
VERSLAG

Notulen van de GECORO

Hulshout d.d. 11.09.2014

(7e samenkomst)

Datum vergadering

11 september 2014

Aanwezig

Stemgerechtigde leden (6):

Jozef Wauters (voorzitter - deskundige), Ingrid De Paepe (deskundige), Guy Van Dessel Guy (deskundige), Ivo Ceulemans (lid), Ludo Vermeulen (lid), Paul Frederickx (lid)

Niet-stemgerechtigde leden (6):

Kristoff Haepers (plaatsvervangend deskundige), René Wouters (plaatsvervangend deskundige), Kurt Van den Vonder (secretaris), Johnny Helsen (politieke vertegenwoordiger CD&V), Luc Van den Vonder (politieke vertegenwoordiger N-VA), Nicole Stas (politieke vertegenwoordiger Groen)

Verontschuldigd

Stemgerechtigde leden (2):

Paul Vets (deskundige), Manu Vlaeyens (lid)

Niet-stemgerechtigde leden (2):

Werner Ceulemans (plaatsvervangend deskundige), Bart Meuwissen (lid)

Afwezig

Stemgerechtigde leden (2):

Hilde Dom (lid), Ann Van Rompaey (lid)

Niet-stemgerechtigde leden (3):

Johan Michiels (plaatsvervangend lid), Jos Mols (plaatsvervangend lid), Guido Ceulemans (plaatsvervangend lid)

Verslaggever

Kurt Van den Vonder

Start: 20.02 uur

DAGORDE

1. Woonzorgproject De Hoef: bouw van een woonzorgcentrum met 88 kamers, 44 assistentiewoningen

Er wordt toelichting gegeven bij het project, waarbij wordt opgemerkt dat de initiatiefnemers een derde, aangepaste versie hebben ingediend op 10 september 2014.

De waterproblematiek op het terrein wordt van naderbij bekijken. De vorige aanvraag voor een verkaveling en de daarmee gepaard gaande waterproblematiek wordt eveneens kort toegelicht.

Het huidige voorstel betreft een woonzorgcentrum met 88 kamers en 44 assistentiewoningen. De 88 kamers en 32 van de 44 assistentiewoningen worden op het terrein ingepland in een gebouw in een kruisvorm bestaande uit twee bouwlagen en een schuin dak. Er worden 50 parkeerplaatsen voor wagens voorzien, met een uitbreiding van 12 parkeerplaatsen langs de brandweg, en een fietsenstalling voor 30 fietsen.

Een aantal leden stellen de vraag of het aanleggen van de buffer-/infiltratiezone d.m.v. een talud enerzijds nodig is en anderzijds of deze talud de mogelijke natuurlijke afvloeiing van de naburige percelen niet zal verhinderen. Er wordt gesteld dat indien de tuinen van de naburige percelen afwateren naar de bestaande vijver, het allicht beter is om een (afvoer)gracht te voorzien i.p.v. een infiltratiezone omringd door een talud. Er wordt gesteld dat dit minstens verder onderzocht dient te worden.

De vraag wordt gesteld of de site een geschikte locatie is voor het onderbrengen van de functie van een woonzorgcentrum. Het merendeel van de leden is het eens dat de locatie, dicht bij het centrum, hiervoor wel geschikt is. Wel stellen een aantal leden de vraag of een dergelijk initiatief past binnen het beleid van de gemeente, daar de gemeente en het OCMW zelf bezig zijn met een project aan Ter Nethe. Er wordt de vraag gesteld of er onderzocht is of er samenwerkingsverbanden met Ter Nethe mogelijk zijn. Uiteindelijk is gesteld dat dit niet van stedenbouwkundige aard is.

Er worden vragen gesteld bij de voorgestelde capaciteit aan parkeerplaatsen. Zijn de voorgestelde 50 parkeerplaatsen wel voldoende om het parkeren op het eigen terrein volledig te kunnen afwickelen, zonder bijkomende parkeerdruk in de straat? Er wordt voorgesteld om de bij het voorstel gevoegde mobiliteitstoets aan te vullen met een studie naar het aantal parkeerplaatsen van gelijkaardige projecten in de omgeving, zodat een beter beeld kan worden verkregen van de reële parkeerbehoefte. Eenmaal een beter zicht is verkregen van de reële parkeerbehoefte kan vervolgens ook de inplanting van de te voorziene parkings worden geoptimaliseerd. Hierbij wordt ook gedacht aan het feit dat de huidige inplanting van de dertig fietsenstallingen weliswaar vlakbij de ingang van de assistentiewoningen is voorzien, maar niet dicht bij de ingang van het woonzorgcentrum zelf.

De bereikbaarheid van de site via de ontsluiting met de Schietboompleinstraat wordt niet meteen als problematisch ervaren. Eventuele flankerende maatregelen voor een veilige verkeersafwikkeling dienen door de verkeerscommissie te worden onderzocht.

Een lid merkt daarnaast op dat er in de eindconclusies van de mobiliteitstoets abusievelijk staat vermeld dat de site een directe aansluiting heeft met de Grote Baan. Dit is niet het geval.

De omvang van het gebouw en de inplanting op het terrein wordt eveneens besproken.

Enerzijds wordt aangegeven dat er niet overal een groenscherm is voorzien en dat ook intern op de site nog wel aandacht dient uit te gaan een betere integratie van de constructies in het terrein. Ten einde dit beter te kunnen beoordelen, dient er bij de aanvraag een gedetailleerd groenplan te worden opgenomen.

