

Strekking van het advies :

Project ontwikkeling projectgebied C

Inleiding – Situering

Het betreft de ontwikkeling van projectgebied C in de vorm van een meergezinswoning. De uitvoering van het project gebeurt mogelijks in 2 fases omwille van grondverwerving.

Het project is gelegen op de hoek van de Albert Biesmanslaan en de Koldamstraat en bestaat uit het realiseren van 93 appartementen. Om het project te laten aansluiten op de schaal van de bebouwing in de omgeving heeft de architect gekozen om het gebouw aan de hand van verschillende geveltypologieën (dmv. materialen, detaillering, kleurstellingen...) en kroonlijsthoogtes visueel op te delen in verschillende blokken.

Het project telt 4 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag teruggetrokken wordt. De hoek van de A. Biesmanslaan, het zogenoemde kopgebouw, wordt geaccentueerd en krijgt 4 volledige bouwlagen en een teruggetrokken 5^{de} bouwlaag.

Het project bevat een mix van 1-, 2- en 3- slaapkamerappartementen die allen voorzien zijn van een terras. De samenstelling is als volgt: 18 appartementen met 1 slaapkamer, 45 appartementen met 2 slaapkamers en 30 appartementen met 3 slaapkamers

Het gelijkvloers van het kopgebouw wordt voorzien als commerciële ruimte.

Langs de Koldamstraat wordt op het gelijkvloers 1,7 meter teruggesprongen ten opzichte van de huidige perceelsgrens.

De site wordt volledig onderkelderd en er wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien die plaats biedt aan 111 auto's.

Door het U-vormige ontwerp van het gebouw ontstaat een binnengebied dat zich boven de ondergrondse parkeergarage bevindt. Het binnengebied wordt afgewerkt met een retentiedak. Het binnengebied is semi-privaat; het wordt niet afgesloten en behoudt een open karakter.

Centraal in het binnengebied wordt een fietspaviljoen voorzien met 222 fietsstalplaatsen. Het paviljoen sluit aan op de Borreweg

Onder de helling naar de parkeergarage wordt een regenwaterput van 70m³ voorzien die het water van de bovenste daken moet opvangen. Dat regenwater zal hergebruikt worden bij het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het project en van de binnentuin.

Het project wordt voorzien van een BEO-veld in de ondergrond zodat alle appartementen uitgerust kunnen worden met een warmtepomp die aan het BEO-veld gekoppeld wordt.

Tijdens de bouwwerken zal het afvoerwater van de bemaling via een brugconstructie over de Albert Biesmanslaan afgevoerd worden naar de Ijse.

Langs de Borreweg worden 6 ondergrondse afvalcontainers voorzien; restafval, PMD, papier & karton, GFT, wit glas en gekleurd glas. Enkel de laatste twee zijn voor iedereen bruikbaar. De andere zijn bruikbaar voor bewoners aan de hand van een badgesysteem.

Op de site gelden de voorschriften van RUP Kern. De bouwheer vraagt een aantal afwijkingen op de voorschriften (cfr zijn beschrijvende nota bij omgevingsvergunningsaanvraag).

Het project werd voorgesteld aan de GECORO tijdens de vergadering van 10 maart 2021. De GECORO heeft naderhand advies gegeven.

De projectaanvrager heeft een aanvraag tot projectvergadering ingediend bij de gemeente op 23 juli 2021. Deze vergadering werd gehouden op 27 augustus 2021 en had als doel om conform artikel 4.4.7 §2 VCRO vast te stellen dat het project een handeling van algemeen belang is en dat het project een ruimtelijk beperkte impact heeft. De voorzitter van de GECORO was aanwezig bij deze vergadering.

Het ontwerp van kaderovereenkomst (PPS) werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 27 september 2021.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd ingediend op 20 oktober 2021. Het openbaar onderzoek liep van 5 december 2021 tot 3 januari 2022.

Het project werd opnieuw voorgesteld aan de GECORO tijdens de vergadering van 25 januari 2021.

Hoe kwam dit advies tot stand?

Het advies kwam tot stand tijdens de digitale vergadering van de GECORO op 1 februari 2022. Het advies is gebaseerd op de informatie vernomen tijdens de mondelinge presentatie gegeven door de architecten en de projectontwikkelaar op 25 januari 2022. Bijkomend ontvingen de leden van de GECORO voorafgaand aan de vergadering voorbereidende documenten.

Wie werd (eventueel) betrokken bij dit advies?

Het project werd door dhr. Jotte Seghers, dhr. Dirk Engelen en dhr. Stefan Franck voorgesteld. Dhr. Tim Vandenput (burgemeester en bevoegd voor Ruimtelijke planning) was aanwezig tijdens beide GECORO-vergaderingen (25/01/22 en 01/02/22) waarop het project besproken werd.

Argumentatie, overwegingen,...

- V/T-index en densiteit:

- Er wordt duidelijk aangegeven dat de V/T-index wordt overschreden. Bij het vorig advies werd er principieel gesteld dat een optopping bespreekbaar zou zijn op voorwaarde dat dit op een andere wijze gecompenseerd wordt in een luchtiger ontwerp. Dit wordt niet weerspiegeld in het voorliggend project. Er werd op geen enkele andere plek ruimte "terug gegeven" ter compensatie van de extra bouwlaag.
- Het project voldoet niet aan het RUP aangezien de volledige site bebouwd wordt. De B/T voldoet ook niet en is eigenlijk 1, aangezien ondergronds de volledige site bebouwd wordt.

- Enerzijds wordt er aangegeven dat de parking van het medisch centrum niet op de aanvragers mag worden afgewenteld, maar deze oppervlakte wordt wel meegenomen in de berekening van de totale oppervlakte.
- De kerncijfers werden niet transparant gepresenteerd.
- Het gevoel blijft dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt met voorliggend project. Is er draagkracht voor 93 appartementen op die plek in de kern? Het project ligt niet in de kern maar aan de rand van de kern. Het project kan in een dens project voorzien, maar dit moet maximaal rekening houden met de leefbaarheid binnen en rond het projectgebied.
- Er wordt gevreesd dat het trage karakter van de Borreweg onder druk zal komen te staan door de huidige inplanting en bouwvolumes.

