

AGENDA

1. Project wonen-in-meervoud: Dorpsplein 11-12 Rotselaar
2. Project wonen-in-meervoud: Eektstraat 10 Wezemaal
3. Project wonen-in-meervoud: Steenweg op Nieuwrode 21-33 Wezemaal (architectuur)

AANWEZIGHEDEN

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Ilse Vervloesem, Bert Van Laer, Hans Van Hyfte en Bart Verlinden

Plaatsvervangende leden: Bart Vandyck, Els Ingels en Jan Martens

Politieke afvaardiging: Bart Lemmens, Kris Uytterhoeven en Wim Buelens

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Thomas Benaets

Schepen ruimtelijke ordening en wonen: Jelle Wouters (verontschuldigd)

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, Leo Brouckaert, Marc Ringoet, Mieke De Cat, Maarten Degent, Koen Nys, Rik Maes, Achilles Wouters, Luc Tuerlinckx, Gunther Dereze, Dirk Van den Eynde en Jelle Wouters

1. PROJECT WONEN-IN-MEERVOUD: DORPSPLEIN 11-12 ROTSELAAR

Korte omschrijving project:

Toelichting door Hendrik Desmedt (Desmedt architecten)

- Zie presentatie
- Ligging: type 1 gebied
- Perceel: 18,8 are (11,8 are in woongebied en 7 are in agrarisch gebied)
- Project: 8 appartementen en handelsruimte/vrij beroep, ondergrondse parking met 16 parkeerplaatsen

Bespreking:

- Elektrische laadpalen: elektriciteitsvoorzieningen voor elektrische auto's is verplicht, mogelijkheid bieden om aan elke autostaanplaats een laadpunt te voorzien.
- Bemaling: hoe zal de bemaling gebeuren? Bemaling moet nog verder onderzocht worden, mee in de bouwaanvraagnota te verwerken.
- Gevelgroen: er is geen gevelgroen voorzien.
- Nokhoogte: nokhoogte is 56 cm hoger dan het linkerpand (tandarts) wegens de grotere bouwdiepte.
- Bouwlagen: het gebouw telt 4 bouwlagen, maar past zich wel beter in de omgeving dan bv. het project in de Smidsestraat.
- Tuin: het project is te klein om de tuin publiek toegankelijk te maken.
- Doorgang: de doorgang naar achter dient voor de bediening van de gelijkvloerse appartementen en als doorgang voor alle bewoners naar de gemeenschappelijke tuin en gelijkvloerse fietsenstalling en vuilnisberging.
- Vuilnisberging: vaak is de vuilnisberging te klein gezien het grote volume van de vuilniscontainers. De architect is vertrouwd met het systeem, hier werd rekening mee gehouden.
- Ondergrondse parking: de dikte van het grondpakket op de ondergrondse parking is meer dan een halve meter, genoeg om substraat met voldoende dikte op te leggen voor gazon. Een ondergrondse parking heeft een grote invloed op de waterhuishouding (aandachtspunt).
- Hergebruik regenwater: combinatie groendaken en hergebruik regenwater heeft impact op de kwaliteit van het water (aandachtspunt).
- Algemeen: het project is een meerwaarde voor de omgeving in vergelijking met wat er nu staat.
- Trage wegen: het zou een meerwaarde zijn om een verbinding te maken met de achterliggende trage weg.
- Handelsruimte: er is nog geen interesse gekend in de handelsruimte. Het kan ingevuld worden door handel, maar ook door vrij beroep. De handelsruimte mag niet omgevormd worden tot woonruimte.

Beraadslaging

A. *Projectgebonden bepalingen*

- Doorwaadbaarheid van projecten
 - Er is geen opening naar het dorp toe, wel een doorgang in het midden van het gebouw naar achter toe voor de mensen die in het gebouw wonen.
 - Niet alle projecten moeten publiek doorwaadbaar zijn, dit is voor dit project niet nodig.
- Collectieve buitenruimte
 - Iets meer vorm te geven aan hoe de gemeenschappelijke collectieve ruimte wordt ingericht.
 - Nood aan een visie wat met het agrarisch gebied dient te gebeuren.

