

Verslag vergadering

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u15
Einde vergadering: 22u30

Aanwezig:

Stijn Lauwerijs, **voorzitter**
Dirk Hendrickx, Maureen Heyns: **deskundigen**
Daniel Janssens, Paul Van Leest, Karla Vandecasteele, Danny Laes: **maatschappelijke geledingen**
Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Mia Vandervelde (vergadering verlaten na punt 5)

Verontschuldigd:

Nele Beyens, Johan Bonnast, , Kristien Goeminne

Afwezig:

Anne-Leen Op de Beeck

Agenda van de vergadering

1. Goedkeuring van de verslagen van 05/07/2022 en 20/09/2022
2. Huishoudelijk reglement
3. Bespreking OMV_2022113062_213_Sint Catharinastraat 11, de oprichting van noodwoningen
4. Bespreking OMV_2022088649_175_Leuvensesteenweg 194-196_de oprichting van een politiekantoor en welzijnshuis
5. Bespreking OMV_20218142_225_D'leteren Park
6. Beraadslaging OMV_20218142_225_D'leteren Park
7. Beraadslaging OMV_2022113062_213_Sint Catharinastraat 11, de oprichting van noodwoningen
8. Beraadslaging OMV_2022088649_175_Leuvensesteenweg 194-196_de oprichting van een politiekantoor en welzijnshuis
9. Varia
10. Data volgende vergaderdata

1. Goedkeuring van het verslag van 05/07/2022 en 20/09/2022

De verslagen worden per mail overgemaakt, indien er binnen een week geen opmerkingen worden geformuleerd wordt het verslag goedgekeurd.

Bij eventuele opmerkingen zal dit verslag de volgende vergadering opnieuw besproken worden

2. Huishoudelijk reglement

Het vorige huishoudelijke reglement wordt vorige vergadering overlopen en aangepast in functie van een goede werking van de Gecoro.

De aangepaste versie wordt aan alle leden ter goedkeuring doorgemailed.

3. Bespreking OMV_2022113062_213_Sint Catharinastraat 11, de oprichting van noodwoningen

De aanvraag wordt overlopen en toegelicht.

Er wordt vastgesteld dat er geen parkeerplaatsen zijn voorzien bij de woningen.

De infiltratievoorziening zal niet werken gelet op de hoge grondwaterstand.

De terrassen op de verdiepingen zijn erg ondiep en zeker te klein.

De vrije hoogte onder de plafonds is slechts 2m30 en dat is zeker te laag.

4. Bespreking OMV_2022088649_175_Leuvensesteenweg 194-196_de oprichting van een politiekantoor en welzijnshuis

De aanvraag wordt overlopen en toegelicht.

Er worden vragen gesteld over de noodzaak voor een nieuw gebouw voor het Welzijnshuis, aangezien in

het AC plaats zal vrijkomen als de politie naar de steenweg zal verhuizen.
Er wordt ook verwezen naar de bemerkingen van bij het dossier noodwoningen m.b.t. waterhuishouding, parkeren.

5. Bespreking OMV_20218142_225_D'leteren Park

De aanvraag wordt overlopen en toegelicht.

We zien deze aanvraag van een masterplan waar als resultaat meer vergroening wordt voorzien en waarmee ook het water ter plaatse zal blijven om te infiltreren. Het water dat in de nieuwe grachten wordt opgevangen dient 100% ter plaatse te infiltreren en mag niet afgevoerd worden naar de riolering of het bufferbekken of andere waterloop.

6. Beraadslaging OMV_20218142_225_D'leteren Park

Het wordt positief ervaren dat er zal onthard worden en met deze aanvraag. Volgens het voorliggende ontwerp zou op het projectgebied van 90% naar $\pm 50\%$ verharding worden gegaan.

De Gecoro bemerkt wel dat het projectgebied slechts een kleiner deel van het volledige terrein van d'leteren is en had gehoopt dat er een visie voor het geheel zou voorgelegd worden of minstens een verwijzing naar plannen voor het grotere geheel zou worden gegeven.

Gecoro had gehoopt dat er ook gekeken zou kunnen worden naar het grotere geheel en de verdere toekomst en hoopt bij gebrek daaraan in dit voorstel dit wel in de nabije toekomst te kunnen doen.

De voorzijde van de eigendommen zal vergroend zal worden alsook wordt er gekozen om een grachtenstelsel te voorzien waar het water van de omliggende gebouwen en verhardingen zal infiltreren. Het is niet helemaal duidelijk of dat de bedoeling is maar de Gecoro hoopt dat het idee 100% op eigen terrein te infiltreren hard gemaakt zal worden door geen overloop naar het bufferbekken, de waterloop of de riolering verder achteraan op het terrein te maken.