- Borreweg:

- Het is niet duidelijk hoe deze zal worden gematerialiseerd. Het groene karakter dreigt te verdwijnen in de voorliggende uitvoering.
- Momenteel zijn er twee glascontainers aanwezig op het terrein waar er gebouwd zal worden, rechts van de Borreweg. De nieuwe afvalcontainers worden ingeplant uiterst links in het project ter hoogte van de Borreweg (of zelf links ervan). Er wordt ook geen parkeerplaats voorzien waardoor de kans bestaat dat er bij het afzetten van afval geparkeerd zal worden in de Borreweg. Er wordt toegelicht door de burgemeester dat dit systeem vooral voor de omwonenden zal zijn en niet voor heel de gemeente, behalve voor de gratis fracties (glas en papier). De nieuwe locatie van de containers is niet logisch.
- De Borreweg dient toegankelijk te zijn voor de brandweer. Dit is echter enkel omwille van de manier waarop de inplanting van de gebouwen op de site wordt voorzien.
- Op de Borreweg zou een branddoorgang worden voorzien die ook occasioneel door de verhuishagens zou kunnen worden gebruikt. Dit stemt niet overeen met de voorschriften die stellen dat deze zone als park moet worden ingericht met voorzieningen voor kinderen en dergelijke. Deze zone mag volgens het RUP bovendien niet als openbare weg worden ingericht. Om deze reden zouden de afvalcontainers ook niet hier mogen worden geplaatst. De brandweg, de containers en de doorgang voor de verhuishagens moeten op eigen terrein worden voorzien, dit is niet het probleem voor het publiek domein.
- De inrichting van de Borreweg wordt afgewimpeld op de gemeentelijke Technische Dienst. Als de bouwheer zijn problemen (brandweg, de containers en de doorgang voor de verhuishagens) naar het openbaar domein verlegt, moet hij zelf oplossingen bedenken. Het groene parkkarakter van de Borreweg dient als belangrijke groene verbinding te worden gevrijwaard. De voorgevels worden langs de Borreweg tot op de perceelsgrens voorzien. Ook de toegangen worden op de Borreweg voorzien. Dit is privatisering van het openbaar domein. Indien ze deze toegangen op het eigen domein zouden aanleggen, zou dit het voordeel hebben dat er een achteruitbouwstrook wordt voorzien.

•

- Inplanting tov Borreweg en Ortho Medical Center:

- De inijk naar de bestaande omliggende woningen is zeer groot. Er zijn geen snedes beschikbaar die toelaten om de inijk/impact naar de omgeving in te schatten. De lichtinval naar de bestaande woningen in de Overijsesteenweg zal door het project danig beperkt worden. Bovendien is de afstand ten opzicht van de bestaande woningen te klein en niet in lijn met de voorschriften en richtlijnen die elders worden toegepast.
- Ook wordt er tot op de perceelsgrens gebouwd van de Borreweg en aan de zijde van de Ortho Medical Center. Voor een gebouw van deze schaal, zou een grotere

afstand moeten worden gerespecteerd. Er wordt een nieuwe gevel gecreëerd aan de Borreweg. Hiervoor zou een rooilijnenplan moeten worden opgesteld.

- Werd een schaduwstudie opgemaakt?
- Er wordt niet begrepen waarom er een inham wordt voorzien aan de zijde van de Ortho Medical Center. De inham wordt verduidelijkt als plaats waar ramen in de gevel komen. Deze afstand lijkt te kort ten opzichte van de bestaande parking. Als hier wel een bepaalde afstand zou worden behouden, kan dit een opportuniteit vormen om de verbindingsweg naar de Albert Biesmanslaan te realiseren.

•
- Binnengebied:

- Het concept van semi-publiek is flou. Als het publiek toegankelijk is, moet het ook zo gebruikt kunnen worden. Het zou jammer zijn om deze ruimte af te sluiten. De gemeente zou volgens de geest van het RUP deze publieke toegankelijkheid moeten opleggen.
- De groene publieke ruimte moet aansluiten bij het binnengebied.
- Doorsteek naar de Biesmanslaan; deze zou gerealiseerd moeten worden want vormt een belangrijke schakel in het voetgangersnetwerk. Deze zou ook kunnen worden gerealiseerd als er 3m afstand zou worden gehouden van de perceelsgrens (cfr. arts. 4.1 e.v. RUP Kern als veruitwendiging van goede ruimtelijke ordening voor projectgebied C).
- Wat met recreatiemogelijkheden voor kinderen? Dit is ook in het RUP opgenomen.
- De binnentuin zou socialer moeten worden ingericht. Het sociale karakter moet worden geaccentueerd. Er wordt gesuggereerd dat men in plaats van de fietsenstalling in het binnengebied ook zou kunnen inzetten op een gemeenschappelijk gebruik van de ruimte dat een meerwaarde biedt voor de bewoners, bv. onder de vorm van een gemeenschappelijk paviljoen/barbecueruimte/feestzaaltje. In het project is de binnentuin enkel een doorgangszone en is die weinig kwalitatief. Dit is een gemiste kans voor de sociale interactie en is niet volgens de geest van het RUP.

- Fasering:

- In de aanvraag zat geen ontwikkelingsplan. Dit wordt gevraagd in artikel 5.1. Indien een fase niet wordt gerealiseerd moet in het ontwikkelingsplan aangetoond worden dat het niet uitvoeren van de fase geen nefaste gevolgen heeft.
- Het lijkt onmogelijk om het project in meerdere fases uit te voeren (bv. parking). Wat betekent het bovendien voor de ruimtelijke kwaliteit indien de tweede fase niet wordt uitgevoerd? De mogelijkheden van de laatste eigenaar zouden mogelijks gehypothekeerd worden door voorliggend project.

- Inplanting tov Biesmanslaan:

- Voor wat betreft het achteruitbouwen ten opzichte van de Albert Biesmanslaan. Gebouwen terugtrekken of niet? Enerzijds wordt de bouwlijn van de bestaande gebouwen gevolgd en het RUP voorziet het terugtrekken niet. Anderzijds zou de inrichting van de Biesmanslaan en de zachte verbindingen hier wel baat hebben bij het terugtrekken van de gebouwen en het voorzien van een breder voetpad. Er dient met andere woorden bij de inrichting van de Biesmanslaan, de ontwikkeling van de Sport- en Jeugdsite en de voorziening van trage verbindingen door de gemeente rekening te worden gehouden met alle projecten en er mag niet op één project alleen gefocust worden.

