



## GECORO

### Verslag van de vergadering d.d. 24/06/2020

Leden		Plaatsvervangers		Vertegenwoordigers politieke fracties	
Erwin Trekels	O			Marleen Lefevre	O
Riet Peeters	O			Herwig Princen	O
Freek Verdonckt	O			Luc Buccauw Vervangen door Thomas Gijselaar	O
Eddy Stas	O	Pieter Abts		Liselore Fuchs	V
Rune Peeters	V	Arnout Feys	A		
Mieke De Backer	V			<b>Genodigden</b>	
Dries Vandergeeten	O			Jo Taillieu (jo taillieu architecten)	
Bram Struyven	O	Martine Ponsaerts		Esther Schepens (jo taillieu architecten)	
				Steven Keustermans (Colruytgroup)	

<b>O</b>	aanwezig	<b>V</b>	verontschuldigd	<b>A</b>	afwezig
----------	----------	----------	-----------------	----------	---------

#### 1. Verwelkoming en agenda.

De voorzitter opent de vergadering om 19u30, verwelkomt de aanwezigen en overloopt de agenda:

- verwelkoming nieuwe leden
- aanvraag omgevingsvergunning (dossiernr gemeente 202000013):  
voor de renovatie van de voormalige brouwerijhoeve "Den Enghel" tot 2 commerciële ruimtes en 3 appartementen en de nieuwbouw van 3 eengezinswoningen  
gelegen: hoek Tiensestraat - Stoopkensstraat
- aanvraag omgevingsvergunning (dossiernr gemeente 202000009):  
voor de sloop van een woning en de bouw van 20 appartementen en 2 eengezinswoningen  
gelegen: Gasthuisstraat 11 - Doelstraat
- aanvraag omgevingsvergunning (dossiernr gemeente 202000026):  
voor de bouw van 33 appartementen  
gelegen: Frans Huonplein zn (op site RUP Brouwerij Lories)

#### 2. Bespreking nieuwe samenstelling GECORO bij nieuwe legislatuur

##### 2.1. Situering

De samenstelling van de nieuwe GECORO gebeurt na de installatie van de nieuwe gemeenteraad, concreet dus na 2 januari van het jaar na de gemeenteraadsverkiezingen.

##### 2.2. Nieuwe samenstelling GECORO

Deskundigen:

Erwin Trekels (voorzitter)

Riet Peeters

Freek Verdonckt  
Maatschappelijke geledingen  
Landbouwwraad: Dries Vandergeeten  
Jeugdraad: Rune Peeters – Arnout Feys (plaatsvervanger)  
UNIZO: Bram Struyven – Martine Ponsaerts (plaatsvervanger)  
Toeristische sector: Mieke De Backer  
Natuurreservaten: Eddy Stas – Pieter Abts (plaatsvervanger)

Afgevaardigden politieke fracties (niet-stemgerechtigd):  
CD&V: Marleen Lefevre  
sp.a: Luc Buccauw  
Gewoon Wit: Herwig Princen  
N-VA: Liselore Fuchs

Er worden nog plaatsvervangers voor de maatschappelijke geledingen van de landbouwwraad en de toeristische sector gezocht.

3. Bespreking aanvraag omgevingsvergunning (dossier nr gemeente 202000013): voor de renovatie van de voormalige brouwerijhoeve "Den Enghel" tot 2 commerciële ruimtes en 3 appartementen en de nieuwbouw van 3 eengezinswoningen gelegen: hoek Tiensestraat – Stoopkensstraat

3.1. Situering

Op de GERORO van 15/10/2019 werd de omgevingsvergunningsaanvraag voor de renovatie van de voormalige brouwerijhoeve "Den Enghel" tot 2 commerciële ruimtes en 2 meergezinswoningen en de nieuwbouw van 2 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning op de hoek Tiensestraat – Stoopkensstraat besproken (dossier nr gemeente 201900069).

De GECORO gaf unaniem ongunstig advies aan het voorstel en vroeg een aanpassing van het ontwerp. De voorzitter van de GECORO heeft het advies met het college van burgemeester en schepenen besproken en het advies werd overgemaakt aan de aanvrager. Er werd beslist de aanvraag in te trekken en een aangepast ontwerp op te maken.

Een nieuw dossier werd ingediend en ligt nu voor op de GECORO.

