

Verslag vergadering 6 maart 2024

Verslag GECORO

Plaats: Zwempaviljoen,
Aanvang: 20u00 – Einde: 21u30

Agenda

1. Goedkeuring verslagen
2. Project wonen-in-meervoud: Bergstraat/Dorpstraat
3. Update eerder besproken projecten wonen-in-meervoud

Aanwezigheden

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Leo Brouckaert, Jan Schrijvers, Mieke De Cat

Plaatsvervangende leden: Bart Vandyck, Bert Van Laer, Hans Van Hyfte, Jan Martens

Politiek afgevaardigden: Jan Van den Broeck, Gaetan Sauviller,

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Cindy Rooms

Schepen ruimtelijke ordening: Jelle Wouters

Dienst Omgeving: Martijn Gillaerts

Verontschuldigd: Renilde Mertens, Trees Verhoogen

Inleiding

De voorzitter, Wim Oeyen, opent de vergadering. Cindy Rooms licht kort de procedure voor het openbaar onderzoek van het RUP Woonzoning ter herinnering toe.

1. Goedkeuring verslagen

De verslagen van de vergaderingen dd. 23 november, 28 november 2023 en 31 januari 2024 worden unaniem goedgekeurd.

2. Project wonen-in-meervoud: Bergstraat/Dorpstraat

Projectontwikkelaar Matexi presenteert het project van meergezinswoningen gelegen aan het Dorpsplein/Bergstraat in aanwezigheid van de architecten Paul Gijsemans en Steven Broos van GDesign architecten en Tom Desaegher van Matexi.

- Zie presentatie
- Programma:
 - 26 woningen
 - 3 commerciële ruimten van 91,2 m² (retail Dorpsplein), 196,8 m² (retail Dorpsplein) en 37 m² (kantoor Bergstraat)
 - ondergrondse garage met 47 wagens
 - 2 parkeerplaatsen bovengronds met 1 deelwagen
 - trage publieke verbinding tussen Dorpsplein en Bergstraat doorheen gemeenschappelijke tuin
 - dichtheid van 103 wo/ha en 4de bouwlaag, dus afwijking nodig van de verordening: afwijking te motiveren vanuit de volgende meerwaarden:
 - ✓ project met oplossing hoek
 - ✓ doorsteek en commerciële ruimten in het dorp
 - ✓ doorzonwoningen
 - ✓ sorteerstraat aan de linkerkant

Bespreking

- Doorwaadbaarheid
 - Ambitie Matexi: Bergstraat en Dorpsplein samennemen en regels van gemeente maximaal volgen (in de mate van het mogelijke) en toch een kwalitatief project neerzetten. Het deel van het project aan het Dorpsplein maakt de ruimtelijkheid beter. Er is ook doorwaadbaarheid vanuit de Bergstraat maar is veel geringer.
 - Project beschouwt zich als koppeling met de buurt, als een link tussen de verschillende projecten rond de kerk.
 - Kijkas van 8m doorheen het project, te beschouwen als een doorsteek naar het binnengebied om de doorwaadbaarheid van het projectgebied te vergroten.
 - Indien het deel van het project aan het Dorpsplein niet verworven is, lijkt het evident dat het deel van de Bergstraat niet ontwikkeld kan worden. Hoewel in het vergunningenproces vaak wordt ervaren dat mensen die initieel niet willen meedoen, toch aansluiten in een latere fase. Dit project kan niet opgesplitst worden en gefaseerd worden uitgevoerd. Het project dient in zijn geheel gerealiseerd te worden.
 - Indien de doorgang die zorgt voor de doorwaadbaarheid van het project wordt afgesloten door de VME betekent dit een stedenbouwkundige inbreuk aangezien dit in de vergunning zal worden opgenomen als voorwaarde en ook in de basisakte zo

zal worden gespecificeerd. Een erfdiensbaarheid of grondafstand is ook een mogelijke oplossing.