- Parking/mobiliteit:

- Er wordt een afwijking gevraagd voor het aantal parkeerplaatsen en hierbij wordt oa. het argument van autodelen gebruikt ter verantwoording. Het kleiner aantal parkeerplaatsen zou kunnen worden gecompenseerd door het voorzien van autodelen. Het is echter niet gegarandeerd dat er autodelen zal worden voorzien.

Het aantal parkeerplaatsen hangt vanzelfsprekend samen met het aantal appartementen. Het aantal wooneenheden overstijgt de draagkracht van de site (zie bespreking elders). Als er minder appartementen worden voorzien, zou geen afwijking nodig zijn.

- De bezoekersparkings worden afgewenteld op het openbaar domein. Dit is niet aanvaardbaar.
- De publieke tuinzone wordt verzwaaard door de fietsenstalling, die daar wordt geplaatst omdat ondergronds geen plaats is.
- Het is niet vanzelfsprekend om elektrische laadpunten ondergronds te voorzien omwille van de brandveiligheid. Hieraan dient bijkomende aandacht te worden besteed (bv. dicht bij de uitgang van de parking).
- Dit alles toont aan dat het project te zwaar en te groot is voor de site.
- Er dient rekening te worden gehouden met blindengeleiding, onder andere op het voetpad ter hoogte van de uitrit van de parking.
- Vanaf 25 voertuigbewegingen is een mobiliteitstoets aangewezen. De GECORO stelt zich ernstige vragen bij de mobiliteit. Het mobiliteitsonderzoek van het RUP is niet voldoende. De inrit naar de parking komt tegenover de Delhaize. Dit zou een moeilijk knooppunt kunnen worden. De GECORO adviseert de gemeente bij projecten van deze omvang -zeker bij de ontwikkeling van projectgebieden- om een mobiliteitstoets te vragen aan de bouwheer.
- De vuilniswagens die de containers zouden leeghalen zullen de verkeersdruk verhogen op een al reeds druk kruispunt (zowel aan de nieuwe inrit en leverzone Delhaize en kruispunt Koldamstraat/Biesmanslaan).

- Waterhuishouding:

- Waar zit de waterput? Is de plaatsing technisch haalbaar?
- Het is niet duidelijk hoe het groendak van de parking opgebouwd wordt. Het dak van de parkeergarage wordt voorzien als retentiedak. Het is niet duidelijk hoe en wanneer het water weg vloeit. De GECORO maakt zich zorgen over de technische haalbaarheid van de daktuinen boven de parkeergarage en de waterinfiltratie hier. Er zijn binnen het voorliggende ontwerp geen infiltratiemogelijkheden op het terrein aangezien de volledige site bebouwd is (parking over volledige footprint).

- Woonoppervlaktes:

- Bij gebrek aan bepalingen over de minimale en gemiddelde oppervlaktes voor projectgebied C, worden de bepalingen van artikel 4.1 geacht van toepassing te zijn, daar deze zich in het algemeen over de woongebieden uitspreken. De GECORO vindt de oppervlaktes van een aantal wooneenheden te klein volgens de geest van het RUP.

- Monolithisch karakter:

- Het voorzien van een opening tussen de gebouwen langs de grote as van de Biesmanslaan, in plaats van de voorziene hele lange gevel, zou een ruimtelijker gevoel geven. Het voorzien van een doorsteek voor voetgangers langsheen de Biesmanslaan bevordert ook de doorwaadbaarheid van het binnengebied. Hierbij wordt ook gerefereerd naar de gebouwen aan de overkant van de Delhaize supermarkt. Deze blokken zijn ook in 2 stukken opgetrokken waardoor een doorsteek naar achtergelegen gebieden mogelijk wordt gemaakt.

Advies:

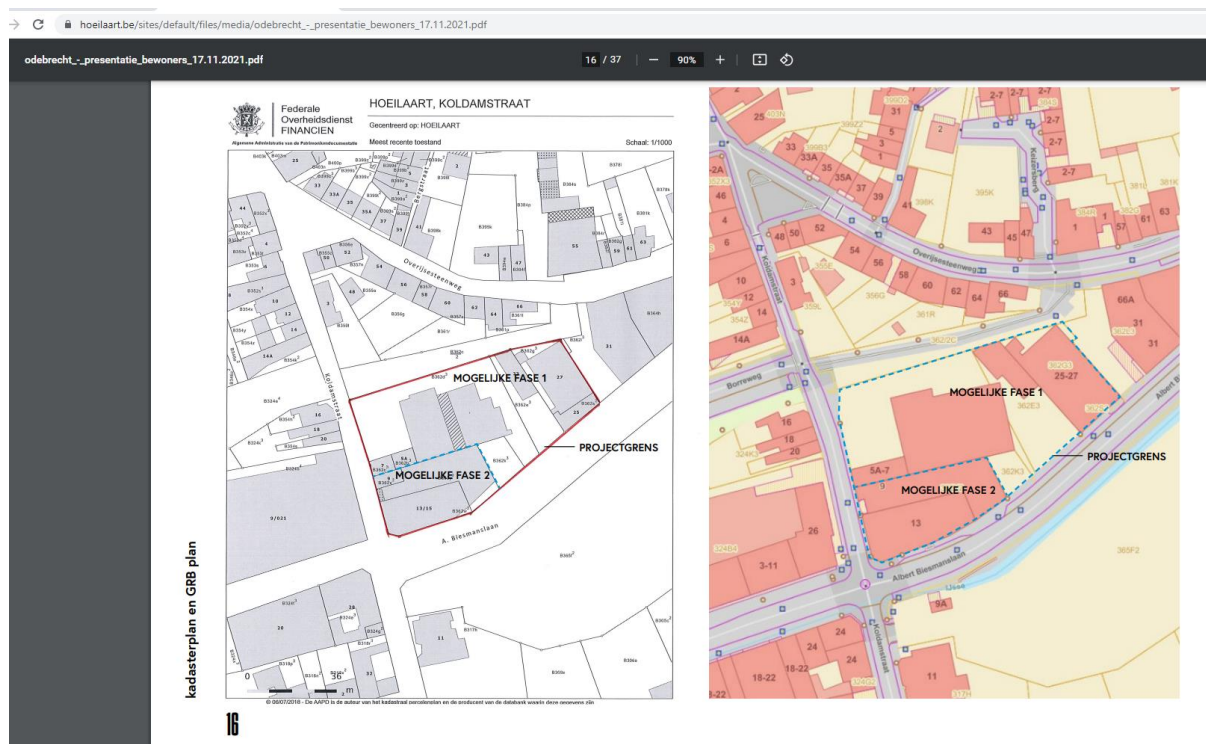
De GECORO neemt volgende argumenten op in haar advies:

