting:
 - Er zijn 3 gebouwen om de wooneenheden zoveel mogelijk zonlicht te laten ontvangen en omwille van oriëntatie en zichten langs het gebouw.
 - De kelder steekt 1,4 m boven de grond, bewoners op het gelijkvloers kijken boven de betonnen keerwand van de Dijle, aan de achterkant steekt de kelder voor een groot deel uit het volume waardoor er weinig helling is om binnen te rijden.

- De gebouwen zijn op de perceelsgrens geplaatst met correcte afstand tot de burens en met een collectief binnengebied, langs de kant van de burens in de Tweebruggenstraat komt de kelder niet tot aan de perceelsgrens maar is groen voorzien.
- Circulatie: auto's rijden in langs Onze-Lieve-Vrouwestraat, ieder blok heeft rechtstreeks toegang vanop het openbaar domein en heeft ook steeds toegang op het collectief binnengebied.
- Parkeervoorzieningen: 41 parkeerplaatsen ondergrondse en 1 bovengrondse plaats voor elektrisch laden of zorgpersoneel, er is ook voldoende fietsenparking aanwezig.
- Gebouwen:
 - Blok A: 326 m², 3 wooneenheden per verdieping > 9 wooneenheden
 - Blok B: 400 m², 4 wooneenheden op 0 en +1 en 2 wooneenheden op +2 > 10 wooneenheden
 - Blok C (bestaand): 240 m², horeca op gelijkvloers, erboven 2 duplexappartementen
 - Gevels: veel ritmiek en kleinere ramen, boogvormen, gele gevelsteen op vraag van gemeente en WinAr, balustrades uit staal die volledig tot boven worden doorgetrokken waar nodig voor de privacy.
- Collectieve buitenruimte: met petanqueplaats, BBQ plaats en rustzone met zitbanken.

Bespreking:

- Horeca terras:
 - Het terras wordt voorzien rondom het gebouw langs de straat.
 - De mogelijkheid bestaat om het terras te integreren in het ontwerp voor het plein van de Tweebruggenstraat.
- Horeca mobiliteit:
 - Horeca is gecreëerd gezien het project is gelegen langs een belangrijke fietsroute met veel passage. Aan de overzijde van de Dijle is er een parking voor auto's (Frans Decatplein) en er zijn parkeerplaatsen voorzien in de Tweebruggenstraat (1 mindervalide en 2 gewone parkeerplaatsen).
 - Er zijn heel weinig parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers en horeca. Het is bedenkelijk of het plein aan de overkant van de Dijle effectief ook veel zal gebruikt worden.
- Ondergrond: hoe gaat het project gerealiseerd worden met betrekking tot de slechte ondergrond? Er gebeurt een monitoring via peilputten, indien nodig worden palen geheid.
- Speelruimte: er is geen speelruimte voorzien.
- Buurtbevraging: vorige week is er een nieuwe brief gestuurd, de eerste opmerkingen zijn binnen. Deze gaan over de circulatie in de Onze-Lieve-Vrouwestraat, de vraag waarom de gebouwen uit de grond verheven worden, de grootte van het project (21 appartementen is veel) en de beschaduwing van de tuin in de winter.
- Circulatie: Onze-Lieve-Vrouwestraat is enkele richting vanuit het Werchterplein.
- Heraanleg plein: er wordt door de diensten onderzocht op welke manier dit plein heringericht en ingegroend kan worden.
- Vuilnisophaling: hoe gebeurt de afvalophaling? Op te nemen met de ontwikkelaar.
- Brievenbussen: waar komen deze?
- Parking zorgverleners: positief dat er een parkeerplaats voor zorgverleners is voorzien.
- Algemeen: Het buurttraject is nog lopende, de projecten worden naar de Gecoro gebracht voor ze worden ingediend. Het cultureel patrimonium is geïntegreerd (studie beeldkwaliteit van WinAr), de gemeente heeft zich verzet tegen een ander uitzicht met een andere steen. Er wordt aan kernversterking gedaan, we dienen horeca te promoten zoals eerder geopperd in de Gecoro, maar niet te veel parking opleggen om potentiële horeca te hypothekeren. Er is nog veel potentieel op de parking aan de overkant van de Dijle, deze parkeerfaciliteiten dienen beter aangeduid te worden. Het project ligt op de drukste fietsroute van Vlaams-Brabant, de horeca moet het concept daarop afstemmen zodat mensen gestimuleerd worden om met de fiets te komen.