- Collectieve buitenruimte
 - Er zijn een 2 tal wadi's voor heel het project voorzien. Wadi's liggen boven volle grond. Raak je gravitair weg met al het water? Hoe kan de wadi (in de buurt van hemelwaterput) aangesloten worden op niveau van de Bergstraat?
 - Bomen tegen de perceelgrens met Smidsestraat dienen ook kwalitatief te worden ingetekend aangezien ze boven de parking gelegen zijn. Er dient grondig te worden nagekeken hoe deze gerealiseerd kunnen worden.
- Dichtheid
 - Zilverwit densiteit van 102 wo/ha – dit project is 103 wo/ha (densiteit bekeken op projectniveau) te wijten aan de zeer beperkte diepte van het perceel. Deze afwijking van de verordening, op de dichtheden, kan volgens de verordening maar is de afwijking gerechtvaardigd?
 - Dit geldt ook voor de afwijking van de 4^e bouwlaag.
 - Het betreft onderhandelingsstedenbouw: limiet van de dichtheid in het dorpshart is bepaald op 50 wo/ha om te kunnen onderhandelen dat de densiteit enkel kan verhoogd worden op voorwaarde dat er maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd. In casu worden commerciële ruimten toegevoegd aan het project en ontstaat er doorwaadbaarheid om van verdichting naar versterking te gaan.
- Architectuur
 - Het project wordt afgebouwd naar de woning aan de Bergstraat om het project beter te laten aansluiten.
 - De kroonlijst van het project sluit niet aan bij het bestaande project van meergezinswoningen aan de Smidsestraat. De verschillende niveaus gaan niet mee met de omgeving waardoor het linkse gedeelte niet goed aangewerkt is.
- Woningkwaliteit
 - Mix van 1 tot 3 slaapkamer appartementen.
 - 20% van de woningen moet voldoen voor mindervaliden. Dit is hier 30%.
 - Bergingen hebben deur langs de zijde van de parkeerplaats. In gebruik is dit niet handig. Ook niet voor elk appartement is een kelder voorzien. Voldoende berging is echter nodig, anders wordt de parkeerplaats als berging gebruikt.
- Parkeren
 - Voor de appartementen zijn 2 parkeerplaatsen per unit ingetekend. 26 appartementen met 2 wagens betekent een totaal van 52 benodigde staanplaatsen. Er zijn er 47 + 1 deelwagens voorzien voor het project. Ook zijn de parkeerplaatsen ingetekend met voldoende gebruikscomfort conform de verordening. In het huidige ontwerp is geen parking voor handel voorzien.
 - De bezoekersparkings voor de appartementen zijn in de ratio van 2 parkeerplaatsen inbegrepen. De parkeerplaatsen moeten wel goed toegankelijk zijn voor bezoekers. In de meergezinswoning in de Smidsestraat worden de parkeerplaatsen niet benut aangezien deze niet functioneel zijn ingericht. Het is geenszins de bedoeling dat de impact van de appartementen wordt afgewenteld naar het publiek domein. Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen de bezoekersparking en de parkings voor de eigenaars. Ook moet gekeken worden hoe de bezoekersparkings maximaal bereikbaar zijn.
 - Hellingspercentage van 10% in het midden voor de ondergrondse parkeergarage lijkt heel steil. Ook is de hellingsgraad niet uitnodigend voor bezoekers. Volgens de verordening is 20% toegestaan voor het steilste segment van de helling.
 - De splitsing op parkingniveau is een rare situatie: moeilijke bereikbaarheid voor onder meer camionettes. Het is ook geen optie om bezoekers en handelaars links te laten parkeren aangezien de 4 liftschachten verdeeld zijn op het ondergrondse niveau om de respectievelijke stijfkernen te bedienen. Is een inrit via het Dorpsplein bespreekbaar? Dit geeft immers de mogelijkheid voor een zachte helling. Het is de