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*

- Pad aan de achterste zone toegankelijk te maken.
- Groenaanplant vooraan mee te nemen als last in de vergunning.
- Gevelgroen te voorzien.
- Voldoende plaats te voorzien voor vuilniscontainers.
- Bezorgdheid over de impact van de ondergrondse parking op infiltratie en grondwaterstroming. Waterhuishouding goed te bestuderen en mee te nemen in de vergunningsaanvraag.

Conclusie:

- Het zou een meerwaarde zijn om een verbinding te maken met de achterliggende trage weg.
- Iets meer vorm te geven aan hoe de gemeenschappelijke collectieve ruimte wordt ingericht.
- Groenaanplant vooraan mee te nemen als last in de vergunning.
- Gevelgroen te voorzien.
- Voldoende plaats te voorzien voor vuilniscontainers.
- Bezorgdheid over de impact van de ondergrondse parking op infiltratie en grondwaterstroming. Waterhuishouding goed te bestuderen en mee te nemen in de vergunningsaanvraag.

2. PROJECT WONEN-IN-MEERVOUD: EEKSTRAAT 10 WEZEMAAL

Korte omschrijving project:

Toelichting door Johan Everaerts (architect)

- Zie presentatie
- Ligging: type 1 gebied
- Perceel: 10,5 are
- Project: 6 appartementen, ondergrondse parking met 12 parkeerplaatsen

Bespreking:

- Schaduwstudie: heeft de rechterbuur ramen aan de linkerkant? Ja, enkele ramen.
- Fietsberging: de verordening wonen-in-meervoud bepaalt niet of deze bovengronds of ondergronds moeten. Bovengronds kan, maar dan is er een extra afdak nodig en dure fietsen worden liefst ondergronds gestald.
- Energie/verwarming/zonnepanelen: het project voldoet aan de huidige EPB eisen. Verwarmingsconcept nog te bespreken met de bouwheer. Vanaf 15 appartementen mag er geen aardgasaansluiting meer voorzien worden. Er worden sowieso zonnepanelen geplaatst. Recuperatie van regenwater wordt voorzien voor de gelijkvloerse toiletten en bewatering tuin.
- Elektrische laadvoorzieningen voor fietsen en auto's: zal voorzien worden zoals beschreven in de nota. Moeilijkheid is hier hoe dit algemeen beheerd wordt.
- Bemaling: er is nog geen bemalingsstudie gedaan, dus er is nog geen idee hoeveel en hoelang er bemaald zal moeten worden en waar het water naartoe zal gaan.
- Algemeen: het ziet er een mooi, luchtig project uit.

Beraadslaging

A. *Projectgebonden bepalingen*

- Doorwaadbaarheid van projecten
- Mix grondgebonden woningen
- Collectieve buitenruimte
 - Invulling te geven van de collectieve buitenruimte, zowel op het groendak als achter het groendak.

B. *Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen*

- Inplantingsafstanden en bouwdiepte
 - De bouwdiepte is te groot ten opzichte van de linkerbuur naar lichtinval toe.
- Bouwhoogte
 - De bouwhoogte is ok.
- Garagepoorten, inritten en carports: geen opmerkingen.

C. Woonkwaliteit

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

D. Parkeren

- Parkeercoëfficiënten, afmetingen van een autoparkeerplaats, de inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren: geen opmerkingen.
- Fietsparkeerplaatsen
 - Ook grotere fietsparkeerplaatsen voor bakfietsen te voorzien.
 - Een fietslift als doorlooptlift is veel praktischer.

E. Algemeen

- Het zou interessant zijn om achteraan een doorsteek te voorzien van de Abdijlaan naar de Delhaize.
- Waterhuishouding goed te bestuderen en mee te nemen in de vergunningsaanvraag.
- De afvalberging is een probleem, deze lijkt te klein.
- De checklist verordening die werd bijgevoegd is heel handig.

