

Verslag vergadering 5 juni 2024

Verslag GECORO

Plaats: Theo Humbletzaal, Administratief Centrum (Provinciebaan 20 – Rotselaar)
Aanvang: 20u00 – Einde: 22u15

Agenda

1. Goedkeuring verslagen
2. Project wonen-in-meervoud: Aarschotssesteenweg 188 / Kerkstraat 33

Aanwezigheden

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Renilde Mertens, Leo Brouckaert
Plaatsvervangende leden: Bart Vandyck, Bert Van Laer, Hans Van Hyfte, Achilles Wouters, Jan Martens
Politiek afgevaardigden: Gaetan Sauviller

Voorzitter: Wim Oeyen
Secretaris: Cindy Rooms
Schepen ruimtelijke ordening: Jelle Wouters

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, Maarten Degent, Luc Tuerlinckx, Mieke De Cat, Jan Schrijvers

Inleiding

De voorzitter, Wim Oeyen, opent de vergadering.

1. Goedkeuring verslagen

De verslagen van de vergaderingen dd. 6 maart en 6 mei 2024 worden unaniem goedgekeurd.

2. Project wonen-in-meervoud: Aarschotsesteenweg 188 / Kerkstraat 33

Architect Grosemans-Heylen presenteert het project van meergezinswoningen gelegen aan het Aarschotsesteenweg 188 / Kerkstraat 33 te Wezemaal.

- Zie presentatie

Programma:

- Er worden in totaal 11 woningen voorzien bestaande uit:
 - Nieuwbouw woongeheel met 8 wooneenheden na de sloop van de bestaande woning aan de Aarschotsesteenweg 188.
 - Het verbouwen van een woning in de Kerkstraat naar een woongeheel met 2 wooneenheden en een achterbouw naar een aparte wooneenheid.
 - Ondergrondse parkeergarage met 17 parkings en 1 deelauto (equivalent voor 22 parkeerplaatsen).
 - Er worden 37 fietsenstallingen bovengronds voorzien.
 - Containerlokaal met 3 containers per appartement en ruimte voorzien voor 2 papiercontainers.
 - Voorziening hemelwaterput van 60.000l, overloop van 2 putten van 10.000l onder oprit.

Bespreking

- De 50 wo/ha zoals bepaald door de woonzoning wordt hier overschreden dus een afwijking dient te worden gevraagd.
- De plaatsing van de infiltratieputten onder de helling is bedenkelijk. Is deze positie nog boven het grondwater? De putten zitten tegen het maciveld aan, helemaal vooraan en binnen deze eerste 5 m is de helling effectief 0%.
- De zichtbaarheid van de fietsers die van de Aarschotsesteenweg naar de Kerkstraat komen wordt in vraag gesteld. Zicht van rechts lijkt in orde. Om uit de garage te rijden staan de auto's echter mogelijk 80 cm over het fietspad / de fietssuggestiestrook. De straat is ook maar 4 m breed met fietspaden langs beide kanten.
- AWV wil geen molok aan de kant van de Aarschotsesteenweg, aan de Kerkstraat is dit niet mogelijk. Er wordt wel een separaat lokaal voorzien voor afvalcontainers.
- De planten worden in bakken gezet van 80 cm. Is dit levensvatbaar? Er wordt verwezen naar het project Park Leopold in Sint-Truiden. Het talud is daar op het hoogste punt 90 cm en dit werkt perfect. De bomen staan er inmiddels 8 jaar op deze manier. Het is hierbij ook cruciaal om te kijken naar het soort boom dat in het project thuis hoort. De plantenbak hoeft ook niet vlak te zijn met beton, er zijn alternatieven mogelijk. Beplantingsplan dient te worden toegevoegd aan het dossier.
- Ook al zijn er waterdoorlatende klinkers of kiezels voorzien, er is maar weinig mogelijkheid voor water om in de grond te infiltreren.
- De muur aan de voetweg nr. 58 zal gerenoveerd worden en er komt een doorgang vanuit de Aarschotsesteenweg doorheen de collectieve tuin. De hoogte van de muur langs deze voetweg wordt best verlaagd zonder dat de privacy hierop moet inboeten.
- Parkeergarage: rijafstand tussen parkeerplaats 6 en 9 bedraagt slechts 6,15 m: is krap om in/uit te rijden.