Anderzijds wordt de discussie gevoerd of het gebouw niet te groot en te zwaar is voor de omgeving. Een aantal leden hanteren hierbij de stelling dat voor dergelijke functies niet dezelfde normen dienen te worden opgelegd dan deze die gelden voor residentiële woningen, wat niet wegneemt dat met name bij de noordelijke vleugel toch vragen kunnen worden gesteld naar de visuele impact van het gebouw t.o.v. de aanpalende burelen in met name de Heibaan. De kroonlijst van 7 m is op zich niet

problematisch, maar er dient met name bij de noordelijke vleugel rekening gehouden te worden met de glooiing van het terrein. De vloerpass van het gebouw is volgens de terreinsneden voorzien op 13,40 m TAW, terwijl de tuinen van de burens zich tussen 11,77 m en 12,02 m TAW zouden bevinden. Er is geen informatie gegeven over de vloerpassen van de woningen van de burens. Er dient minimaal bijkomend onderzocht te worden wat de visuele impact is van het gebouw op de naburige bebouwing rekening houdende met de bovenvermelde niveauverschillen.

Advies van de GECORO

De GECORO geeft unaniem de volgende opmerkingen als preadvies:

- De invloed op waterhuishouding van de naburige percelen dient mee onderzocht te worden. Minimaal moet de natuurlijke afvloeiing van de naburige percelen conform het burgerlijk wetboek gegarandeerd blijven.
- De parkeerbehoefte dient te worden getoetst aan 10 gelijkaardige projecten in de omgeving van Hulshout.
- De verkeerscommissie dient zich uit te spreken over de mobiliteit in de Schietboompleinstraat. In de conclusie wordt wel gesteld dat er een directe aansluiting is met de Grote Baan. Dit klopt niet.
- De inrichting van het terrein dient nog te worden aangevuld/herbekeken in functie o.a. een duidelijk groenplan, een betere locatie van de fietsenstalling, een herindeling van de parkeerplaatsen in functie van de reële behoeften, ...
- De visuele impact van onder meer en in het bijzonder de noordelijke vleugel op de naburige woningen gelegen aan de Heibaan dient beter te worden bestudeerd. Een mogelijkheid om dit te doen is via metingen van de dorpels van de woningen gelegen aan de Heibaan.

2. Kennisname: terugkoppeling vorige adviezen van de GECORO

- i. Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag 5286: het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken in de Peerdekerkhofstraat, Paalsteenstraat, Zwartlandstraat, Hoekstraat, Rozenstraat en Borgerhoutstraat (bijzonder procedure)
- ii. Stedenbouwkundig attest 640: het creëren van een woonerf, met af te breken woning (nr. 9) en te renoveren hoeve (nr. 11) te Kerkstraat 9-11

De GECORO neemt kennis van het feit dat in bovenstaande dossiers nog geen eindbeslissingen zijn genomen. Dossier 5286 is een bijzondere procedure en Ruimte Vlaanderen heeft in deze nog geen beslissing genomen. Voor wat dossier 640 betreft, is er bijkomend advies gevraagd aan IOK.

3. Varia

- i. Project site Schoolstraat

De gemeente is bezig met een renovatie- en nieuwbouwproject aan de site van de oude school in de Schoolstraat te Houtvenne. Het ontwerp voor de gebouwen is klaar en wordt in een voortraject voorgelegd aan de GECORO.

De voorzitter, secretaris en een lid van de GECORO geven een toelichting bij het project. Alleen het ontwerp van de gebouwen wordt op dit moment voorgelegd. Het ontwerp van de omgeving en de inrichting van het terrein is nog niet klaar en zal later worden voorgelegd.

Het ontwerp voorziet in twee gebouwen langsheen de Schoolstraat. Het rechtse gebouw is/wordt gerenoveerd. Het linkse gebouw betreft een nieuwbouw na slopen van het bestaande gebouw. Beide bestaande gebouwen zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Een lid van de GECORO stelt de vraag of en wie er inspraak heeft gekregen in het ontwerp. Alle op de site vertegenwoordigde verenigingen hebben inspraak gekregen op de ontwikkeling van de site.

Het wordt algemeen als positief ervaren dat de doorgang tussen de twee gebouwen werd behouden en zelfs verbreed.

Een aantal leden van de GECORO stellen de vraag of het voorzien van bergingen op de gelijkvloerse verdieping van het nieuwe gebouw wel een optimale oplossing biedt. Is een dergelijk nieuw gebouw dan geen dure oplossing voor wat slechts bergingen zijn. Op de opmerking of er misschien geen ruimte kan voorzien worden voor de bergingen op het binnenterrein, kan geantwoord worden dat het wegnemen van de bergingen daar net een open plein mogelijk maakt.

Daarnaast worden er ook vragen gesteld naar het mogelijke (beperkte) gebruik van het gebouw. Waarom geen polyvalente ruimte voorzien dat voor meerdere gebruikers en gebruiken kan worden benut?

De GECORO geeft unaniem de volgende opmerking als preadvies:

- Het gelijkvloerse verdiep van de nieuwbouw is enkel voorzien als berging. Is dit de meest efficiënte oplossing? Waarom geen polyvalente ruimte die door meerdere gebruikers kan worden gebruikt?

Einde: 22.20 uur

de secretaris,

de voorzitter,

Kurt Van den Vonder

Jozef Wauters