

B E S C H R I J V E N D E N O T A

fase	BOUWAANVRAAG
datum	07/07/2022
bouwheer	VZW CHIRO RETIE
opdracht	BOUWEN VAN NIEUWE JEUGDLOKALEN
project	01: Bouwen van een nieuwe jeugdlokale en infrastructuurwerken
bouwplaats	Asberg
kadaster	1ste AFD., SECTIE B, nr. 106f en 106d

opdrachtgever	VZW CHIRO RETIE Voorzitter Cecile Van der Sanden
----------------------	--

architect	WA ARCHITECTUUR - DHR. BERT WENS	Tel. 0498/57.15.42
	Kapelstraat 48 2470 Retie	Fax.

VERANTWOORDINGSNOTA

Het voorwerp van de aanneming:

- De ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen, meer bepaald: Het bouwen van nieuwe jeugdlokale van de Chiromeisjes O's Agnes van Chiro Retie vzw, met bijhorende infrastructuurwerken gelegen op de voormalige voetbalterreinen van KBSK Retie te Asberg.



Betrokken perceel

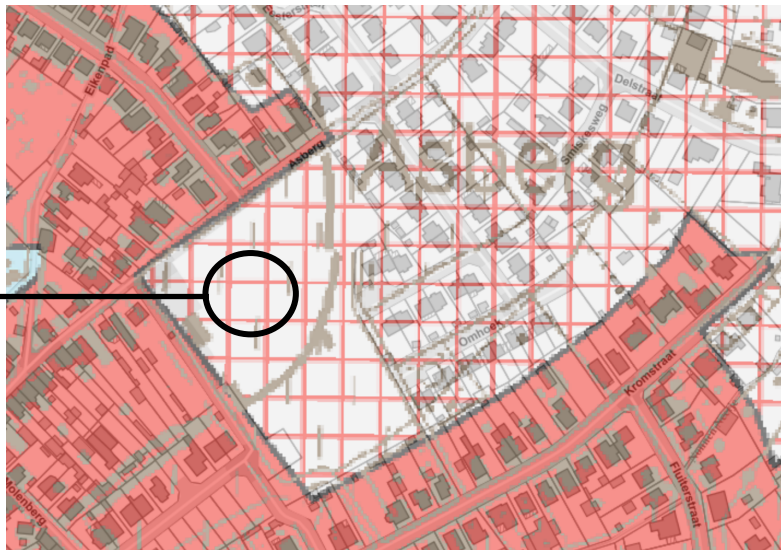
- Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland:

Het terrein is momenteel een braakliggend grasterrein met 1 bestaande boom op het terrein en een bomerij langs de straat asberg. Zie ook fotoreeks in bijlage.

De zoneringsgegevens van het goed:

- Gewestplan: gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan Herentals – Mol.

Bouwplaats



- Watertoets: Niet overstromingsgevoelig
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan: /

Juridische en planologische context

De aanvraag is gelegen in **woonuitbreidingsgebied** volgens het gewestplan Herentals – Mol.

Art. 4.4.7, §2 VCRO: *'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 infrastructuur 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.

Deze paragraaf verleent nimmer vrijstelling van de toepassing van de bepalingen inzake de milieueffectrapportage over projecten, opgenomen in hoofdstuk III van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.'

Volgens art. 3, §2, 1^{ste} lid, 13^o van het 'Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5^o, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening' is *'het bouwen, verbouwen en uitbreiden van gebouwen waar op regelmatige basis aan jeugdwerk wordt gedaan,*' te beschouwen als een handeling van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact zoals vermeld in art. 4.4.7, §2 VCRO *'als aan al volgende voorwaarden is voldaan:*

a) het jeugdwerk wordt georganiseerd door een lokaal jeugdwerkinitiatief als bedoeld in artikel 9, § 3, tweede lid, van het decreet van 20 januari 2012 houdende een vernieuwd jeugd- en kinderrechtenbeleid;

- b) het lokaal jeugdwerkinitiatief is aangesloten bij een landelijk georganiseerde jeugdvereniging, erkend met toepassing van artikel 9, § 2, van het voormelde decreet;*
c) het jeugdwerk wordt voornamelijk georganiseerd voor jongeren tot en met zestien jaar;'

Deze handeling mogen volgens art. 3, §2, 2^{de} lid van dit besluit *'niet worden uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, tenzij die handelingen door de aard, ligging en oppervlakte ervan geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbare gebied.'* Dit is niet relevant voor de aanvraag gezien de ligging in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan.