- In de ondergrondse parking zijn de kolomstructuren nog niet ingetekend. Dit kan mogelijk een impact hebben op de parkingbreedte van 2,75 m? Vermoedelijk komt er om de 2 parkeerplaatsen 1 kolom. Tot het midden van de kolom dient de breedte steeds 2,75 m te bedragen.
- Een deel van de fietsenstallingen is overdekt, een deel niet. Het voorzien van meer overdekte fietsenstallingen zou wenselijk zijn.
- Een afwijking van de parkeernorm wordt gevraagd via 1 deelwagens. Op die manier wordt voldaan aan de norm van 22 parkeerplaatsen die vanuit de verordening wonen-in-meervoud nodig zijn.
- Dit brengt het totaal op 5 of 6 deelwagens voor Wezemaal. Is dit niet teveel? De effectief gerealiseerde plaatsen voor deelwagens dient bekeken te worden. Er loopt momenteel een studie omtrent de deelwagens. Een visie dient uitgerold te worden over het totaal aantal deelwagens op grondgebied Rotselaar. Best ook deelwagens te voorzien aan de Hoppinpunten. Met de dienst Mobiliteit op te nemen hoe de deelwagens in de toekomst kunnen worden ingezet.
- Verschillende projecten zoals bijvoorbeeld Wezemaalplein zijn niet uitvoerbaar waardoor de deelwagens die in het project werd opgenomen niet zal worden uitgevoerd. Het aantal effectief gerealiseerde deelwagens strookt dus niet altijd met de perceptie.
- De deelwagen komt ten laste van de ontwikkelaar maar na 8 jaar ten koste van de VME.
- Op een deel van de percelen was in het verleden een "kolenboer" gevestigd. De vraag wordt gesteld of er nog een mazouttank aanwezig is in de grond? Indien er effectief tanks in de bodem zitten zoals gedacht is voorzichtigheid geboden met betrekking tot het saneren. Conform de databank van Ovam (<https://ovam.vlaanderen.be/web/bodemkwaliteit/>) is de bodem verontreinigd, maar niet ernstig. Verdere actie zou niet nodig zijn.
- Ook wordt een studie bureau nog aangesteld voor alles betreffende de bemaling, technieken, etc.

Beraadslaging

A. Projectgebonden bepalingen

- Doorwaadbaarheid van projecten
 - Het poortje voorzien naar de voetweg vanuit de collectieve buitenruimte dient een effectieve opening te zijn en niet afsluitbaar om de doorwaadbaarheid te garanderen.
 - De bestaande muur die langs de trage weg nr. 58 loopt, wordt bij de renovatie best verlaagd naar 1,60 of 1,50m.
- Collectieve buitenruimte
 - In het algemeen wordt de configuratie van de collectieve buitenruimte gunstig beoordeeld.
 - Beplanting met taluds afwisselend met bakken wordt voorgesteld.
 - Een duidelijk en gedetailleerd beplantingsplan/groeninrichtingsplan (inclusief indicatie maximale hoogte bij bomen) dient te worden toegevoegd. Hierbij dient het type plantgoed aandachtig te worden bekeken in functie van de bezonning van de appartementen en het straat van 80 cm. Ook voor de ingroening van de Aarschotsesteenweg dient dit bekeken te worden gezien de inplanting.

B. Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen

- Bouwhoogte
 - Het initiële project paste niet in de omgeving omwille van de 4^e bouwlaag en ook de architectuur moest aangepast worden. Aangezien het project zich in een beschermd dorpszicht bevindt, dient het ook aan de strenge voorschriften van het Agentschap Onroerend Erfgoed te voldoen. Het project zoals het op vandaag voorligt, oogt veel kwalitatiever en beantwoordt grotendeels aan de herziening van de verordening wonen-in -

meervoud, goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 mei 2023. De actuele bouwhoogte is inpasbaar.

- Dichtheid
 - De dichtheid (102 wo/ha) wijkt af van de voorziene maximale dichtheid van 50 wo/ha. Dit wordt verantwoord op basis van de maatschappelijke meerwaarde van het toegankelijk maken van de collectieve tuin met doorsteek naar de voetweg en het behoud van het erfgoed. De afwijking is gerechtvaardigd.
 - De uitbouw achter het hoofdgebouw (Kerkstraat) die omgevormd wordt tot een compacte woning oogt wat ongelukkig in de collectieve tuin. Ook kan het raam niet open door de kraan die ervoor staat. Echter is het de eis van Agentschap Onroerend Erfgoed om deze uitbouw ook te bewaren.
- Architectuur
 - Behoud van het gebouw langs de Kerkstraat is essentieel. De gevel van de voormalige slagerij aan de kant van de Kerkstraat wordt bewaard en hersteld. De symmetrie in de voorgevel wordt hersteld waarbij de linkse toegangsdeur en het keukenraam op het gelijkvloers zullen vervangen worden door hetzelfde raam zoals aan de rechterzijde.
 - De gevel aan de Aarschotsesteenweg is geslaagd. Horizontaliteit zou misstaan. De verticale ritmering en het opsplitsen van de verschillende delen is positief. Het project past zich in in het straatbeeld en wordt zelfs ervaren als een verbetering tov de bestaande omliggende projecten.
- Inplanting
 - De inplantingsafstand langs de Aarschotsesteenweg wordt gunstig geadviseerd.
 - Het uitrijden uit de parkeergarage met de aanwezigheid van een dubbel fietspad langs de Kerkstraat vormt mogelijk een probleem voor fietsers die van links komen. De inplanting van de te bewaren woning aan de Kerkstraat staat echter niet ter discussie.
 - Het is misschien waakzaam om een spiegel of knipperlicht te voorzien voor het uitrijden van de garage?
 - De bestaande verlichtingspalen en verkeersborden in de Kerkstraat (ter hoogte van het project) dienen ook te worden bekeken.

