

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u10
Einde vergadering: 22u20

Aanwezig:

Stijn Lauwerys, **voorzitter**
Nele Beyens, Dirk Hendrickx, Maureen Heyns, Roan Vercammen: **deskundigen**
Danny Laes, Daniel Janssens en Karla Vandecasteele: **maatschappelijke geledingen**
Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Kristien Goeminne

Verontschuldigd:

Johan Bonnast, Paul Van Leest

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Toelichting voorontwerp hernieuwbouw Mater Dei
2. Goedkeuring van het verslag van 15/11/2022
3. Varia
4. Beraadslaging voorontwerp hernieuwbouw Mater Dei
5. Vaststellen volgende vergaderdata

1. Toelichting voorontwerp hernieuwbouw Mater Dei

Dirk Hendrickx, architect van het project, stelt het voorontwerp voor in aanwezigheid van Joris Casteels, directeur Mater Dei, en Herman Schillebeeckx, lid van het schoolbestuur.

In verschillende fases zijn de voorbije jaren nieuwe klaslokalen gebouwd en is de speelplaats heraangelegd. Bij de oprichting van de eerdere klassen heeft men gemerkt dat het grondwater zich 50cm onder het maaiveld bevindt.

Het huidige project is de allerlaatste fase voor aanvraag omgevingsvergunning.

Men wenst het project voor te stellen om zo de opmerking van de Gecoro in een vroeg stadium te kennen. Het bestaande oude gebouw is helemaal op. Het gebouw is bouwfysisch niet meer in orde.

In dit gebouw bevinden zich nu op het gelijkvloers een refter en een klaslokaal. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 klassen. Onder het dak is een zolder aanwezig.

De school heeft een 450-tal kinderen.

Het nieuwe gebouw zou ingeplant worden op 3meter van de rooilijn, op 3meter van de rechter perceelsgrens.

Het gebouw wordt vrijstaand opgericht om de veiligheid van de aanpalende woning te verzekeren. Aan de rechterzijde van het gebouw wordt een erfdienstbaarheid gecreëerd voor de toegang tot de kinderopvang Pagadder.

Het zal een energieneutraal gebouw zijn, dat beperkt uitgebreid wordt qua grondoppervlakte.

Het nieuwe gebouw zal een kelderverdieping, een gelijkvloers, een eerste en een tweede verdieping hebben.

De kelderverdieping voorziet een berging, een sanitaire ruimte en een STEM-lokaal.

Op het gelijkvloers, +110 t.o.v de speelplaats, wordt een refter en een keuken voorzien. De refter zal een polyvalente zaal zijn die buiten de schooluren verhuurd kan worden voor o.a. OKRA, koffietafels, knutselnamiddagen, ...

Op de eerste verdieping voorziet men 4 klaslokalen en op de tweede verdieping worden momenteel 2 klaslokalen, 3 polyvalente lokalen en een leraarslokaal voorzien.

De indeling kan echter nog wijzigen.

Op elk verdiep worden schuifwanden voorzien die geluidsdicht zijn.
De gangen worden verlicht door het daglicht dat via de trappenhal wordt binnengelaten.
De gevels zullen mogelijks afgewerkt worden met crepi of gevelsteen.
Er zal gewerkt worden met valse plafond waarin monoblokken worden voorzien voor de ventilatie, met warmterecuperatie.
De kloostermuur zal gerenoveerd en doorgetrokken worden.
Men verkiest ervoor om het gebouw te verhogen om zo de grondinname te beperken en ook rekening te houden met het hoge grondwaterpeil.

Het gebouw zou eventueel opgericht kunnen worden met systeembouw wat als voordeel heeft dat de bouwtijd zeer kort is en de werfzone veel beperkter is als bij een traditionele bouw.

Op momenten dat de refter verhuurd wordt zal de speelplaats opengesteld worden en kunnen er een 50-75 wagens geparkeerd worden.

Aangezien het gebouw uitgebreid wordt zal men ook in overleg gaan met het WZC om nog extra parkeerplaatsen te mogen gebruiken.

Het dossier zal nog voorgelegd worden aan Inter, de brandweer, aan de voorzitter van de erfgoedcommissie en de kwaliteitskamer.

Na de toelichting verlaten de heren Casteels en Schillebeeckx de zitting.

2. Goedkeuring van het verslag van 15/11/2022

Het verslag wordt unaniem goedgekeurd.