De vergunningsaanvrager die deze handelingen wil uitvoeren, motiveert volgens art. 3, §2, 3^{de} lid van dit besluit *'in zijn vergunningsaanvraag waarom die handelingen een ruimtelijk beperkte impact hebben'*.

Motivering ruimtelijk beperkte impact

De aanvraag omvat het oprichten van een jeugdlokaal met bijhorende noodzakelijke verhardingen. De dakoppervlakte van het jeugdlokaal zal 519 m² bedragen; de totale oppervlakte van de verhardingen 1885 m², waarvan 1031m² aan waterdoorlatende verharding uit kiezels en grasdallen. De totale oppervlakte van de percelen 106F en 106D bedraagt 25.879 m². Hiermee is aangetoond dat de aanvraag voor wat betreft verharding en ruimtebeslag een relatief beperkte ruimtelijke impact heeft: slechts 9,3 % wordt verhard en/of bebouwd.

Het overgrote deel van het terrein wordt kwalitatief groen ingericht teneinde de functie van speelterrein enerzijds, en multifunctionele rust- en recreatieruimte voor de ruimere omgeving anderzijds, te kunnen vervullen. Het terrein zal met andere woorden niet exclusief door de Chiromeisjes worden gebruikt, maar wordt opengesteld voor de omgeving. Op die manier wordt een groene buurtplek gecreëerd die een meerwaarde betekent voor omwonenden in de ruimere omgeving en die bovendien kan worden gebruikt door onder meer de bewoners van serviceflats Kloosterhof, rust- en verzorgingstehuis Annadal, basisschool TrapOp en andere instellingen met een sociale functie. Kwalitatief parkgroen is in de omgeving op dit moment immers schaars, ook in de bestaande toestand waar nu slechts sprake is van een grasveld. Het ontwerp van het terrein zal het resultaat zijn van een participatietraject met buurtbewoners en andere mogelijke belanghebbenden teneinde het draagvlak voor het project te maximaliseren en de ruimtelijke impact ervan uitsluitend positief te houden.

Het gebruik van het terrein door de Chiromeisjes beperkt zich voor wat betreft de reguliere jeugdwerking tot zondagnamiddagen. Daarnaast zal het terrein sporadisch ook voor andere activiteiten worden gebruikt door de Chiromeisjes, zoals een tentfuif (maximum 4 per jaar), een weekend met leden van een eigen afdeling, een weekend waarbij het jeugdlokaal als verblijfplaats wordt verhuurd aan leden van een andere Chirogroep, etc. Dergelijke activiteiten zullen, afhankelijk van de aard, een zekere hinder veroorzaken naar de omgeving. Hiermee zal rekening worden gehouden bij het ontwerp van het terrein zodat middels aanplantingen en terreinaanleg de nodige bufferfunctie wordt gecreëerd tussen het terrein waarop de activiteiten plaatsvinden en de omgeving. Op die manier wordt de potentiële hinder tot een minimum gereduceerd en wordt het ruimtelijke bereik en de impact van handelingen die afwijken van de reguliere jeugdwerking, beperkt.

Er wordt ook advies ingewonnen bij Toerisme Vlaanderen voor het sporadisch gebruik als nachtbezetting. In functie van dit advies zullen bepaalde lokalen al dan niet toegelaten worden als slaapllokalen.