Beraadslaging

A. Projectgebonden bepalingen

- Doorwaadbaarheid van projecten
 - De doorwaadbaarheid van het binnenplein is OK, maar het terras van de horeca mag geen drempel vormen (geen verhoog, geen borstwering).
 - Over het terras van de horeca is niets gezegd tijdens de presentatie, het terras bevindt zich op openbaar domein.
- Mix grondgebonden woningen
 - Niet van toepassing (type 1)

- Collectieve buitenruimte
 - De buitenruimte achter Van Langendonck is positief en voldoende groot.
 - Er wordt vanuit gegaan dat het binnengebied met petanquebaan voor iedereen toegankelijk is. De horeca zal er zeker ook gebruik van willen maken, maar hoe zullen de bewoners hierop reageren. Het moet heel duidelijk gemaakt worden dat dit een publieke plaats is.
- B. *Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen*
 - Inplantingsafstanden en bouwdiepte
 - Bouwhoogte
 - De kelder komt op het maaiveld een stuk hoger uit, dus komt het volledige gebouw hoger. Blok B heeft een teruggetrokken 3^e verdieping, bij blok A is dit niet het geval. De horeca lijkt op het bestaande maaiveld te liggen.
 - Het is belangrijk dat de uitstekende kelder goed ingegroend wordt, ook naar de burens toe.
 - Garagepoorten, inritten en carports
 - Er is een dubbele inrit aan de achterzijde gelegen, OK.
- C. *Woonkwaliteit*
 - Minimale uitrusting van een meergezinswoning
 - Er dient voldoende akoestische isolatie voorzien te worden voor de appartementen boven de horeca.
 - De afzuiginstallatie van de horeca kan voor geurhinder zorgen, het is niet duidelijk waar deze komt. Dit dient goed opgenomen te worden in de basisakte.
 - De afvalruimte (2,74 m x 1,66 m) is te krap voor 21 afvalcontainers. Hoe gebeurt de afvalophaling? Dit moet bekeken worden.
 - Het afval van de horeca mag niet aan de achtergevel in de publieke ruimte komen.
 - Daglichttoetreding
 - Differentiatie van de wooneenheden in een meergezinswoning
 - Zie rekentool, OK.
 - Buitenruimtes
 - Zie rekentool, OK.
- D. *Parkeren*
 - Parkeercoëfficiënten
 - De 3 extra parkeerplaatsen en de 2x12 fietsstallingen voor de horeca zijn voorzien in de publieke ruimte, de vraag is of dit zomaar kan. Verder bestaat het risico dat iedereen in het doodlopend stuk Tweebruggenstraat gaat staan, wat gaat zorgen voor overlast voor de verdere huizen en onveilige situaties voor de kinderen van de bezoekers van het terras van de horeca.
 - Het is positief dat er ook 1 bovengrondse plaats is voor elektrisch laden en zorgverleners.
 - De parking voor de horeca moet bekeken worden in de iets ruimere omgeving, niet alleen met de oplossing van het Frans Decatplein, maar ook wat dit kan betekenen voor de parkeersdruk in de omgeving en het doodlopend straatje van de Tweebruggenstraat.
 - Afmetingen van een autoparkeerplaats
 - De inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren
 - Fietsparkeerplaatsen
 - Het aantal parkeerplaatsen is OK volgens de rekentool.
 - Voorzieningen voor elektrische fietsen dienen voorzien te worden.
 - De positionering van 4 fietsenparkings in het midden van de parkeergarage is ongelukkig.
- E. *Algemeen*
 - Positief dat het gebouw van Van Langendonck bewaard blijft.
 - De architectuur past goed in.
 - Mobiliteit is een groter probleem, er wordt geen antwoord op gegeven in de mobiliteitstoets. De hoeveelheid appartementen in de omgeving creëert gevaarlijke situaties;
 - Er is geen speeltuin voorzien en in Werchter dorp is hier ook niets voorzien.
 - Beide projecten zijn een pak beter dan vorige projecten, het vooroverleg heeft al veel bijgeschaafd aan de projecten, het is een positieve ontwikkeling dat er al veel wordt bijgestuurd vooraleer er wordt ingediend.
 - Het is niet duidelijk hoe de toelevering en logistiek van de horeca zal gebeuren. Het is belangrijk dat levering, stockage en afval niet in de collectieve buitenruimte komt.