3. Varia

Er wordt meegedeeld dat de leden betreuren dat de adviezen niet telkens gevolgd worden en de motivatie kan niet telkens gevolgd worden.

Men vraagt om in de toekomst indien een advies niet gevolgd wordt punt per punt te motiveren waarom het niet gevolgd wordt.

Er wordt meegedeeld dat het college op 14 december 2022 een vergunning heeft afgeleverd voor het dossier OMV_2022088649_175_Leuvensesteenweg 194-196_de oprichting van een politiekantoor en welzijnshuis. (de motivering van het niet volledig volgen wordt hieronder weergegeven)

Om tegemoet te komen aan de opmerking m.b.t. de waterhuishouding uit het advies wordt vergunningstechnisch een wadi voorgesteld met een infiltratieoppervlakte van 60m² en een infiltratievolume van 18.000 liter, in afwachting van de resultaten van infiltratieproeven. Proeven zullen uiteindelijk determinerend zijn voor de technische oplossing in uitvoering die toegepast zal worden. Een gesloten systeem is momenteel nog niet verplicht.

De overige punten uit advies worden niet gevolgd om de volgende redenen.

1. Op basis van de BGO (Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling) welke op 12 september 2022 door de gemeenteraad werd goedgekeurd, zijn er voor dergelijke aanvragen/projecten geen specifieke voorschriften van toepassing voor gemeentelijke projecten. De projecten mogen geen afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt beoordeeld en besproken in het luik, Toetsing aan de regelgeving en de ruimtelijke ordening (art. 4.3.1. § 2 VCRO). Voor de politie is er aan de Leuvensesteenweg een parkeerplaats voorzien voor wie zijn voertuig komt laten nakijken. Er zijn ook fietsparkings voor het bezoek naast de inkom. Er worden op deze nieuwe locatie voldoende parkeerplaatsen voorzien voor de dienstvoertuigen en dienstfietsen. Het personeel zal nog steeds toegang hebben tot de bestaande parkeermogelijkheden in en op de AC-site.
2. Wanneer de oorspronkelijke toestand (voor sloop gebouw Belgostock) wordt vergeleken met de nieuwe toestand (in omgevingsvergunning - na realisatie Welzijn & Politie) blijkt na berekening dat de oppervlakte groenvoorziening met ongeveer 36 m² toeneemt. Dit is het resultaat van het verwijderen van ongeveer 127 m² aan groen (omwille van de geplande werken die deel uitmaken van deze aanvraag) en de nieuwe aanleg van groenvoorziening van ongeveer 163 m² (patiotuin politie + groene strook aansluitend op parkeerplaatsen politie en gelegen naast welzijnshuis + groenstrook tegen tuinmuren appartementen Dr. V. De Walsplein + tuinzone tussen Welzijnshuis en gebouw Drykoningen). Bovendien wordt er voorzien in een kwalitatievere groenvoorziening, die deels ook collectief kan gebruikt worden (zone tussen Welzijnshuis en tuinmuren appartementen). De overblijvende zones die niet bebouwd worden, worden uitgerust met

waterdoorlatende verharding, wat de algemene waterhuishouding ten goede komt (minder belasting op openbare riolering bij regen).