1) Algemene bepalingen

Artikel 5.1.1 van het RUP Kern bepaalt "dat voor elk gebied een ontwikkelingsplan moet worden opgesteld voor het geheel van de gronden binnen de afbakening van het aangeduide projectgebied, als een totaalconcept. (...) Het ontwikkelingsplan moet duidelijkheid scheppen over een eventuele fasering. Bij niet-realiseren van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven."

De bouwheer heeft tijdens de toelichting aan de GECORO d.d. 25 januari 2022 aangegeven geen eigenaar te zijn van alle percelen. Ca. 30% van de ontwikkeling is (nog) niet verworven. Noch op het inplantingsplan, noch in de motiveringsnota heeft de bouwheer aangegeven dat het project mogelijk in twee fasen verloopt. Dit is enigszins misleidend.

Deze fasering is wel terug te vinden in een slide van de [presentatie aan de bewoners](#) op 17 november 2021 zoals gepubliceerd op de website van de gemeente Hoeilaart.

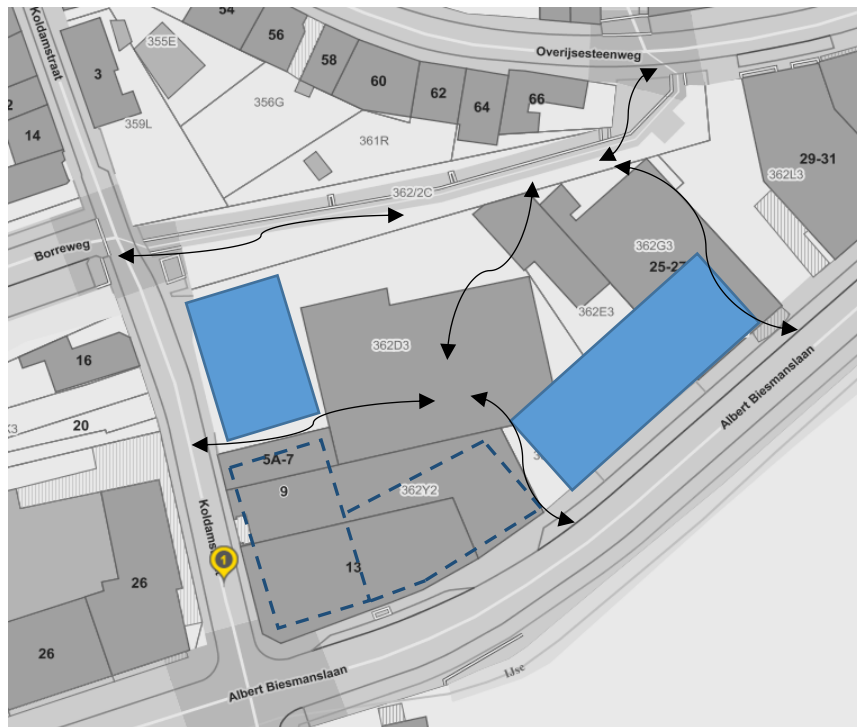


De bouwheer geeft aan dat het project niet in zijn geheel kan ontwikkeld worden indien de huidige eigenaar het goed niet verkoopt. Een ontwikkelingsplan is derhalve noodzakelijk. Momenteel is het project immers opgevat als één aaneengesloten bouwblok. Bij niet-realiseren van het hoekgebouw blijft er een onafgewerkt gebouw staan. De kwaliteit van het project en van de omgeving is allerminst gegarandeerd.

Gelet op de huidige eigendomstoestand kan de GECORO niet anders dan concluderen dat het opzet van het project omwille van de mogelijke fasering en de onzekerheid hierrond niet voldoet aan de voorwaarde gesteld in artikel 5.1.1 van het RUP Kern.

Een gefaseerde ontwikkeling waarbij de kwaliteit van het totaalproject en van de omgeving niet geschaad wordt, resulteert in huidige omstandigheden in gebouwen die afzonderlijk

van elkaar ingeplant worden. Ondergaande schets dient louter als toelichting van het principe van het ontwikkelingsplan:



2) Afwijking aantal bouwlagen

Voor de realisatie van het hoekgebouw vraagt de bouwheer een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 5.4.2 van het RUP Kern bepaalt:

Bouwlagen:

Maximaal: 3 volwaardige bouwlagen. Een vierde bouwlaag kan worden gerealiseerd als dakverdieping. In geval van plat dak wordt de 4de bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand

Het voorstel voorziet voor het hoekgebouw:

- 4 volwaardige bovengrondse bouwlagen,
- een teruggetrokken 5^{de} bouwlaag.

Het hoekgebouw heeft zowel aan de Albert Biesmanslaan als aan de Koldamstraat een gevellengte van ca. 20m.

Het hoekgebouw is derhalve niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Kern.

[Art. 4.3.1](#) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De afwijkingmogelijkheden worden bepaald in Titel IV – hoofdstuk IV van de VCRO. Het betreft geen beperkte afwijking conform artikel 4.4.1

De bouwheer verwijst naar [Art. 4.4.7 VCRO – handelingen van algemeen belang](#):

§ 2. *[In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk*

beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructures of voorzieningen tot gevolg hebben.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen.]

De handelingen van algemeen belang worden opgesomd in het [Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel \(...\) artikel 4.4.7, § 2, \(...\) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening](#)

Echter, voormelde handeling – het wijzigen van het aantal bouwlagen in een private ontwikkeling – komt niet voor in de lijst van handelingen van algemeen belang.