Keuze beplantingen en bomen kan helpen bij waterhuishouding. Er is allemaal inheemse beplanting voorzien en dat is aan te moedigen.

De ontsluiting naar de Leuvensesteenweg wordt als positief ervaren.

Een extra belasting van de Noodbosweg is zeker niet gewenst.

Misschien is het nog beter samen te werken met de voorziene ontwikkeling door de gemeente van de site sportinfrastructuur Noodbosweg (RUP Sportinfrastructuur Noodbosweg) zoals ook tussen het UPC en de gemeente samenwerking werd aangemoedigd door de Gecoro.

De Gecoro stelt zich de vraag hoe het karrespoor veilig gebruikt zal kunnen worden door zowel de voetgangers, fietsers en wagens(in twee richtingen). De inrichting van deze weg is vrij onduidelijk voorgesteld. Op de 3D beelden is hier geen auto te zien maar het moet gebruikt worden als toegang tot de parkeerplaatsen die voorzien zijn.

Ook kan het positief ervaren worden dat het contactcenter wordt omgevormd tot een kantoorgebouw. De aangevraagde afwijking in de hoogte is aanvaardbaar aangezien er zo minder grondoppervlak zal ingenomen dienen te worden.

De Gecoro is tevreden dat een enkel rustiger ogend kantoorgebouw aan de steenweg wordt voorzien en zo een rustigere uitstraling van de gehele site naar het overliggend waardevol agrarisch gebied wordt gegeven. Dit is een hele verbetering ten opzichte van de huidige gebouwen bestaande uit verscheiden vormen met schreeuwerige reclame. Ook dit moedigt de Gecoro aan in eventuele verdere ontwikkelingen.

De GECORO adviseert deze aanvraag gunstig.

7. Beraadslaging OMV_2022113062_213_Sint Catharinastraat 11, de oprichting van noodwoningen

Het ontwerp is gebrekkig op verschillende punten, in het bijzonder :

- De waterhuishouding is niet in orde
 - o infiltratie zal hier moeilijk zijn door de hoge grondwaterstand
 - o overloop van infiltratievoorziening mag niet naar riolering
- Er worden te lage plafonds voorzien (2m30), lager dan gangbare normen zoals bijvoorbeeld die voor sociale woningen.
- Terrassen zijn slechts ongeveer 60cm diep en daarmee geen functionele buitenruimte en niet in overeenstemming met de gemeentelijke verordening ruimtelijke ordening.

- Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien. Er wordt verwezen naar een mogelijke toekomstige parking, maar hier is geen zekerheid over. Bovendien is refereren naar publieke parkeergelegenheid geen excuus om geen eigen parkeergelegenheid te voorzien. Het project voldoet niet aan de gemeentelijke verordening parkeergelegenheid.
- Er is een doorgang voorzien die veel te laag is voor normaal gebruik maar wel bijzonder breed.. De vorm van de doorgang suggereert een doorgang naar achter voor bijvoorbeeld ook auto's maar is daarvoor veel te laag. Met deze doorgang wordt behoorlijk wat plaats op het gelijkvloers niet nuttig gebruikt.
- Geen van de woningen is integraal toegankelijk. Er zijn onbestemde ruimten op het gelijkvloers. Daarmee en met de ruimte ingenomen door de doorgang wordt een potentiële wel integraal toegankelijke noodwoning niet ingevuld.

Een noodwoning is ook een woning en dient minstens ook te voldoen aan dezelfde vereisten als elke andere woning.

Er moet ook rekening mee gehouden worden dat zulk gebouw potentieel ooit gewoon woning wordt.

Het ontwerp is een gemiste kans om deze noodwoning te gebruiken als voorbeeld van wat wonen hoort te zijn.

De GECORO adviseert deze aanvraag ongunstig.

8. Beraadslaging OMV_2022088649_175_Leuvensesteenweg 194-196 de oprichting van een politiekantoor en welzijnshuis

Het ontwerp is gebrekkig op verschillende punten, in het bijzonder :