Conclusie:

- Verwarmingsconcept uit te werken.
- Bemalingsstudie mee op te nemen in de vergunningsaanvraag.
- Invulling te geven van de collectieve buitenruimte, zowel op het groendak als achter het groendak.
- De bouwdiepte is te groot ten opzichte van de linkerbuur naar lichtinval toe.
- Ook grotere fietsparkeerplaatsen voor bakfietsen te voorzien.
- Het zou interessant zijn om achteraan een doorsteek te voorzien van de Abdijlaan naar de Delhaize.
- Waterhuishouding goed te bestuderen en mee te nemen in de vergunningsaanvraag.
- De afvalberging is een probleem, deze lijkt te klein.

3. PROJECT WONEN-IN-MEERVOUD: STEENWEG OP NIEUWRODE 21-33 WEZEMAAL (ARCHITECTUUR)

Korte omschrijving project:

Toelichting door Berno Bosch en An De Backker (Apart architecten).

- Zie presentatie
- Het masterplan van dit project werd al besproken op de Gecoro van 6 mei 2021
- Ligging: deels type 1 gebied en deels type 2 gebied
- Perceel: 70 are
- Project: 10 gebouwen met in totaal 61 wooneenheden, ondergrondse parking met 122 parkeerplaatsen en 2 deelwagens

Bespreking:

- Architectuur: is een kwestie van smaak. Er worden elementen overgenomen uit de bestaande architectuur van Wezemaal in plaats van te breken met moderne architectuur. Het is de bedoeling te contrasteren zonder te vervallen in banale architectuur (appartementisering). In het huidig ontwerp zitten veel hedendaagse elementen.
- Algemeen: heel mooi ontwerp, blij dat er wordt rekening gehouden met het dorp.
- Gebouwen ter hoogte van de schuur: de geperforeerde platen zijn er als zonnewering en omwille van privacy.
- Schuur: de schuur krijgt een collectieve en publieke functie omwille van de ligging die de overgang vormt tussen het pleintje aan de Steenweg op Nieuwrode en de achterliggende nieuwe ontwikkeling.
 - Publieke functie wanneer het oud gemeentehuis open is (aantakking op de Wijngaardbergwandeling, picknickplek op de route).
 - Collectieve functie voor de mensen die er wonen (fietsenstalling en brievenbussen worden er ook in voorzien).
 - Links en rechts van de schuur zijn doorsteken die ook als laad- en loszone kunnen gebruikt worden. Vermoedelijk is er een hoogspanningscabine nodig, deze kan ook in de schuur voorzien worden. Centraal in de schuur is er een verhoogde zone die zo polyvalent mogelijk kan gebruikt worden.

- Verhardingen:
 - Op het centrale plein is een uitsparing voorzien in de kelder om een grote boom te laten groeien, maar anderzijds is het volledige plein verhard. Er wordt aangegeven dat er meer groen zal voorzien worden. Ook het bestuur van Rotselaar vraagt om met meer gevelgroen te werken.
 - Het is mogelijk om de weg in waterdoorlatende verharding te voorzien. Over heel het gebied wordt gekeken om zoveel mogelijk infiltratie te realiseren.
- Mobiliteit: de impact van het project op de Steenweg op Nieuwrode wordt afgetoetst in de mobiliteitstoets van Vectris.
- Energie/verwarming/zonnepanelen: de vraag is of de energievoorzieningen geoptimaliseerd worden door gebruik te maken van de schaalgrootte. Dit is nog niet concreet uitgetekend, maar er zijn veel zones van schuine daken afgetopt met een plat dak. In die zones kunnen buitenunits van warmtepompen voorzien worden. Zonnepanelen kunnen ook daar of op de schuine daken voorzien worden.
- Afvalophaling: er werden voorstellen gedaan om ondergrondse citernes te voorzien (centraal vooraan waar de wegel start of iets dieper, of zowel vooraan aan de Steenweg op Nieuwrode als achteraan aan de Tussenhagenweg). Deze vraag ligt momenteel bij Ecoverf.
- Collectieve ruimte: het is de specifieke vraag van de gemeente om de hele site onder het beheer van 1 vereniging van mede-eigenaars te voorzien. De schuur moet afsluitbaar kunnen zijn om te kunnen ingrijpen als er vandalisme is.
- Fietsstallingen: er zijn heel veel fietsstallingen in open lucht voorzien, maar de meeste zijn overdekt.
- Koetshuis: het koetshuis wordt voorzien als een collectieve tuinberging gezien er op de hele site al voldoende fietsstallingen zijn (84 bovengronds en 144 ondergronds)
- Oversteekplaats: de oversteekplaats aan het Frans Huis ligt daar goed ter hoogte van het pleintje aan de Steenweg op Nieuwrode, deze zou ook het gebruik van de wegel als doorsteek moeten stimuleren.
- Kortparkeren: het is moeilijk om bovengronds parkeerplaatsen te voorzien voor kortparkeren omdat deze snel gebruikt zouden worden als bewonersparking. In de ondergrondse buitenruimte is een overgangzone voorzien met een 15-tal parkeerplaatsen als zone voor cambio's, bezoekers en kortparkeren.
- Elektrische laadpalen: deze worden overal voorzien, maar tegenwoordig worden deze in ondergrondse parkings verboden door de brandweer in Brussel. Vandaag is daar geen eenduidig antwoord op.