De bouwheer beroept zich op artikel 3 §3 van voormeld besluit dat stelt:

*§ 3. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 en 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, vaststellen dat een handeling van algemeen belang die niet in paragraaf 1 of 2 is vermeld,, een ruimtelijk beperkte impact als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft.
(...)*

Die bevoegde overheid, vermeld in het eerste lid, beoordeelt concreet of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, aan de hand van de aard en omvang van het project, en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen.

De bevoegde overheid, vermeld in het eerste lid, oordeelt en beslist daarover nadat een projectvergadering werd gehouden en voor de vergunningsaanvraag werd ingediend. Het document waaruit die beslissing blijkt, wordt bij de vergunningsaanvraag gevoegd.

Er werd een projectvergadering gehouden op 27 augustus 2021. In het verslag van de projectvergadering wordt verwezen naar:

- [Artikel 2 – 7°](#): “Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben op (...) de gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan. De PPS-projecten, zoals bedoeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking;”

Dit artikel verwijst naar handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, van de VCRO (en dus niet naar art. 4.4.7 §2 waarop in dit project wordt gesteund). Bovendien betreft het hier geen gebouwen voor gebruik of uitbating door de overheid, noch wordt er door publiek- en privaatrechtelijke partijen een project, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen. De gemeenteraad heeft in zitting van 27 september 2021 louter een kaderovereenkomst goedgekeurd waarin met de projectontwikkelaar wordt overeengekomen om de wooneenheden te onderwerpen aan specifieke toewijzingsregels, meer bepaald tijdelijke voorrangregels voor de aankoop van een wooneenheid door een kandidaat op basis van een puntensysteem. De verkoopprijzen worden door de projectontwikkelaar bepaald.

Het betreft een burgerrechtelijke overeenkomst voor het hele projectgebied C. De ontwikkelaar is echter niet de eigenaar van de volledige site. De fasering van het

project werd niet vermeld in de kaderovereenkomst. De rechtsgeldigheid van deze overeenkomst is dan ook onduidelijk.

Alleszins kan dit artikel niet als rechtsgrond dienen voor de afwijking van het aantal bouwlagen. Het is onduidelijk welke de meerwaarde is voor de gemeente aangezien het verhogen van het aantal bouwlagen enkel tot doel heeft meer appartementen aan marktconforme prijzen te verkopen. De meerwaarde is louter voor de projectontwikkelaar. Dit kan bezwaarlijk als een PPS-project beschouwd worden. Ook de burgemeester verduidelijkte in zijn toelichting aan de GECORO d.d. 1 februari II. dat er geen verband is tussen de overeenkomst en de gevraagde afwijking.

- [Artikel 3 – 3°](#): dit artikel verwijst naar handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de VCRO:

Echter is er in het verslag van de projectvergadering geen motivatie terug te vinden dat de afwijking van het aantal bouwlagen een handeling van algemeen belang is, noch waarom deze een ruimtelijk beperkte impact zou hebben. Het staat al vast dat het verhogen van het aantal bouwlagen geen beperkte afwijking is (anders zou de afwijking gebruik kunnen maken van artikel 4.4.1 VCRO). In voorliggend geval wordt op een hoekperceel over een lengte van ca. 40m een bijkomende volwaardige vierde bouwlaag gecreëerd met daarboven een teruggetrokken vijfde bouwlaag. De impact op de ruimte is evident, zeker t.o.v. de Koldamstraat die een smal gabarit heeft en aan weerszijde bebouwd. Verkeerdelijk wordt bovendien in het verslag van de projectvergadering verwezen naar het gabarit van het gebouw 'Delhaize' dat zou bestaan uit vier volwaardige bouwlagen. Dit is thans niet zo. Dat gebouw bestaat uit drie volwaardige bouwlagen met een teruggetrokken vierde bouwlaag, zijnde hetzelfde gabarit als opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften voor projectgebied C.

Naast het gebrek aan concrete inhoudelijke motivatie voor de afwijking van het aantal bouwlagen, is er ook procedureel een lapsus. Bij navraag blijkt er geen beslissing te zijn waarin de bevoegde overheid (in deze: het college van burgemeester en schepenen) concreet beoordeelt *of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, aan de hand van de aard en omvang van het project, en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen.*

Het college diende hierover te oordelen na de projectvergadering. Deze beslissing diende gevoegd te worden aan het aanvraagdossier. Dat betekent dat het college zich tot op heden niet akkoord heeft verklaard met de gevraagde afwijking.

Artikel 4.4.7 is niet van toepassing waardoor er niet rechtsgeldig is afgeweken van de voorschriften van het RUP en de aanvraag alleen al op basis hiervan moet worden geweigerd.

3) Heraanleg Borreweg

Een deel van de ontwikkeling situeert zich langs de Borreweg.

De Borreweg is een trage weg tussen de Koldamstraat en de Overijsesteenweg met een lengte van ca. 97 m, aangelegd in dolomiet (ca. 2 m breedte) met aan weerszijde groenaanplantingen. Het betreft eigendom van de gemeente en is gekend als een perceel met kadastraal nummer B 362/02C. De (her)aanleg van de Borreweg is niet mee opgenomen in de vergunningsaanvraag.

Volgens het RUP Kern is de Borreweg een openbare voetweg die moet ingericht worden als fiets- en voetgangersverbinding in een publieke groenruimte (art. 3.2, 3.4 en 5.4.4). De

voorschriften bepalen dat *"de 'openbare voetwegen' worden voorbehouden voor voetgangers- en fietsersverkeer. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud van de voetwegen"*.

Toch voorziet de ontwikkeling van de site belangrijke wijzigingen aan de Borreweg. Zowel ter hoogte van de Koldamstraat als ter hoogte van de Overijsesteenweg worden bouwvolumes met drie bouwlagen voorzien. De gevellingtes bedragen resp. 30 m en 20 m, en bevinden zich tegen de perceelgrens. In elke gevel is een toegang voorzien naar de wooneenheden. Het perceel paalt niet rechtstreeks aan een openbare weg.

De helft van de trage weg wordt dus afgeboord met een voorgevel. Nochtans betreft het hier geen voldoende uitgeruste weg in navolging van artikel 4.3.5 VCRO. De bouwvolumes langsheen de openbare voetweg zijn derhalve niet vergunbaar.