De leden van de GECORO hebben ter voorbereiding van de vergadering het volledige aanvraagdossier via email gekregen.

Het aangepast ontwerp wordt voorgesteld door architect Jo Taillieu. Esther Schepens van het architectenbureau en Steven Keustermans van Colruytgroep zijn ook aanwezig om vragen te beantwoorden.

3.2. Advies GECORO

De GECORO vindt het positief dat het vastgesteld bouwkundig erfgoed "Afspanning in den Enghel 1755" (verder door in het verslag den Enghel genoemd) opgewaarderd wordt en het is duidelijk dat er aandacht geschonken wordt aan een architecturale en ruimtelijke invulling.

De aanpassingen aan de nieuwe blok rechts van den Enghel (unit 7), de verlaging van het dakvolume en de invulling als eengezinswoning met een privétuintje, zonder doorgang naar het naastliggende stuk, zijn een grote verbetering ten opzichte van het vorige ontwerp.

Echter de opmerkingen naar ruimtelijke inpasbaarheid en de woningkwaliteit, met name de te kleine tuinzones blijven ongewijzigd. De GECORO behoudt voor deze items het reeds uitgebrachte advies:

Ruimtelijke inpasbaarheid:

Volgens de GECORO verdient den Enghel een meer prominente plaats. In het ontwerp zit den Enghel verborgen tussen grote aansluitende volumes die de aandacht opeisen. De nieuwe gebouwen worden als te hoog ervaren. Er wordt gevraagd deze gebouwen te verlagen aan de linkerzijde (unit 1 en 2) om de zichtbaarheid van den Enghel komende vanuit de Tienstestraat / Vroentestraat te vergroten.

Aan de zijgevel van het meest linkse nieuwe gebouw (unit 1) ontstaat er een grote gesloten wachtgevel uitkijkend op het kruispunt. Hier wordt een opportuniteit gemist om deze gevel af te werken als een kop met de mogelijkheid om ramen te voorzien.

#### Woon- en gebruikskwaliteit

De woningen (unit 1 en 2) zijn smal en beschikken slecht over een kleine te buitenruimte. Het is onduidelijk waar de afvalcontainers zullen gestald worden. In de tuin? Komt daar dan nog een tuinhuisje bij?

Een tuinzone van minder dan 3,93m breed (unit 7), waarbij nog een deel wordt ingenomen door een wadi en eventuele inplanting van groen tegen de tuinmuur is onvoldoende voor een grondgebonden woning.

De GECORO geeft een **ongunstig** advies aan het voorstel.

#### 4. Bespreking aanvraag omgevingsvergunning (dossier nr gemeente 202000009): voor de sloop van een woning en de bouw van 20 appartementen en 2 eengezinswoningen gelegen: Gasthuisstraat 11 - Doelstraat

##### 4.1. Voorstelling ontwerp

De leden van de GECORO hebben ter voorbereiding van de vergadering het volledige aanvraagdossier via email gekregen.

Het ontwerp wordt kort toegelicht door voorzitter Erwin Trekels.

##### 4.2. Advies GECORO

#### Appartementen Gasthuisstraat

Het project wordt als te dens en schaaloverstijgend ervaren. Het project heeft een woondichtheid van 119 woningen/hectare en overstijgt hierbij de ruimtelijke draagkracht en de gehanteerde richtdichtheden (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) van 15 - 20 w/ha in het woongebied van dorpskern van Hoegaarden sterk. Ook voorziet het project langs de Gasthuisstraat enkel in appartementen. Er kunnen meergezinswoningen worden gerealiseerd. Het mag echter niet gaan om een ongebreideld aanbod (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan).

De gemeente streeft naar het behoud van de gabaritten en straatprofielen in de kern van Hoegaarden (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan). Bovendien is de site gelegen in het historische dorpshart, waarbij de beeldkwaliteit van essentieel belang is. De identiteit van het karaktervolle dorpscentrum wordt bepaald door de historische gebouwen, de pleinen en parken, de dorpsstraten met de fijne perceelsstructuur met verticale geledingen en de zeer diverse schakering van gevels, de levendige straten met een duidelijke link tussen woning en publieke ruimte via ramen,...

Op de site staat nu een woning die architecturaal waardevol is. Op de gemeentelijke inventaris erfgoed heeft dit gebouw de hoogste erfgoedwaarde.