- bedoeling om het plein op termijn meer beleving te geven dus een inrit daar voorzien hypothekeert de toekomstige mogelijkheden.
 - o Waar staat de deelwagen? Tussen de 2 gebouwen aan de Bergstraat. Wordt als niet ideaal ervaren gezien de beperkte breedte en de ingeslotenheid tussen twee bouwvolumes.
 - o Op straatniveau zijn nu 2 parkeerplaatsen voorzien: 1 parkeerplaats voor dienstverkeer (conform verordening) en eventueel 1 parkeerplaats voor autodelen.
 - o De deelwagens zijn over te nemen door de VME.
 - o Fietsenstalling op 50 cm – is zoals aan Rector De Somerplein in Leuven. 70 cm is wenselijker maar voor dit systeem is tot op heden geen leverancier gevonden. Dit type fietsenrekken geeft ook een probleem voor buitenmaatse fietsen en kinderfietsen.
 - o Minder wooneenheden in projecten benodigt ook minder fietsenstallingen anderzijds kan ook gesteld worden dat hoe groter de fietsenstalling is, hoe vaker de fietsen slecht gestald worden en hoe langer de fietsen blijven staan.
- Algemeen
 - o Het project voorziet een kleine handelsruimte voor een kleine zelfstandige/ondernemer of een kleine kangoeroewoning (zorgwoning). Het zou wenselijk zijn een iets grotere handelsruimte te voorzien voor een vrij beroep (advocaat/kapper) want de oppervlakte van 37 m² die nu werd ingetekend is te klein, zelfs voor een kleine ondernemer.
 - o Langs het Dorpsplein kan ook een ruimte worden voorzien voor een klein resto/café met mogelijkheid van een terras eventueel onder de overkapping. Dit kan tot discussie leiden in de VME maar de aanwezigheid van een horecazaak is een positieve invulling in het dorpshart. Op vandaag zijn er geen concrete kandidaten voor het verwezenlijken van de handelsruimten. Aangezien de handelsruimten beschouwd worden als een bijdrage tot de maatschappelijke meerwaarde is het niet de bedoeling om zones van handelsruimten op termijn in functie te wijzigen naar wonen. De aantrekking van commerciële ruimten in de dorpskern is zeer belangrijk voor Rotselaar.
 - o Aan de handelsruimte dient de sokkel vermeden te worden. Dit is mogelijk indien de inkom van de handelsruimte aangepast wordt en niet in de galerij wordt voorzien. Ter hoogte van de overkapping sluit het project aan op het niveau van het Dorpsplein.
 - o Alle units worden bedeed met hemelwater maar er zal waarschijnlijk niet voldoende hemelwater zijn?
 - o Zijn de hemelwaterputten goed gepositioneerd?

Het project is besproken op het college van burgemeester en schepenen op 4 maart 2024. Dit is de terugkoppeling van het CBS dat aan de initiatiefnemer zal worden gecommuniceerd samen met het advies van de Gecoro:

- Project dient in zijn geheel gerealiseerd te worden en kan niet opgedeeld worden;
- De kleine handelsruimte is te klein in deze context;
- Hoogteverschillen aan kant Bergstraat worden niet op kwalitatieve adequate manier opgelost;
- Groenvoorzieningen en algemene ingroening aan straatkant Bergstraat te voorzien;
- Architecturale afwerking van gevels dient beter uitgewerkt te worden;
- Bruikbaarheid van fietsenstallingen dient verbeterd te worden;
- Voorstel voor invulling van de winkelruimtes is nodig;
- Positieve is dat er een uniform beeld komt en dat de projectsite in zijn geheel wordt ontwikkeld. Dit is zeker een meerwaarde voor het dorpshart Rotselaar.
- Een kwaliteitskamer werd georganiseerd en de inzichten werden meegenomen in de verdere verwerking van het project. De context van de site is echter niet eenvoudig en het project Smidsestraat is geen toonaangevend voorbeeld.

- Een doorgang naar het bankkantoor gelegen aan de Smidsestraat zou nog een grotere meerwaarde betekenen, zeker gezien de onbenutte ruimte achterin deze meergezinswoning aan de Smidsestraat.