3. De situatie verbetert voor meerdere bewoners van het De Walsplein aanzienlijk. De nok van het dwarsvolume van Belgostock was aanzienlijk hoger dan het dak van Drykoningen. In realiteit handelt dit punt alleen over de verdiepingen van het welzijnshuis die bewust gesloten gehouden zijn om inzichten te vermijden. De breedte van deze blinde gevel wordt tot een minimum herleid, zijnde 9,50 m.
4. Dit is geen verplichting. De opmerkingen om de gevel wel te laten aansluiten tegen ING spreken dit tegen. De functie van de afstand is het binnenlaten van licht in kantoren en het voorzien van een doorgang voor de parking van de eigen voertuigen.
5. Omwille van veiligheidsredenen mag de zone naast het politiegebouw niet toegankelijk gemaakt worden voor externen.
6. Er komt een draaiport met open structuur naast het politiekantoor en een logo boven de inkom zodat er geen sprake kan zijn van gezichtsbedrog.
7. Er is voor de hulpdiensten een doorgang nodig van minstens 2 bouwlagen, enkel een 3^{de} bouwlaag doortrekken naar het ING-gebouw zou architecturaal niet verantwoord zijn en ook energetisch niet omdat op die manier 2/3 van dit volume buitengevels zouden worden. De functie is het licht binnenlaten in kantoren en een doorgang voorzien voor de parking van de eigen voertuigen.
8. Zie bovenstaande motivering.
9. De functie van de afstand is het binnenlaten van licht in kantoren en het voorzien van een doorgang voor de parking van de eigen voertuigen. Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing voor gemeentelijke projecten wat betreft parkeervereisten. De architecten hebben in eerste instantie antwoord willen bieden op de vraag om diensten (heden gehuisvest in OC Berkenhof) over te brengen op de site aansluitend op het huidige AC. De diensten overbrengen naar de site van het AC heeft een wezenlijk voordeel voor de burger, gezien de centralisatie van alle administratieve diensten. Tevens was het wenselijk dat het nieuwe Welzijnshuis aansluiting kreeg met de serviceflats 'Drykoningen'. Gezien het huidige ruimtegebruik op de site waren er niet veel mogelijkheden. Na grondig onderzoek van de potentiële locaties hebben de architecten geopteerd voor een inplanting aansluitend met Drykoningen en in de onmiddellijke omgeving van het huidige AC met een veilige toegang (autoluw) via het binnengebied, oa. in functie van consultaties Kind & Gezin (ouders met jonge kinderen) die eveneens een onderkomen krijgen in het nieuwe Welzijnshuis. De voorgestelde locatie (zoals opgenomen in de vergunningsaanvraag) bood de architecten tevens de opportuniteit het Welzijnshuis een eigen karakter/uitzicht te geven ifv. herkenbaarheid. Tevens kon er voorzien worden in een buitenterras (in een rustige omgeving) aansluitend op het dorpsrestaurant/polyvalente zaal op het gelijkvloers. Bovendien moet de gekozen locatie bekeken worden in een lange termijnvisie voor de totale (her)aanpak van het binnengebied (actueel troosteloze parking en uitzicht op tuinmuren en achtergevels) die de architecten hebben uitgewerkt ihkv. hun aanstelling. De visietekst luidde als volgt 'Zoals hoger vermeld sluit het Welzijnshuis aan met het gebouw Dry Coningen zodat we tegemoet kunnen komen aan de gevraagde doorsteek en de realisatie van een beschut terras (op niveau +1). De voorgevel, met ook de hoofdkom van het Welzijnshuis, situeert zich aan het centrale (grote binnenplein) en wordt in volumetrie losgetrokken van het gebouw Dry Coningen, zodat het Welzijnshuis zijn eigen en goed zichtbare smoel krijgt'. Na eventuele aanleg van het groene park in het binnengebied zullen het volume en de gevels van het nieuwe Welzijnshuis kunnen fungeren als een kwalitatieve wand en een visuele opwaardering van de ganse site.

Dirk Hendrickx en Kristien Goeminne verlaten de zitting.

5. Beraadslaging voorontwerp hernieuwbouw Materdei

De voorgestelde inplanting kan gevolgd worden.

Sommige andere inplantingen zijn niet haalbaar. Dat is bijvoorbeeld het geval voor een inplanting boven Pagadder want dat is een ander perceel en dat wordt onafhankelijk van de school beheert.

Het optoppen van de bestaande lagere volumes met maar 1 laag kan onderzocht worden, alsook de mogelijkheid om de luifel te vervangen door een nieuw volume dat zal zorgen voor een overdekte speelplaats. Hierdoor zou de kelder niet voorzien dienen te worden zal en zal de nulpas kunnen aansluiten bij de speelplaats en dienen de ruimte inbeslagnemende elementen zoals de helling en de trappen om het gelijkvloers te bereiken niet voorzien dienen te worden.

Er kan onderzocht worden of ruimten die vrij zouden komen in bestaande volumes zoals, o.a. het huidige

lerarenlokaal dat naar de nieuwbouw zou gaan, gebruikt kunnen worden om mindere punten van het voorliggende ontwerp op te lossen zoals bijvoorbeeld nieuw sanitair er in te voorzien in plaats van in de kelder.

De GECORO adviseert de haalbaarheid van zulke alternatieven te argumenteren in een aanvraag.

De speelplaats wordt weliswaar kleiner met deze inplanting maar de impact is beperkt en volgens de School haalbaar.

Dat het nieuwe volume losgekoppeld wordt van de doorlopende muur op de perceelsgrens aan de straatkant is ruimtelijk wenselijk. De muur kan zo doorlopen en geeft een rustiger totaalbeeld dan bestaand.