Chiromeisjes O's Agnes telt ca. 300 leden. Ondanks de ligging van de aanvraag nabij de dorpskern van Retie, daaruit volgend de vlotte bereikbaarheid te voet of met de fiets, en het engagement van Chiromeisjes Retie om *stappen en trappen* te stimuleren en autogebruik voor het brengen en ophalen van

leden te ontraden, is te verwachten dat de reguliere zondagactiviteiten sporadisch enig piekverkeer zullen genereren bij begin en afloop. Daarom stelt Chiromeisjes Retie zich open om een, in samenspraak met de desbetreffende diensten van het gemeentebestuur opgemaakt, aanbevolen circulatieplan te communiceren naar (de ouders van) haar leden teneinde de potentiële hinder van autoverkeer tot een minimum te reduceren. Dergelijk plan kan gewenste zones voor *kiss & ride* aanduiden en zal er zo toe leiden dat er geen filevorming is in de omliggende woonstraten en dat niet dient te worden gekeerd op of langs de rijweg. Het inplantingsplan dat deel uitmaakt van de aanvraag maakt tot slot duidelijk dat een doorsteek voor regulier verkeer van Violettastraat naar Asberg of omgekeerd, niet mogelijk is.

Uit bovenstaande en aan de hand van de aard en de omvang van het project en het ruimtelijke bereik van de effecten van de handelingen kan worden geconcludeerd dat de aanvraag de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijdt.

De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:
De integratie van de geplande werken in de omgeving:

Inplanting bebouwing

De inplanting van het gebouw houdt rekening met de bestaande boom op het terrein; Het nieuwe gebouw wordt op een 5 langs deze boom geplaatst, aan de zuid-west zijde van het perceel. Het gebouw kan op deze wijze 'open gewerkt' worden naar het ruime plein, en 'meer gesloten' ontworpen worden naar de aanpalende percelen van de omliggende woningen. Als bijkomende buffer wordt een groenblijvende haag voorzien, en enkele laagstammige streekeigen bomen aangeplant.

Bebouwing

Het gebouw wordt voorzien van twee verdiepingen waarbij op begane grond alle noodzakelijke functies voorzien worden met inbegrip van 5 groepslokalen, bergingen, een keuken (met beperkte keukeninfrastructuur waarbij als richtwaarde een maximaal vermogen van 10kW wordt voorzien), een leidingslokaal en de benodigde sanitaire voorzieningen. De eerste verdieping omvat 5 groepslokalen die toegankelijk zijn vanuit een buitentrap en via een groot dakterras bereikbaar zijn. Aangezien het gebouw hoofdzakelijk in gebruik genomen wordt op zondag namiddag door de chiromeisjes wordt er als sanitair een groter vrouwengedeelte met 4 toiletten en lavabo's voorzien en een kleiner mannengedeelte met twee toiletten en een lavabo. Ook wordt er een mindervalide toilet voorzien (unisex) en één doucheruimte, eveneens unisex en rolstoeltoegankelijk.

Het hoofdvolume heeft een afmeting van 37m x 19m waarbij de meer gesloten gevels naar de zuidwest gevel georiënteerd zijn. De meer open gevels bevinden zich allemaal naar de pleinzijde. De plat dak hoogte is 7m. Het lager gedeelte aan de pleinzijde heeft een hoogte van 3,6m.

Materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit gladde licht grijze betonpanelen en houten gevelbekleding voor het bovenste gedeelte. Buitenschrijnwerk wordt in zwart aluminium voorzien.

Hieronder kan u enkele 3D impressies terugvinden van het gebouw:



BEELD ZIJDE ASBERG



BEELD ZIJDE ASBERG



BEELD ZIJDE PLEIN



BEELD ZIJDE VIOLETTASTRAAT

Groen / Verharding

Op het inplantingsplan kunnen de nader vermelde zaken gevonden worden.

Het toegangspad vanuit de asberg wordt in waterdoorlatende kiezelverharding voorzien.

Aansluitend worden er aan de zuid-west zijde 12 parkeerplaatsen voorzien in grasdallen, gesitueerd langs een nieuwe groenblijvende haag van 2m hoogte en enkele nieuw aan te planten streekeigen laagstammige bomen.