C. Woonkwaliteit

- Minimale uitrusting van een meergezinswoning, daglichttoetreding, differentiatie van de wooneenheden in een meergezinswoning, buitenruimtes
 - De toegankelijkheid voor de gelijkvloerse appartementen wordt in vraag gesteld. Afhankelijk van de bewoner/koper kan dit mogelijk voor problemen zorgen en dient dit te worden aangepast. De vrije doorgang dient immers 90 cm zijn.
 - De draaicirkels voor (elektrische) rolstoelen geeft mogelijks problemen. In het uiterste appartement zijn deze immers zeer krap. Ook voor de berging kan dit breder. Er worden nu draaideuren voorzien. Schuifdeuren bieden hier waarschijnlijk extra mogelijkheden. Slaapruimtes en badkamers zijn beter gedimensioneerd.
 - Zowel de aaglichttoetreding als de mix van de verschillende eenheden lijkt in orde.
 - Appartement 3 is het enige dat een slaapkamer aan de kant van de Aarschotsesteenweg heeft.

D. Parkeren

- Parkeeroëfficiënten, afmetingen van een autoparkeerplaats, de inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren, fietsparkeerplaatsen
 - De parkeerplaatsen voldoen voor zover de kolomstructuur niet interfereert. De kolommen dienen duidelijk op plan te worden aangegeven.
 - De deelwagen dient bovengronds naar het publiek domein te worden gebracht. Een deelwagen in een ondergrondse parkeergarage is minder toegankelijk voor niet-bewoners en wordt minder benut. Ondergronds op privédomein is de deelwagen immers moeilijker toegankelijk. De plaatsing van een deelwagen op Wezemaalplein is zeer wenselijk.

In samenspraak met de dienst Mobiliteit dient de dienst Omgeving exact te bepalen wat de beste locatie is voor de plaatsing van deze deelwagen.

- Voldoende fietsparkeerplaatsen zijn ingetekend. Zijn deze kwalitatief? Zijn dit fietsnietjes?
- In de doorgang ter hoogte van de Aarschotsesteenweg is de fietsenstalling goed gepositioneerd. Tegenover de uitbouw in de collectieve buitenruimte staan de fietsparkeerplaatsen echter open en zijn ze niet afgesloten. Kunnen deze ook overdekt en beveiligd worden voorzien?
- Om deze fietsenstalling vanuit de Kerkstraat te bereiken lijkt een helling eenvoudiger in gebruik dan een trapje.
- Er zijn slechts 2 plaatsen voorzien voor de stalling van fietsen met aangepaste maten (2,40 m op 85 cm breed). Kan dit aantal worden verhoogd?
- Kan er eventueel ook een afsluitbare ruimte worden voorzien voor kostbare fietsen?
- Voldoende laadpunten voor elektrische fietsen en wagens dienen te worden voorzien.

E. Algemeen

- De duurzaamheidstoets dient nog te worden toegevoegd.

Conclusie

Zoals eerder aangehaald paste het initiële project niet in de omgeving omwille van de 4^e bouwlaag en ook de architectuur moest sterk verbeterd worden, ook op vraag van het Agentschap Onroerend Erfgoed aangezien de projectzone zich in een beschermd dorpszicht bevindt.

De Gecoro kan het aangepaste voorliggende project positief adviseren op voorwaarde dat een aantal aandachtspunten verder worden uitgewerkt zoals hierboven omschreven om tot een echt kwalitatief project te komen.

- Het poortje voorzien naar de voetweg nr. 58 vanuit de collectieve ruimte dient een effectieve opening te zijn;
- De bestaande muur die langs de trage weg nr. 58 loopt, wordt bij de renovatie best verlaagd naar 1,60 of 1,50m;
- Een duidelijk en gedetailleerd beplantingsplan/groeninrichtingsplan (inclusief indicatie maximale hoogte bij bomen) dient te worden toegevoegd;
- Optie om een spiegel of knipperlicht te voorzien voor het uitrijden van de garage?
- De bestaande verlichtingspalen en verkeersborden in de Kerkstraat (ter hoogte van het project) dienen ook te worden bekeken;
- De toegankelijkheid voor de gelijkvloerse appartementen is te herbekijken;
- De kolommen dienen duidelijk op plan te worden aangegeven in de ondergrondse parkeergarage om over de exacte breedte van de parkeerplaatsen te kunnen oordelen;
- De deelwagen dient bovengronds naar het publiek domein te worden gebracht;
- De fietsenstallingen dienen kwalitatief te zijn, maximaal overdekt (ook die in de collectieve buitenruimte), met voldoende plaatsen voor fietsen met aangepaste maten;
- Voldoende laadpunten voor elektrische fietsen en wagens dienen te worden voorzien;
- De duurzaamheidstoets dient nog te worden toegevoegd.