In het voorgestelde project wordt het beeldbepalende gebouw gesloopt en wordt een grote, diepe blok voorzien met 4 bouwlagen die volledig breekt met de omliggende fijne perceelsstructuur. Het project houdt geen rekening met de hogergenoemde waarden.

De draagkracht van het perceel wordt dus overschreden, er wordt een te groot bouwprogramma voorzien op een te beperkte oppervlakte. Er moet gestreefd worden

naar een mix van grondgebonden woningen en appartementen, waarbij minstens de helft van de bebouwde oppervlakte wordt ingenomen door grondgebonden woningen.

De impact op de mobiliteit voor de ontsluiting van de site is groot. Er is een ondergrondse parking met 33 parkeerplaatsen. Het in- en uitrijden van de ondergrondse parking zal vermoedelijk gebeuren met lichten. Voor het inrijden moet er gewacht worden op de straat. De Gasthuisstraat is een drukke, smalle straat. Er wordt een bottleneck gecreëerd waardoor het doorgaand verkeer op drukke momenten geblokkeerd wordt.

Is er nagedacht over de afvalcontainers? Er is een smal voetpad, dit zal vol staan met containers op dagen dat er afvalophaling is.

#### Woningen Doelstraat

De gevels van de woningen zijn gesloten gevels met op het gelijkvloers een garagepoort en inkompartij. Er is geen belevingswaarde en interactie naar straat toe. De Doelstraat is zeer smal, de garages zijn ook niet of moeilijk bruikbaar voor de wagen.

De parkeerplaatsen zouden best mee in ondergrondse parking voorzien worden. Zo kunnen er ramen in de voorgevel gemaakt worden en wordt de belevingswaarde vergroot.

#### Advies

De site is gelegen in de kern voor Hoegaarden, verdichting op deze plek is opportuun. Maar de GECORO is voorstander van een kleinschaliger gemengd project. Het behoud van het erfgoed is hierbij essentieel. In het erfgoed kunnen appartementen gerealiseerd worden, op de rest van de site wordt voorgesteld rijwoningen te ontwikkelen met respect voor de kleinschalige karakter van de onmiddellijke omgeving en het historische dorpshart.

De GECORO geeft een **ongunstig** advies aan het voorstel en verwijst ook naar de algemene conclusie van het verslag.

### 5. Bespreking aanvraag omgevingsvergunning (dossiernr gemeente 202000026): voor bouw van 33 appartementen gelegen: Frans Huonplein zn (op site RUP Brouwerij Loriers)

#### 5.1. Voorstelling ontwerp

De leden van de GECORO hebben ter voorbereiding van de vergadering het volledige aanvraagdossier via email gekregen.

Het ontwerp wordt kort toegelicht door voorzitter Erwin Trekels.

#### 5.2. Advies GECORO

De densiteit op de site RUP Brouwerij Loriers is reeds zeer hoog. Deze blok met 33 appartementen draagt daarin bij. Er worden in totaal 173 wooneenheden op de site gerealiseerd. Dit is een dichtheid van 117 woningen/hectare. Dit overstijgt het landelijke karakter en de gehanteerde richtdichtheden (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) van 15 - 20 w/ha in de dorpskern van Hoegaarden sterk.

Er is totaal geen mix aan woontypologieën in dit gebied, er worden enkel appartementen voorzien. Het RUP laat evenwel meergezinswoningen toe, maar dit houdt geenszins een verplichting in. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moet per project nog gemaakt worden.

Het voorliggende project legt een hoge druk op de privacy van de achterliggende woning en tuin (Brouwerij Loriersstraat 1) en blokkeert het uitzicht van de appartementen langs Brouwerij Loriersstraat 1C en 1B, die zullen uitkijken op een blinde muur.