Het verharde (speel)plein aan de pleinzijde heeft een afmeting van 40,5m op 15m. Deze wordt uitgevoerd in klinkers en water af in de ruime naastliggende groenzone. Bijkomend wordt er een minimale klinkerverharding voorzien rondom het gebouw, en als toegangspad vanuit de mindervalide parking.

Aan de zuid-oost zijde wordt een deel verharding voorzien in kiezels zodat de brandweer vlot langs het gebouw kan manoeuvreren en ook het verharde plein toegankelijk is voor voertuigen van de brandweer.

De totale oppervlakte van de verhardingen is 1885 m², waarvan 836m² aan waterdoorlatende verharding uit kiezels en 195m² aan waterdoorlatende verharding in grasdallen.

Riolering en Hemelwater

Het project ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Er wordt een nieuwe riolering voorzien voor het regenwater en afvalwater. Deze wordt aangesloten op de openbare riolering van Asberg door middel van een dubbele toezichtspuit. De aansluiting gebeurt volgens gemeentelijke voorschriften.

Het hemelwater van het dak van het gebouw wordt afgevoerd naar regenwaterputten van in totaal 30.000L.

Zeven toiletten worden voorzien om het opgevangen regenwater te hergebruiken.

De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op een wadi met een infiltratievolume van 12.000 liter en infiltratievolume van 23,85 m².

Parkeren:

Er worden 12 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 1 minder valide parking.

Brandveiligheid:

De nieuwe jeugdlokalen zijn ontworpen volgens de bepalingen van de 'basisnorm 2/1 lage gebouwen'. Het voorzien van waarschuwings- en alarminstallaties, alsook brandbestrijdingsmiddelen is te voorzien volgens advies van de brandweer.

Er wordt een verharding voorzien van minimaal 4m breedte waardoor de brandweervoertuigen zich tot aan het plein aan de achtergevel kunnen verplaatsen.

Er wordt ook advies ingewonnen bij Toerisme Vlaanderen voor het sporadisch gebruik als nachtbezetting. In functie van dit advies zullen bepaalde lokalen al dan niet toegelaten worden als slaaplokalen.

De voorziene keuken wordt uitgerust met beperkte keukeninfrastructuur waarbij als richtwaarde een maximaal vermogen van 10kW wordt voorzien.

Integrale Toegankelijkheid:

Zie eveneens checklist toegankelijkheid in bijlage van het dossier.

De aanvraag betreft een aanvraag van een gebouw met een publiek toegankelijk gedeelte van 704 m². Hieronder vallen alle lokalen, met uitzondering van de bergingen en technische ruimte.

Er worden 5 groepslokalen voorzien op niveau begane grond en 5 op de eerste verdieping.

De lokalen op de eerste verdieping zijn louter groepslokalen, met eenzelfde functie dus als de lokalen op niveau begane grond.

Integrale Toegankelijkheid:

Zie eveneens checklist toegankelijkheid in bijlage van het dossier.

De aanvraag betreft een aanvraag van een gebouw met een publiek toegankelijk gedeelte van 704 m². Hieronder vallen alle lokalen, met uitzondering van de bergingen en technische ruimte.

Er worden 5 groepslokalen voorzien op niveau begane grond en 5 op de eerste verdieping.

De lokalen op de eerste verdieping zijn louter groepslokalen, met eenzelfde functie dus als de lokalen op niveau begane grond.

Archeologienota:

Aangezien het om een perceel met totale oppervlakte van 25.879 m² (> 3000 m²) gaat en de vergunningsplichtige bodemingreep groter dan 1000m² is, is het verplicht een archeologienota op te maken.

Deze nota is opgemaakt door studiebureau J Verrijckt uit Beerse en bevindt zich in bijlage van dit dossier.

Besluit

Gelet op de inplanting, het karakter van het gebouw, het materiaalgebruik en de ligging, kan besloten worden dat de aanvraag zich voldoende integreert in de omgeving.

Met onderhavige aanvraag komen ons inziens de aanwezige structuren niet in het gedrag en kan besloten worden dat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.

Voor de architect,

Voor de opdrachtgever,

WA architectuur
Bert Wens

VZW Chiro Retie