Bovendien is het volgens het RUP Kern niet mogelijk om de openbare voetweg te upgraden naar een voldoende uitgeruste weg. De aanleg met duurzaam verharde materialen en nutsleidingen als ook het gebruik van de weg door verhuishagens, hulpdiensten, vuilniswagens ed. veronderstelt de aanleg ervan als openbare weg en is in strijd met de bepalingen van het RUP Kern. Artikel 5.4.4 bepaalt dat *"verhardingen enkel [zijn] toegelaten in functie van paden en de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers"*.

4) B/T

De voorschriften van het RUP Kern leggen een B/T op van 0,6. Volgens de definitie in het RUP is de B/T-index *"de verhouding van de bebouwde oppervlakte tot de terreinoppervlakte van een perceel (of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject) waarop gebouwd wordt"*.

Het volledige terrein wordt onderkelderd voor de inrichting als parkeergarage en bergingen. Dat betekent dat de hele terreinoppervlakte in het project bebouwd wordt (4 818 m²). De B/T bedraagt derhalve 1 in voorliggende aanvraag, en overschrijdt ruimschoots de vooropgestelde verhouding.

Bekeken over beide bouwprojecten in projectgebied C (voorliggende aanvraag en perceel 362 L 3 met een perceelopp. van ca. 945 m²) bedraagt de totale oppervlakte ca. 5 763 m², waarvan ca. 425 m² niet bebouwd (maar wel verhard). De B/T bedraagt 0,9.

Bekeken over het volledige projectgebied C (voorliggende aanvraag, perceel 362 L 3 en Borreweg), bedraagt de totale oppervlakte ca. 6 820 m² waarvan ca. 1 400 m² niet bebouwd. De B/T bedraagt 0,8.

Het is ontegensprekelijk dat het project een zware impact heeft op de bodem en op de bebouwingsgraad. Samen met het aanpalende project is er nauwelijks onbebouwde ruimte. De ruimte die er is, werd verhard voor bovengrondse parkeerplaatsen.

De index valt quasi volledig terug op de trage weg die moet ingericht worden als voetgangers- en fietsverbinding in een groene publieke ruimte, maar die in het project tevens wordt voorzien als openbare weg en quasi volledig wordt verhard.

De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte is volledig uit balans. De GECORO dringt er dan ook op aan dat max. ca. 3 000 m² van de percelen in voorliggende aanvraag worden ingenomen met bebouwde oppervlakte (incl. ondergrondse oppervlakte) zodanig dat de B/T van 0,6 gerespecteerd blijft.

5) G/T

De voorschriften van het RUP Kern leggen een G/T op van 0,3. Volgens de definitie van het RUP is de groen/terreinindex *"de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van het volledige terrein"*.

In het voorstel wordt een daktuin aangelegd met een oppervlakte van 520 m². De G/T berekend op basis van de terreinoppervlakte van het projectvoorstel bedraagt 0,1.

Rekening houdend met een inrichting van de openbare voetweg (Borreweg) als groene publieke ruimte (985 m²) bedraagt de totale groenoppervlakte van het projectgebied C 1.505 m². De 'groene' ruimte ter hoogte van de naastliggende parkeerplaatsen worden niet meegerekend. Dit is te verwaarlozen restgroen n.a.v. de inplanting van de parkeervakken en kan op geen enkele manier beschouwd worden als nuttige groene ruimte. De G/T berekend op basis van de totale oppervlakte van projectgebied C bedraagt dan 0,22.

Om een G/T te bereiken van 0,3, rekening houdend met de terreinoppervlakte van het voorliggende project en met de aanleg van de Borreweg als openbare voetweg in een publieke groenruimte, is een groenaanleg van minstens 1 800 m² nodig.

6) V/T

De voorschriften van het RUP Kern leggen een V/T op van 1,5. Volgens de definitie van het RUP is de vloer/terreinindex "de verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte."

De bouwheer duidt in zijn presentatie aan de GECORO dat de totale vloeroppervlakte 9966 m² bedraagt, excl. inrit, en dat de V/T 1,58 bedraagt. Ook hier wordt de vooropgestelde maximale index niet gerespecteerd.

Bovendien merkt de GECORO op dat 11 appartementen (12%) een bruto vloeroppervlakte hebben van minder dan 60 m². De kleinste wooneenheid is 51,6 m². De wooneenheden voldoen zelfs niet aan de minimumnormen die voor sociale wooneenheden wordt opgelegd:

	Sociale woningbouw - minimum nuttige oppervlakte	Voorliggende aanvraag projectgebied C -
Inkomhal met vestiaire	Verplicht	Geen ruimte voor vestiaire
Eethoek + zithoek	Min. 18 m ² + 2 m ² per persoon	19,4 m ²
Keuken	Min. 4 m ² + 0,50 m ² per persoon	
Slaapkamer	Min. 11 m ²	11 m ²
Badkamer zonder toilet	Min. 3 m ² + 0,5 m ² per persoon	2,4 m ²
Berging	Min. 3 m ² + 0,5 m ² per persoon	2,9 m ²

De voorschriften van het RUP Kern bepalen voor projectgebied C geen specifieke voorschriften inzake minimale woonoppervlakte per wooneenheid. De GECORO is thans van mening dat woningen met een netto woonoppervlakte van kleiner dan 60 m² niet voldoende woonkwaliteit kunnen garanderen en vragen dat artikel 4.2.1 van het RUP Kern zou worden toegepast waarbij per wooneenheid een minimale netto woonoppervlakte van 60 m² wordt opgelegd. Deze oppervlakte geldt voor meergezinswoningen in de kern, maar buiten de projectgebieden. Gezien in het voorliggend project reguliere appartementen worden voorzien, is het dan ook in het kader van het gelijkheidsprincipe niet te verantwoorden waarom in voorliggend project 12% van de wooneenheden niet aan deze bepaling zou moeten voldoen.

7) Inplanting bouwblok Biesmanslaan

Het bouwblok wordt als één ononderbroken volume ingeplant tegen de rooilijn van de Biesmanslaan.