Beraadslaging

A. Projectgebonden bepalingen

- Doorwaadbaarheid van projecten
 - De doorwaadbaarheid van het project wordt als vrij gunstig ervaren.
 - Het lijkt interessant om te laten onderzoeken of de achterzijde van het project van de meergezinswoning aan de Smidsestraat kan geïntegreerd worden in het binnengebied.
 - De doorgang vanuit de Bergstraat, de kijkas als het ware, moet aantrekkelijker worden gemaakt want lijkt nu een donker gat.
- Collectieve buitenruimte
 - Er is slechts een substraat van 80 cm ingetekend boven de parking. Is dit realistisch voor bomen? De impact van 2000 m² ondergrondse parking is niet te onderschatten. De inplanting van de ondergrondse parkeergarage dient dan ook duidelijk zichtbaar te zijn op een plan van het landschapsontwerp. De zone van de ondergrondse parkeergarage dient aangegeven te worden om te kunnen inschatten of de bomen zullen overleven. Er dient te worden aangetoond dat de bomen kwalitatief kunnen (voort)bestaan.
 - Een concreet groeninrichtingsplan (banken, speeltoestellen, ...) dat zorgt voor diversiteit dient te worden toegevoegd.
 - Het voorzien van een wadi (ca.21 m²) tussen drie muren is niet optimaal. Aansluiting van de wadi eveneens te bekijken.
 - Geen grondgebonden woningen: mix niet mogelijk gezien de te kleine oppervlakte van de percelen.

B. Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen

- Bouwhoogte
 - Kroonlijst langs zijde Smidsestraat (hoek Chinees restaurant) laten aansluiten bij de bestaande meergezinswoning.
 - Is de vierde bouwlaag essentieel?
- Dichtheid
 - Te hoge dichtheid: dubbele dichtheid conform de verordening dus belangrijk dat een mogelijke latere functiewijziging van handel naar wonen uitgesloten wordt.
- Architectuur
 - Streven naar een passender straatbeeld. Het project wordt als bombastisch ervaren aan de zijde van de Bergstraat. Er werden pogingen gedaan om het grote volume te breken. Architecturaal moet het project echter verbeteren en verfijnen.
 - Dorpse architectuur te integreren, zeker langs het Dorpsplein. Het project moet meer aansluiten bij het dorpscentrum.
- Inplanting
 - Het project is gepositioneerd zeer dicht tegen de straat aan. Een kwalitatieve intekening van de voorkant vereist dan ook uitgebreidere ingroening.
 - De breedte van het voetpad dient bekeken te worden, ook in functie van gebruik door mindervaliden.

C. Woonkwaliteit

- Minimale uitrusting van een meergezinswoning, daglichttoetreding, differentiatie van de wooneenheden in een meergezinswoning, buitenruimtes
 - Grootte van de appartementen is gunstig.
 - De woonkwaliteit lijkt in orde. Appartementen worden aanzien als goed verkoopbaar.
 - Alle appartementen zijn doorzonappartementen a priori allemaal bereikbaar zowel vanop de straatkant als vanop het binnenplein.

- Leesbaarheid van de ingangen, inclusief brievenbussen, kan echter verbeterd worden.
- Inkom met trapje is niet uitnodigend.

D. Parkeren

- Parkeercoëfficiënten, afmetingen van een autoparkeerplaats, de inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren, fietsparkeerplaatsen
 - Afwezigheid van parking voor de handelspanden.
 - De bezoekersparkings dienen duidelijk te worden aangegeven zodanig dat het openbaar domein geen hinder ondervindt van het project.
 - De afstand bij het uitrijden van de parkeergarage lijkt te kort om nog zicht te hebben op het verkeer, zeker gezien ook de positie dicht bij de bocht en gezien de aanwezigheid van trage weggebruikers. De impact van de mobiliteit op de Bergstraat van de 2 projecten (Zilverwit en dit project) is niet onderschatten.
 - Ook de hellingsgraad van de parkeergarage is bedenkelijk.
 - Parkeerplaatsen op het gelijkvloers zijn te benepen tussen de 2 blokken.
 - Systeem voor fietsenstalling is te herbekijken. Op de aangegeven locatie passen geen 80 fietsen. Ook dient er rekening gehouden te worden met alle afmetingen van fietsen, ook buitenmaatse. Het systeem moet zo gebruiksvriendelijk mogelijk worden ingericht.