- De waterhuishouding is niet in orde
 - o infiltratie zal hier moeilijk zijn door de hoge grondwaterstand
 - o overloop van infiltratievoorziening mag niet naar riolering
- Er zijn te weinig parkeerplaatsen voorzien, zowel voor het welzijnshuis als voor het politiegebouw. Beiden kunnen beschouwd worden als kantoren met bezoekers en het aantal benodigde parkeerplaatsen zou in die zin berekend moeten worden. Er wordt verwezen naar een mogelijke toekomstige parking, maar hier is geen zekerheid over. Bovendien zouden die parkeerplaatsen te ver van de gebouwen liggen gezien hun doelpubliek wat het gemeenschapshuis betreft en gezien de aard van de bezoeken wat het politiekantoor betreft. Voor het politiekantoor zijn eigenlijk helemaal geen bezoekersparkings. Bovendien is refereren naar publieke parkeergelegenheid geen excuus om geen eigen parkeergelegenheid te voorzien. Het project voldoet niet aan de gemeentelijke verordening parkeergelegenheid.
- De vloerterrein index is veel te hoog. De gebouwen zijn veel te dicht op hun perceel.
- Er is onvoldoende afstand van het gemeenschapshuis ten opzichte van de tuingevels van de omliggende gebouwen.
- Er is onvoldoende afstand van het politiekantoor tot de wachtgevel van het gebouw dat door ING wordt gebruikt. De minimale afstand hier zou 6m moeten zijn, maar is hier veel minder.
- Er is een gemiste kans om een doorsteek te voorzien vanaf de politie naar het Dr. V. De Walsplein. Het is erg spijtig dat er geen kortere verbindingen zijn voor voetgangers en fietsers zijn tussen de verschillende gebouwen.
- De doorgang die nu voorzien is nodigt uit om langs daar van de Leuvensesteenweg het binnengebied te betreden, maar dat is gezichtsbedrog wat de parking ertussen is enkel toegankelijk voor de politie.
- De doorgang over de hele hoogte maakt het gebouw en het gebouw er naast energetisch weinig efficiënt door het voorzien van grote verliesoppervlakten waar de gebouwen tegen mekaar aan zouden kunnen sluiten.
- Het is op zich niet ruimtelijk om te beginnen niet wenselijk de aaneengesloten bebouwing op de Leuvensesteenweg op deze plaats te onderbreken.

Er is geen reden waarom het politiegebouw minstens op de verdiepingen niet zou aansluiten tegen het naastliggende gebouw dat door ING gebruikt wordt. De onderbreking die is voorzien is over de hele gevelhoogte is ook ruimtelijk niet wenselijk.

Het gemeenschapshuis ligt verborgen in het binnengebied, belast het binnengebied ruimtelijk.

Geen van de gebouwen wordt voorzien van voldoende parkeerplaats voor bezoekers.

De GECORO adviseert deze aanvraag ongunstig.

De Gecoro wenst in de toekomst in een vroeg stadium betrokken te worden bij dergelijke gemeentelijke dossiers alsook dat de ontwerpers hun ontwerp komen voorstellen.

9. Varia

- Er wordt een vraag gesteld over de stand van zaken van het dossier Rijckenberghoeve(Villa Vip), OMV_2020128107_053. De deputatie heeft deze aanvraag geweigerd op 7 juli 2022 om de volgende redenen:
 - de infiltratieoppervlakte van de wadi van de eengezinswoningen is niet groot genoeg en de berekeningswijze ervan is onduidelijk. Bijgevolg kan er niet met zekerheid gesteld kan worden dat het project geen schade berokkent aan het watersysteem;
 - het groepswoningbouwproject sluit onvoldoende aan bij de omgeving, voornamelijk met betrekking tot de kavel- en tuingrootte;
 - de open ruimte waarrond de eengezinswoningen ingeplant worden is beperkt in vergelijking met de hoeveelheid woningen en de private tuinzone die zij toebedeeld krijgen;
 - de fietsenstalling voor elke eengezinswoning is onvoldoende kwalitatief en net ontoereikend. Hetzelfde geldt voor deze van de zorgwoning, waar geen enkele plaats voor een buitenmaatse fiets wordt voorzien. Het gezin dat de eengezinswoning bij de zorgwoning betreft, heeft geen fietsenstalling;
 - er is geen berging voorzien voor tuinmateriaal. Er wordt te weinig rekening gehouden met de noodzakelijke kwaliteiten op dit vlak en op het vlak van fietsenberging, waardoor de bezettingsgraad onredelijk zal toenemen bovenop de hoeveelheid verharding die door het parkeren in de voortuin en de noodzakelijke circulatie hiervoor nodig is;
 - de parkeerplaats voor auto's en fietsen voor de nieuwe polyvalente ruimtes is absoluut ontoereikend;
 - de visie met betrekking tot de renovatie van de hoeve is beperkt, waardoor de impact ervan moeilijk in te schatten is;
 - de afstand tussen de hoeve en de nieuwe eengezinswoningen is te klein binnen een maximalisatie van de ontwikkeling, waardoor de erfgoedwaarden niet gerespecteerd worden;
 - de aanvraag is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

10. Data volgende vergaderingen

De onderstaande data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers.

- 15 november 2022
- 20 december 2022

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg

Stijn Lauwerys
Voorzitter GECORO Kortenberg