De Biesmanslaan is in het gemeentelijk structuurplan geselecteerd als secundaire weg type III. Op deze weg wordt voorrang gegeven aan de doorstroming van het openbaar vervoer en de veiligheid van het zacht verkeer. In de nabije toekomst zal de Biesmanslaan worden heringericht. Een toegankelijke ruimte voor de zwakke weggebruiker is een essentieel element: er dienen voldoende brede voetpaden en fietspaden te zijn, alsook oversteekplaatsen en trage verbindingen die de verschillende wijken ontsluit. Daarbij is in het bijzonder de relatie tussen projectgebied C en de tegenoverliggende sportsite belangrijk. De GECORO wil er dan ook op wijzen dat de inplanting van het bouwblok tegen de rooilijn geen nadelige invloed mag hebben op de toekomstige inrichting van de Biesmanslaan. Verder dringt de GECORO aan op het verplichten van een trage verbinding tussen de Biesmanslaan en de Borreweg doorheen projectgebied C. Dit wordt bovendien opgelegd in het grafisch plan van het RUP Kern. Weliswaar is deze volgens het grafisch plan gesitueerd op het naastliggende perceel, artikel 3.4.2 van het RUP Kern bepaalt: "*het tracé van de indicatieve aanduidingen voor fiets- en voetgangersrelaties is minimaal 2m breed en mag binnen de bestemmingszone vrij worden ingericht. Het tracé mag worden aangepast en moet niet de kortste weg tussen de aangeduide punten afleggen.*" Gelet op de doelstelling van het RUP om een kwalitatief en uitgebreid netwerk trage verbindingen uit te bouwen, is het essentieel dat deze trage verbinding in voorliggend project wordt opgenomen.

De GECORO ziet in de verplichting van deze trage weg een bijkomende pluspunt doordat een verbinding doorheen het projectgebied tevens de impact van het bouwvolume in het straatbeeld breekt.

8) Inplanting bouwblok Borreweg

De GECORO heeft in punt 3) al verwezen naar de Borreweg die als voetgangers- en fietsverbinding dient te worden aangelegd. Het betreft hier dus géén openbare wegenis waarlangs bouwvolumes kunnen worden ingeplant. De twee volumes die hierlangs voorzien worden, met elk drie bouwlagen, zijn dan ook onaanvaardbaar.

De volumes staan ingeplant tegen de perceelgrens waardoor de buitenzones naar de inkomdeuren worden aangelegd op de Borreweg en niet in een eigen achteruitbouwstrook. Het betreft hier het privatiseren van openbaar domein en is niet aanvaardbaar.

De bouwvolumes bestaan uit drie volwaardige bouwlagen en hebben een hoogte van 10,1 m. Deze volumes hebben een zeer zware impact op zowel de beleving van de voetweg als op het woongenot van de woningen en tuinzones gelegen langs de Overijsesteenweg. Deze woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen en een zadeldak, en een tuin met een zeer beperkte diepte. De afstand tussen de voorgevel van blok B4 en de achtergevel van woning Overijsesteenweg 66 bedraagt ca. 9,50 m. Dergelijke inplanting geeft onaanvaardbare hinder voor de bewoners van de Overijsesteenweg. Er is trouwens geen snede beschikbaar die de verhouding tussen blok B4 en de bewuste woningen toont terwijl dit toch een noodzakelijk gegeven is om de inpasbaarheid in de omgeving nauwkeurig te kunnen beoordelen.

Daarenboven worden er in de Borreweg afvalcontainers voorzien. Momenteel bevinden er zich twee glascontainers ter hoogte van de Borreweg x Koldamstraat (tegenover de inrit Delhaize en openbare parking). Deze worden verplaatst naar de Borreweg x Overijsesteenweg, ten midden van particuliere woningen en zonder parkeerfaciliteiten. De motivatie voor deze verplaatsing is de komst van vier afvalcontainers die ter hoogte van de Borreweg x Koldamstraat worden geplaatst voor het afvalbeheer van het voorliggende woonproject. De oppervlakte van de Borreweg die hiervoor wordt ingenomen is aanzienlijk

en strookt niet met de inrichting als publieke groenruimte. Ook dit betreft een privatisering van het openbaar domein. De containers zijn immers enkel via een badgesysteem bruikbaar door bewoners van het nieuwe woonproject. Deze lasten worden afgewimpeld op het openbaar domein terwijl de publieke dienstverlening (glascontainers) moeten wijken naar een ongeschikte plaats. Dit is voor de GECORO niet aanvaardbaar.

9) Parking/mobiliteit

De bouwheer wenst af te wijken van de parkeernorm zoals opgelegd in het RUP Kern. Hoewel de volledige terreinoppervlakte – zijnde 4 418 m² – wordt ingenomen als parkeergarage en berging, is dit niet voldoende om aan de parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen te voldoen.

De bouwheer motiveert de haalbaarheid van minder autoparkeerplaatsen door het voorzien van een autodeelsysteem. Er is echter nog geen garantie dat zij dit engagement zullen aangaan waardoor dit argument niet mee in overweging kan genomen worden bij de beoordeling.

De bouwheer stelt dat “er voldoende parkeerplaatsen zijn op de openbare parkings in de nabije omgeving” en meent dus zelf niet te moeten voldoen aan de parkeerbehoefte van bezoekers. Indien het bestuur idem van mening is dat er ‘teveel’ parkeerplaatsen zijn op het openbaar domein, dan stelt de GECORO voor om deze parkeerplaatsen te ontharden en in te richten als publieke groenruimte zodat dit een meerwaarde biedt voor de gemeenschap in plaats van ook hier de lasten van private projecten te dragen.

De fietsenstalplaats wordt voorzien in een bovengronds gebouw in de tuinzone. De vaststelling dat – gelet op de immense ondergrondse inname – ook hier een bijkomende last wordt gelegd op de reeds te kleine groenruimte is niet aanvaardbaar en toont dat het project niet in overeenstemming is met de draagkracht van het terrein en de omgeving. De fietsenstalling heeft bovendien louter de functie als stalling en biedt geen bijkomende meerwaarde aan de bewoners (zoals bv. een paviljoen als ontmoetingsplaats, gezamenlijke berging voor tuinmeubilair, bbq, tuingereedschap,...).