E. Algemeen

- De retailruimte van 91,2 m² dient te worden vergroot naar minstens 150 m².
- De invulling van de handelsruimtes dient bewaakt te worden, aangezien de commerciële functies een hefboom zijn voor afwijking van de dichtheid. De functies dienen dan ook vastgelegd te worden in de vergunning en kunnen niet gewijzigd worden.
- Duurzaamheid: te weinig info voor handen: zonnepanelen en warmtepompen?
- Ondergrondse sorteerstraat is voorzien. De afvalverwerking voor de handelsruimten dient wel bijkomend bekeken te worden.

Conclusie

Het project bevat een goede basis maar er dienen nog een heel aantal aandachtspunten verder uitgewerkt te worden om tot een kwalitatief project te komen.

Het project heeft als absolute troef dat de hoek van de Bergstraat en het Dorpsplein in hun totaliteit kunnen ontwikkeld worden. Dit is een essentiële voorwaarde waaraan steeds voldaan moet worden: elke fasering binnen het project is uitgesloten.

De Gecoro is van oordeel dat de afwijkingen van de dichtheid (verdubbeling) en de aanwezigheid van een 4^{de} bouwlaag ruime afwijkingen zijn ten opzichte van de meerwaarde die wordt gecreëerd. De doorwaadbaarheid wordt als gunstig ervaren maar de handelsruimten zijn te beperkt in oppervlakte. De commerciële ruimtes moeten groter worden ingetekend. Bijkomend moet het project ook minimaal aan onderstaande voorwaarden voldoen om gunstig geacht te worden door de Gecoro:

- Er dient te worden onderzocht of de achterzijde van het project van de meergezinswoning aan de Smidsestraat kan aansluiten op het binnengebied om de doorwaadbaarheid te vergroten;
- De kijkas vanuit de Bergstraat moet aantrekkelijker worden gemaakt;
- Landschapsonwerp met concrete inrichting en indicatie van de ondergrondse parkeergarage op te maken om onder meer de overlevingskansen van de bomen te beoordelen;
- Kroonlijst langs zijde Smidsestraat laten aansluiten bij de bestaande meergezinswoning. Ingetekend niveauverschil wegwerken;
- Toekomstige functiewijziging van handel naar wonen uit te sluiten in het verdere proces;
- Streven naar een passender dorps straatbeeld en een integratie van het project bij het dorpshart door middel van een verfijnde dorpse architectuur;

- o Naast de aansluiting van het project op de Bergstraat dient ook meer ingroening te worden voorzien langs deze zijde;
- o Leesbaarheid van de ingangen, inclusief brievenbussen, moet verbeterd worden;
- o Parkeerplaatsen dienen ook voor de handelszaken te worden voorzien;
- o De bezoekersparkings dienen goed bereikbaar te zijn en duidelijk te worden aangegeven;
- o Parkeerplaatsen op gelijkvloers tussen de 2 bouwvolumes zijn te herbekijken, alsook het systeem voor de fietsenstalling (kwantiteit en kwaliteit);
- o Duurzaamheidstoets uit te voeren (zonnepanelen, warmtepompen, ...);
- o De afvalverwerking voor de handelsruimten dient onderzocht te worden;
- o De (locatie van de) wadi van ca. 21 m² dient herbekeken te worden.

Het terreinprofiel van Bergstraat/Smidsestraat ontbreekt en met name het gevelzicht van het binnengebied (achtergevel tuin) vanuit de Smidsestraat om te kunnen inschatten hoe het project zich verhoudt ten opzichte van het project Zilverwit. Kan dit ook worden aangeleverd?

3. Update eerder besproken projecten wonen-in-meervoud

Martijn Gillaerts, ruimtelijk deskundige van Interleuven, presenteert een overzicht en de stand van zaken van de projecten wonen-in-meervoud van deze legislatuur.