De doorgang die voorzien wordt rechts van de nieuwbouw is voldoende breed om toegang te verlenen om de Pagadder te bereiken, waardoor dit een functionele doorgang is. Het is ook zeer begrijpelijk dat het wenselijk is deze toegang functioneel los te koppelen van de speelplaats van de school.

Het afwerken van de vrijgekomen zijgevel van de bestaande aanpalende woning is noodzakelijk en te voorzien in dit project.

De doorgang is voldoende duidelijk te markeren en aan te duiden met logo, huisnummer,... Zulke markeringen worden in een aanvraag voor vergunning best duidelijk toegelicht.

Het voorzien van deze doorgang hypothekeert de mogelijkheden van het aanpalende gebouw niet. Het perceel waarop de woning zich bevindt is meer dan voldoende breed, waardoor bij eventuele afbraak het oprichten van een woning nog steeds mogelijk zal zijn, zelfs al zou dat van een andere volumetrie zijn om afstand tot de doorgang te kunnen maken om dan een afgewerkte zijgevel aan die kant te maken aan de nieuwe woning.

Er is geen overdekking in de doorgang voorzien en dat is ook niet nodig want dat zou storend kunnen zijn bij o.a. leveringen maar mogelijk ook ruimtelijk storend kunnen zijn als de woning rechts vernieuwd zou worden en daarbij van de perceelsgrens afstand zou nemen.

Het volume is te verantwoorden aangezien het een schoolgebouw is en ook aangezien het zich in de omgeving van het WZC bevindt.

Dat het volume hoger is dan het bestaande wat kroonlijst betreft is op zich geen probleem. Een school mag duidelijk aanwezig zijn als landmark in de omgeving.

Het verwijzen naar het hellend dak van het bestaande volume is enkel anekdotisch gezien het nieuwe gebouw terecht van heel andere architecturale uitwerking is. De GECORO ziet geen meerwaarde in een hellend dak.

Het is wel wenselijk om te werken met een plat dak ipv met een schilddak. Zo zal de totale hoogte van het gebouw alsnog relatief beperkt blijven. Dit zal ook de impact op de omgeving beperken en maakt het voorzien van een groen-/retentiedak mogelijk. Bovendien biedt een plat dak misschien mogelijkheden om natuurlijk licht binnen te laten komen langs het dak in bijvoorbeeld de mogelijk vrij donkere centrale gang. Een plat dak evenzeer van zonnepanelen voorzien worden.

Er is af te wegen om alsnog de nulpas eerder te hoogte van de speelplaats te brengen en functies te herschikken naar nood aan bereikbaarheid vanaf de speelplaats.

De sanitaire voorziening in de kelderverdieping overtuigt niet, een sanitaire voorziening op speelplaatsniveau zal voor de veiligheid als voor controle een verbetering zijn. Eventueel kan in zulke herschikking ook de positie van het lerarenlokaal herbekeken worden. Het kan eventueel naar de kelder in ruil voor het sanitair in de kelder?

Op het gelijkvloers is het aan te raden om de deur van de refter te verbreden en in het verlengde van de toegangsdeur van het gebouw te plaatsen.

De ramen in de kelderverdieping dienen als ze noodzakelijk zijn hoger voorzien te worden en hiervoor kan gewerkt worden met een retombé in het vals plafond. Zo wordt het risico op waterinsijpeling verkleind en gaat geen ruimte verloren aan Engelse koeren die in dit ontwerp nodig zijn.

Betreffende de materialisatie is een doordachte keuze nodig van kwalitatieve onderhoudsvrije materialen in overeenstemming met de mogelijke gevolgen van de aanwezigheid van groene gevels.

Ondanks dat het nieuwe gebouw groen zou brengen met zijn gevel blijft de speelplaats weinig groen ingericht. Er kunnen misschien meer bomen voorzien dienen te worden, die zullen zorgen voor schaduw voor de spelende kinderen. Ook is te onderzoeken hoe ver de speelplaats meer waterdoorlatend gemaakt kan worden.

5. Data volgende vergaderingen

De onderstaande data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers.

- 17 januari 2023
- 21 februari 2023
- 21 maart 2023
- 18 april 2023
- 16 mei 2023
- 20 juni 2023
- 18 juli 2023
- 22 augustus 2023
- 19 september 2023
- 17 oktober 2023
- 21 november 2023
- 19 december 2023

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg

Stijn Lauwerys
Voorzitter GECORO Kortenberg