Bijkomend wenst de GECORO aandacht te vragen voor de inpasbaarheid van het parkeren van elektrische wagens. Het is onduidelijk of er elektrische laadpunten zijn voorzien in de ondergrondse parking, en dit voor elke parkeerplaats. Dit is thans noodzakelijk vanuit het oogpunt als duurzaam en toekomstbestendig gebouw. Een advies van de brandweer over op welke wijze hier aan moet voldaan worden qua veiligheid is tevens primordiaal.

Verder betreurt de GECORO dat de bouwheer geen mobiliteitstoets heeft laten uitvoeren. Immers, het aantal wooneenheden dat wordt voorzien zal ook een belangrijk aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen die een mobiliteitstoets wenselijk maakt. De redenering dat er een mobiliteitsonderzoek is gebeurd bij opmaak van het RUP Kern is onwaar. De concrete invulling van de projectgebieden was immers niet gekend. De GECORO vindt het belangrijk dat er vooraf transparantie is over de mogelijke impact en knelpunten van het project zodanig dat er gepaste maatregelen kunnen genomen worden. Zo denkt de GECORO dat, naast de impact van het bijkomende aantal vervoerbewegingen, ook de ligging van de inrit/uitrit van het gebouw tegenover de laadtoegang van Delhaize mogelijks een toekomstig knelpunt is dat idealiter vooraf grondig onderzocht wordt.

10) Groendak als groenzone

Het volledige terrein wordt onderkelderde waardoor de groene ruimte enkel bestaat uit een groendak. Het groendak is volgens de bouwheer een retentiedak waarop een intensieve daktuin wordt aangelegd met een substraatlaag van 60 cm om hoogstammig groen te kunnen aanleggen.

Er zijn dus geen natuurlijke infiltratiemogelijkheden op het terrein. Bovendien is de opbouw van de daktuin niet leesbaar, kan er niet worden geoordeeld of deze daktuin effectief de lasten kan dragen en of er voldoende ruimte is om te voorzien in een opbouw als intensieve daktuin. Ook is het niet duidelijk hoe en naar waar de (vertraagde) afvoer van het gebufferde water wordt voorzien.

Gezien er geen natuurlijke infiltratiemogelijkheden zijn, is het voor de GECORO belangrijk dat dit op voorhand duidelijk wordt uitgeklaard. Het mag immers niet de bedoeling zijn dat het hemelwater wordt afgevoerd in de riolering.

Gelet op de B/T-index die wordt overschreden is de GECORO van mening dat er minstens 1000 m² van de tuinzone niet mag bebouwd worden (ook niet ondergronds) zodat natuurlijke infiltratie en hoogstammig groen kan gegarandeerd worden.

Verder vraagt de GECORO aandacht voor de inrichting van de tuinzone. Momenteel bestaat die uit een verwilderde bloementuin met wandelpaden die leiden naar de inkomdeuren. Een wilde tuin vraagt weinig onderhoud en is interessant voor bestuivers. Dat is een pluspunt. Anderzijds vraagt de GECORO ook dat er ontmoetingsplekken voor de bewoners worden voorzien: zoals graszones waar kinderen kunnen spelen en bewoners kunnen ontspannen, een gemeenschappelijk (deels overdekte) picknickplaats, een gezamenlijke groentetuin, fruitboomgaard... Daardoor heeft de tuinzone ook een sociale functie en bevordert de cohesie tussen de verschillende bewoners.

11) Conclusie:

Volgende elementen werden vastgesteld in het aanvraagdossier:

- Er is geen zekerheid dat het project in zijn geheel wordt uitgevoerd aangezien de aanvrager geen eigenaar is van het geheel. Er ontbreekt een ontwikkelingsplan dat garandeert dat de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd blijven.
- Er is geen rechtsgrond voor het toestaan van een afwijking in navolging van artikel 4.4.7 §2. Derhalve dient de aanvraag zich te schikken naar de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP Kern met betrekking tot het aantal bouwlagen en bouwhoogte,
- De aanvraag voldoet niet aan de kencijfers voor B/T, G/T en V/T. De GECORO vraagt dat hier niet van wordt afgeweken en adviseert:
 - o een bebouwbare oppervlakte van max. 3000 m², incl. ondergrondse inname,
 - o een niet-bebouwde oppervlakte van min. 1000 m² voor natuurlijke infiltratie en hoogstammig groen,
 - o woonentiteiten met een minimale netto woonoppervlakte van 60 m², excl. terras.
- De Borreweg is geen voldoende uitgeruste weg en kan niet als zodanig worden ingericht waardoor een ontwikkeling langs deze voetweg niet decretaal kan goedgekeurd worden. Een ontwikkeling ter hoogte van de Borreweg heeft bovendien een negatieve impact op de voetweg zelf en op de woningen langsheen de Overijsesteenweg.
- Er is geen trage verbinding tussen de Biesmanslaan en de Borreweg. Deze verbinding is verplicht volgens het RUP Kern.
- Er worden verschillende lasten afgewimpeld op het openbaar domein (parkeerlasten en afvalbeheer). De GECORO vraagt dat deze lasten op het eigen terrein worden beheerd.
- Er is geen mobiliteitstoets uitgevoerd waardoor de impact op het bijkomend aantal verkeersbewegingen op de omliggende straten niet kan ingeschat worden.
- De tuinzone is louter een siertuin en biedt geen sociale meerwaarde. De GECORO vraagt een inrichting die rekening houdt met het gemeenschappelijk karakter van de tuinzone. De tuinzone dient over de nodige kwaliteiten te beschikken die het sociale contact tussen bewoners bevordert.

De GECORO is van mening dat het project de draagkracht van de omgeving overschrijdt. Dat is af te leiden uit het gegeven dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Kern niet gerespecteerd worden met betrekking tot aantal bouwlagen, parkeernormen, maximale bebouwbare oppervlakte, maximale vloer/terreinoppervlakte, minimale groen/terreinoppervlakte en verplichte trage verbindingen.

Het downsizen van het bouwvolume tot aanvaardbare proporties conform de voorschriften van het RUP zal onvermijdelijk leiden tot minder wooneenheden, maar het project kan op die manier de draagkracht van de omgeving wel aan en een meerwaarde bieden voor alle burgers. De GECORO streeft naar een project dat zich niet afsluit van de omgeving, maar dat zich er in integreert en inclusief is.

Gelet op al het bovenstaande geeft de GECORO een **negatief advies**.

Minderheidsstandpunt (indien van toepassing)