Conclusie:

- De doorwaadbaarheid van het binnenplein is OK, maar het terras van de horeca mag geen drempel vormen (geen verhoog, geen borstwering).
- Er wordt vanuit gegaan dat het binnengebied met petanquebaan voor iedereen toegankelijk is. De horeca zal er zeker ook gebruik van willen maken, maar hoe zullen de bewoners hierop reageren. Het moet heel duidelijk gemaakt worden dat dit een publieke plaats is.
- De afzuiginstallatie van de horeca kan voor geurhinder zorgen, het is niet duidelijk waar deze komt. Dit dient goed opgenomen te worden in de basisakte.
- De afvalruimte (2,74 m x 1,66 m) is te krap voor 21 afvalcontainers. Hoe gebeurt de afvalophaling? Dit moet bekeken worden.
- De parking voor de horeca moet bekeken worden in de iets ruimere omgeving, niet alleen met de oplossing van het Frans Decatplein, maar ook wat dit kan betekenen voor de parkeersdruk in de omgeving en het doodlopend straatje van de Tweebruggenstraat.
- Voorzeningen voor elektrische fietsen dienen voorzien te worden.
- De positionering van 4 fietsenparkings in het midden van de parkeergarage is ongelukkig.
- Het is niet duidelijk hoe de toelevering en logistiek van de horeca zal gebeuren. Het is belangrijk dat leveringen, stockage en afval niet in de collectieve buitenruimte komt.

3. KENNISNAME VERORDENING WOONPARKGEBIED

Toelichting door Sven Buyens

- Historiek

De gemeente Rotselaar had de ambitie om de 2 verordeningen woonparkgebieden van 2007 te herzien. Een ontwerp verordening werd opgemaakt en op 8 februari 2020 heeft de Gecoro hierop advies gegeven. Hierna werd de procedure doorlopen. Ontheffing op plan-MER moest verkregen worden, het screeningsdocument werd op 15 mei 2020 aangemeld op het departement Omgeving en voorgelegd aan de adviesverleners. De adviezen waren allemaal gunstig, er moest geen plan-MER worden opgemaakt en de beslissing over de ontheffing op de plan-MER plicht werd bekendgemaakt van 15 oktober tot 15 november 2020. Het Agentschap Natuur en Bos heeft hierna nog een aanvullend advies overgemaakt. De aangepaste verordening woonparkgebieden werd definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 15 december 2020. De beslissing werd overgemaakt aan het departement Omgeving en aan de provincie, er waren geen verdere opmerkingen. Ondertussen is de verordening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

- Terugkoppeling aan de Gecoro over de gemaakte opmerkingen:

- De bepalingen over afvalwater waren sterk omschreven, maar over hemelwater niet: de bepalingen over het afvalwater zijn strenger dan de Vlaamse wetgeving. VMM heeft aangegeven dat daar riolering komt, in afwachten van riolering wordt IBA verplicht. Betreft hemelwater wordt teruggevallen op de bestaande wetgeving, in elke aanvraag worden deze zaken getoetst.
- Vraag om de definitie van werfzone te verbeteren: dit is gebeurd.
- Vraag om de oppervlakte van de werfzone vast te leggen: dit is maatwerk. Als gemeente wordt er wel op gewaakt dat deze werfzone zo klein mogelijk wordt gehouden en na de werken moet de werfzone terug ingericht worden met hoogstammige bomen.
- Vraag of de bepalingen over professionele activiteiten niet te streng zijn (enkel eigen zaak, geen personeel): de keuze is gemaakt om voorzieningen van een bepaalde schaal niet toe te laten, omdat deze niet thuishoren in woonpark. Eenmanszaken kunnen wel, voor zover maximaal 25% van de vloeroppervlakte en maximaal 100 m² hiervoor worden ingenomen, de zelfstandige op dit adres is gedomicilieerd en voor zover de activiteiten geen onaanvaardbare stedenbouwkundige en milieu hinder veroorzaken.
- Mogelijkheid om extra terreinsnedes te vragen: bijkomende terreinsnedes kunnen gevraagd worden.
- Bouwlagen: zoveel mogelijk meewerken met het terrein, maar geen grootschalige gebouwen toelaten.
- Goede suggesties van de Gecoro zijn weerhouden.