Beraadslaging

A. *Projectgebonden bepalingen*

- Doorwaardbaarheid van projecten: de doorwaardbaarheid is geslaagd.
- Mix grondgebonden woningen: hieraan is voldaan aan de verordening wonen-in-meervoud.

B. *Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen*

- Inplantingsafstanden en bouwdiepte
 - De architectuur is zeker passend binnen de context van Wezemaal, de kleine details maken het net iets meer dan een bakstenen gevel.
 - Naar de schuur en het Frans Huis toe is het zeker niet te zwaar.
 - De opdeling in kleinere volumes maakt het project luchtiger en dorpsier.
- Bouwhoogte
 - De volumes en bouwhoogtes zijn aanvaardbaar.
- Garagepoorten, inritten en carports
 - Naar bezoekers toe kan de inrit visueel gemaakt worden.
 - Het is een goede poging om bezoekersparkings af te scherm.

C. *Woonkwaliteit*

- Minimale uitrusting van een meergezinswoning, daglichttoetreding, differentiatie van de wooneenheden in een meergezinswoning, buitenruimtes: dit is moeilijk te beoordelen gezien er niet op de specifieke gebouwblokken is ingegaan.

D. *Parkeren*

- Parkeercoëfficiënten, afmetingen van een autoparkeerplaats, de inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren, fietsparkeerplaatsen: te beoordelen op basis van de projectfiche.

E. *Algemeen*

- Er zal een degelijke waterstudie moeten gebeuren, zeker gezien de helling van het terrein en de achterliggende Wijngaardberg.
- Projectfiche voor het hele project te bezorgen.
- Een checklist zoals het project Eektstraat 10 zou een handig hulpmiddel zijn.

- Niet alles kon beoordeeld worden gezien er niet op de specifieke gebouwblokken is ingegaan.

Conclusie:

- De architectuur is zeker passend binnen de context van Wezemaal, de kleine details maken het net iets meer dan een bakstenen gevel. De opdeling in kleinere volumes maakt het project luchtiger en dorpser.
- Verwarmingsconcept uit te werken.
- Meer groen en gevelgroen te voorzien.
- De wegel is in waterdoorlatende verharding te voorzien.
- Mobiliteitstoets van Vectris te bezorgen.
- Afvalophaling te verduidelijken.
- Het is de specifieke vraag van de gemeente om de hele site onder het beheer van 1 vereniging van mede-eigenaars te voorzien. De schuur moet afsluitbaar kunnen zijn om te kunnen ingrijpen als er vandalisme is.
- Naar bezoekers toe kan de inrit visueel gemaakt worden.
- Er zal een degelijke waterstudie moeten gebeuren, zeker gezien de helling van het terrein en de achterliggende Wijngaardberg.
- Projectfiche voor het hele project te bezorgen.