

AGENDA

1. Project wonen-in-meervoud: Sint-Jansstraat 62-66
2. Evaluatie verordening wonen-in-meervoud en woonzoning: stand van zaken

AANWEZIGHEDEN

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars,, Leo Brouckaert, Bert Van Laer en Bart Verlinden

Plaatsvervangende leden: Bart Vandyck, Bert Van Laer, Achilles Wouters en Jan Martens

Politieke afvaardiging: Wim Buelens , Dirk Van den Eynde

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Eenke Tratsaert

Schepen ruimtelijke ordening en wonen: Jelle Wouters

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, , Marc Ringoet, Mieke De Cat, Ilse Vervloesem, Luc Tuerlinckx, Els Ingels en Kris Uytterhoeven

1. PROJECT WONEN-IN-MEERVOUD:SINT-JANSSTRAAT 62-66

Korte omschrijving project:

Toelichting door Gertjan Decrem, Architect.

- Zie presentatie
- Ligging: type 1 gebied
- Perceel: 66,8 are in woongebied
- Project: 7 appartementen met ondergrondse parking bestaande uit 14 parkeerplaatsen, twee voor mindervaliden en een fietsenstalplaats

Bespreking:

- Vuilnisberging: de vuilnisberging is klein gezien het grote volume van de vuilniscontainers. De architect geeft mee dat de vuilniscontainers op elkaar kunnen geplaatst worden.
- De in- en uitrit heeft een breedte van 5 meter en is conform de reglementering voor een goede zichtbaarheid ten opzichte van zwakke weggebruikers.
- Op de dak- en achtertuin is het de bedoeling om grotere planten te voorzien.
- In de collectieve ruimte is het volgens de verordening verplicht iets te voorzien met maatschappelijke meerwaarde voor collectief gebruik. Hierdoor kan er niet gewacht worden op de invulling van de bewoners.
- De koeling wordt voorzien met zonnetenten of verticale screens. De verwarming zal gebeuren met een lucht-water warmtepomp. De EPB geeft hierbij de eerste indicatie. Geluids- en trillingsoverlast dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. De architect heeft hier reeds ervaring mee.
- Het volledige dak wordt voorzien van zonnepanelen. De verdeling zal gebeuren volgens de grootte van de appartementen. De verdeling dient opgenomen te worden in de basisakte.
- Er worden parkeerplaatsen voorzien van elektrische laadpalen. Het aantal is nog niet duidelijk.

Beraadslaging

A. *Projectgebonden bepalingen*

- Doorwaadbaarheid van projecten
 - Er is geen opening naar het dorp toe, wel een doorgang naast het gebouw naar achter toe voor de mensen die in het gebouw wonen.
- Collectieve buitenruimte
 - Iets meer vorm te geven aan hoe de gemeenschappelijke collectieve ruimte wordt ingericht.

B. *Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen*

- Bouwhoogte
 - De bouwhoogte is aanvaardbaar ten opzichte van wat het origineel was.
- Inplanting, bouwdiepte en inritten: geen opmerkingen

C. *Woonkwaliteit*

- Minimale uitrusting van een meergezinswoning, daglichttoetreding, differentiatie van de wooneenheden in een meergezinswoning, buitenruimtes: geen opmerkingen.

D. *Parkeren*

- Parkeeroëfficiënten, afmetingen van een autoparkeerplaats, de inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren, fietsparkeerplaatsen: geen opmerkingen.

E. *Algemeen*

- Voldoende plaats te voorzien voor vuilniscontainers.

Conclusie:

Het is een goed project met enkele kleine opmerkingen:

- Iets meer vorm te geven aan hoe de gemeenschappelijke collectieve ruimte wordt ingericht.
- Groenaanplant vooraan mee te nemen als last in de vergunning.
- Voldoende plaats te voorzien voor vuilniscontainers.
- Duidelijkheid geven of er elektrische laadvoorzieningen geplaatst worden, waar en hoeveel.
- Optekenen op welke manier de zonnepanelen geplaatst worden alsook de kokers van de warmtepompen.

2. EVALUATIE VERORDENING WONEN-IN-MEERVOUD EN WOONZONERING: STAND VAN ZAKEN

o Korte omschrijving project:

Toelichting door Martijn Gillaerts

- Zie presentatie
 - a) Uitdagingen:
 - Klimaatverandering: interactie bijkomende verhardingen en neerslag.
 - Demografie: waar willen we naartoe en hoe zal alles er uitzien tegen 2035. Gemiddelde gezinsgrootte en vergrijzing zorgt voor meer huishoudens. Hiervoor zal een ander soort woningen nodig zijn voor deze kleinere gezinnen.
 - Mobiliteit: Er is nood aan een modelshift (naar een duurzame vervoersmodus). Dit kan doormiddel van kernversterking.
 - Voorzieningen: er is een evolutie van een vermindering in oppervlakte aangaande voorzieningen. Dit heeft ook te maken met de inplanting van woningen.
 - Leefbaarheid en open ruimte: welzijn en klimaatuitdagingen. Het is belangrijk om de groene ruimte tussen de woningen te behouden.
 - Draagkracht van de kernen: om te verzekeren dat nieuwe projecten zich inpassen in hun omgeving.
 - Gewestplanbestemming woongebied: verschil maken in soort woongebied voor specifiekere afbakeningen.
 - b) Doelstellingen:
 - Woonkernen versterken.
 - Versnippering in het buitengebied tegen gaan.
 - Differentiatie tussen de verschillende kernen (voorzien van compacte woningen met voldoende kwaliteit).
 - c) Concreet:
 - ➔ Geeft richting aangaande de verschillende woningtypes en welke verdichting mogelijk is.
 - ➔ Duidelijke kaart die verschillende zones toont en de principes van de kernversterking vastlegt.
 - d) Afbakening:
 - Gewestplan
 - Verordening VMM
 - Studie

Het woonzoneringsplan zal gevormd worden tot een BGO en vervolgens een RUP met bouwcode (verordening met regels voor alle zones). Het betreft een overdruk RUP waardoor geen gebieden worden omgevormd.

Bespreking:

- De Vlaamse overheid is bezig met een decreet over woonuitbreidingsgebieden. Dit staat los van het woonzoneringsplan waarmee de gemeente een visie wenst vast te leggen. Hiervoor dient een principe standpunt ingenomen te worden.
- Het proces wordt verder door de dienst uitgewerkt. De dienst adviseert en stuurt (expertise, dragend,...).