- Verduidelijking boszone:

Het Agentschap Natuur en Bos heeft nieuwe inzichten gegeven. ANB heeft ondervonden dat een boszone van 10 m x 10 m onvoldoende kwaliteit heeft om de bosfuncties te garanderen, dit is veranderd in 15 m x 15 m. Het bosdecreet werkt heel hard in op onze verordening, onder meer wat betreft ontbossing. Voor ons betekent

ontbossing niet dat de bomen mogen verdwijnen, we proberen hier samen met ANB duidelijkheid over te geven. Het bosdecreet zegt ook dat bos niet alleen over bomen gaat, maar ook over struiken en dergelijke. Gazon onder bomen kan niet meer als bos beschouwd worden. Afsluitingen moeten met voldoende grote maasvakken voorzien worden, zodat migratie van dieren mogelijk is. Het begrip heraanplant is verduidelijkt: welke boomsoorten in heraanplant, hoogstammige bomen zijn gedefinieerd als bomen met een stam van minstens 4 m hoog en plantmaat 10/12, de kroonprojecties moeten minstens 50% bedragen in de zone hoogstammen en er is een bijkomend element toegevoegd om 1 boom per 10 m² te voorzien, ANB heeft dit mee bekeken en dit biedt de mogelijkheid om de juiste groeiwijze van een boom te ontwikkelen.

4. KENNISNAME VOORONTWERP BELEIDSPLAN RUIMTE VLAAMS-BRABANT

De Gecoro heeft kennis genomen van het voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.
Toelichting door Sven Buyens.

Het beleid rond ruimtelijke ordening werd vroeger vertaald in ruimtelijke structuurplannen. Sinds het Groenboek, het Witboek en de strategische visie van de Vlaamse overheid in 2018 is er een overgang van ruimtelijke structuurplanning naar ruimtelijke beleidsplanning. In dit kader is de provincie Vlaams-Brabant bezig met het ontwerp van hun beleidsplan.

De gemeente Rotselaar heeft in het meerjarenplan ook een aantal aandachtspunten geformuleerd betreft kernversterking, behoud van open ruimte en kwalitatieve kernen.

Het traject voor het beleidsplan van de provincie is momenteel halverwege. Het voorontwerp is niet fel gewijzigd ten opzichte van de conceptnota die uitgebreid op de Gecoro (van 11 september 2019) is besproken, er zijn enkele aanvullingen gebeurd.

Vroeger was er een hiërarchie in de structuurplannen (gewest, provincie, gemeente), de beleidsplannen kunnen nu meer naast elkaar bestaan, de provincie betreft ook de gemeentes hierbij.

Het Beleidsplan Ruimte wil een antwoord bieden op de nieuwe uitdagingen: klimaatveranderingen en energiebehoefte, mitigatiebehoefte, adaptatiebehoefte, omslag van fossiel naar hernieuwbaar, vergrijzing, gezinsverdunding, open ruimte. De provincie Vlaams-Brabant wil de gemeentes hier ook bij betrekken, uitgaande van de basisprincipes van efficiënt ruimtegebruik, nabijheid van ontwikkelingen, behoud van open ruimte, ...

Het beleidsplan wordt ingevuld met strategieën (hoogdynamische corridors, kernen die ontsloten worden op een mobiliteitstraject, een robuust open ruimte netwerk, een productief landschap, landbouw ecosystemen, vervoerscorridors) en acties hoe ze dit willen realiseren.

In een volgende fase komt dit nog wel uitgebreider aan bod.

Wij als gemeente zijn ook voor een aantal kernen een woonzoning aan het uitwerken, maar we kunnen nuttig gebruik maken wat de provincie al gedaan heeft en werken hierop verder.

5. VARIA

Volgende Gecoro op 6 mei 2021 en 20 mei 2021 zoals eerder doorgestuurd, officiële uitnodiging en info volgt nog.