De mobiliteitsimpact is groot. Door het voorliggende project (met 50 ondergrondse parkings) neemt de verkeersstroom op de site met meer dan 1/3<sup>e</sup> toe en komt het totaal op 134 parkeerplaatsen al dan niet ondergronds. Ter vergelijking het gemeenteplein telt 43 parkeerplaatsen en de site van de sporthal 97 parkeerplaatsen. De GECORO stelt de veilige verkeersafhandeling in vraag. Er komen vanop de site 134 wagens op de straat Kauterhof terecht, tussen 2 hoge gebouwen tot op de rooilijn met aansluitend smalle voetpaden en aanliggende fietspaden. Bovendien ligt de aansluiting van de site op Kauterhof net voorbij de scherpe bocht van Kauterhof en op minder dan 60m van het kruispunt Kauterhof – Stoopkensstraat- Brouwerij Loriersstraat – Gasthuisstraat. Om zicht te hebben op het verkeer op Kauterhof zullen de wagens vanop Frans-Huonplein met de voorkant van de wagen tot voorbij voet- en fietspad komen en zo een onveilige situatie veroorzaken. Ook zal er een bottleneck gecreëerd worden waardoor het doorgaand verkeer op drukke momenten 's ochtends en 's avonds geblokkeerd wordt tot voorbij de omliggende kruispunten.

De GECORO stelt het gebruik van de tuinzone in vraag. Door de ondergrondse parkeergarage zo diep te bouwen zijn de gelijkvloerse terrassen en tuinen eigenlijk grotendeels dakterrassen, enkel te voorzien van extensief groen. De strook tussen de perceelsgrens en de achterzijde van deze tuinzones, bedoeld om een groenscherm van 5m hoogte te voorzien met de buur, is niet realistisch.

Door de hoge bebouwings- en verhardingsgraad is er op de site weinig kwalitatieve openbare ruimte en weinig kwalitatief groen. Het plein wordt ingenomen door wegen, parkings, inritten naar ondergrondse parkings, ondergrondse afvalcontainers. De groenruimte is beperkt en ligt in helling. In zo'n denses gebied is er weinig plaats om te spelen of mekaar te ontmoeten.

#### Advies

Men heeft hier de kans om een gemengd programma te realiseren met respect voor het uitzicht van de appartementen Brouwerij Loriersstraat 1C en 1B, met meer privacy voor de achterliggende woning en tuin (Brouwerij Loriersstraat 1) en dat de druk op de reeds dense site niet verder vergroot en de mobiliteit ten goede komt. Het realiseren van rijwoningen of een mix met meergezinswoningen met een getrapte overgang naar 3 verdiepingen door links met 1 bouwlaag te beginnen, naar 2 bouwlagen over te gaan voor blok 2 en 3 en dan pas naar de 3 bouwlagen of door de blok niet volledig dicht te bouwen, een lichtere constructie te maken met doorzichten en mogelijkheid voor fietsenstallingen op het gelijkvloers zijn voorbeelden die de site ten goede zouden komen.

De tekortkomingen van voorliggend ontwerp op het vlak van woonkwaliteit en inkijk geven blijk van een onvoldoende kwaliteit voor dit verdichtingsproject

De GECORO geeft een **ongunstig** advies aan het voorstel en verwijst ook naar de algemene conclusie van het verslag.

#### Algemene conclusie

De GECORO is bezorgd over de grootte van de projecten die ingediend worden. De 3 projecten die vandaag besproken werden hebben allemaal een (te) grote densiteit, waardoor er ingeboet wordt op woon- en omgevingskwaliteit.

Buiten het project van den Enghel is er quasi geen mix van woontypologieën. Het gaat enkel over appartementen en te weinig over grondgebonden woningen. Er wordt ingezet op maximalisatie zonder na te gaan of er een markt of een reële woonneed is voor zo veel van dergelijke woonegelegenheden. Er is geen afdoend woonbeleid of woonbehoeftestudie die dit kan verantwoorden. Er zijn al veel appartementen in Hoegaarden centrum. De verappartementiseringstrend die zich ook in Hoegaarden heeft ingezet, vormt zowel een

bedreiging voor de dorpsidentiteit als voor de financiële haalbaarheid van een eigen woning voor jonge gezinnen.

Verdichting in de kern van Hoegaarden kan, maar met kleinschaligere projecten die de nodige woonkwaliteit bieden en een meerwaarde zijn voor de omgeving. Er wordt een mix van grondgebonden woningen en meergezinswoningen vooropgesteld die de identiteit van het dorp behouden en versterken, met een bijzondere aandacht voor de erfgoedwaarde van ons dorp.

De vergadering wordt gesloten om 22u30

Opgemaakt te Hoegaarden, 30/06/2020

Marlies Buvens  
secretaris