

Verslag vergadering

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u06
Einde vergadering: 21u30

Aanwezig:

Nele Beyens, **voorzitter**
Roan Vercammen, Stijn Lauwerys, Walter Sevenants, Robin Oliviers: **deskundigen**
Danny Laes, Paul Van Leest, Johan Bonnast, Lieve De Doncker: **maatschappelijke geledingen**
Sally Scheerens, **diensthoofd RO en milieu**
Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Bart Nevens, **schepen RO**

Verontschuldigd:

Karla Vandecasteele, Luc Salens en plaatsvervangende leden

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Goedkeuring verslag 12/10/2015
2. Bespreking verkavelingsaanvraag V.KO/15/16 - VIVIFOCUS, Leuvensesteenweg 171-175, het creëren van 44 kavels voor gegroepeerde en gekoppelde bebouwing, 1 kavel voor open bebouwing en 1 kavel voor groeninrichting rond een openbaar domein met woonerf karakter en openbaar groen.
3. Planologisch attest COFABEL
4. Huntsman
5. Accommodatieplan 2016-2025
6. SWAL
7. Varia
8. Data volgende vergaderingen

1. Goedkeuring verslag 12/10/2015

Het verslag van 12/10/2015 wordt unaniem goedgekeurd.

2. Bespreking verkavelingsaanvraag V.KO/15/16 - VIVIFOCUS, Leuvensesteenweg 171 -175

De vorige aanvraag V.KO/15/07 is geweigerd door het college en de aanvragers zijn hier tegen in beroep gegaan bij de Bestendige Deputatie. Op 10/12/2015 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag negatief heeft geadviseerd omwille van de hoge dichtheid, te weinig groen, geen rekening gehouden met de gekende omgeving (bedrijfsgebouwen, agrarische gebied en woningen),...

De nieuwe verkavelingsaanvraag wordt besproken en de GECORO heeft de volgende opmerkingen :

- de uitbreidingsmogelijkheden voor de villa zijn te ruim, indien dit beperkt zou worden tot maximaal 50% uitbreiding binnen de voorgestelde zone, zou er meer tuin zijn en zo dit ook de villa ten goede komen.
- Een geïntegreerd ontwerp zou wenselijk zijn met meergezinswoningen, gemeenschapsvoorzieningen, open zichten,... Nu is het geen voorbeeld voor goed ruimtelijk gebruik. Zie ook de voorlopige versie van de omgevingsanalyse.
- er wordt geen rekening gehouden met de problematiek (de hoge bedrijfsgebouwen) van het bedrijf Ludo, hier kan best een bufferstrook voorzien worden.
- parkeren op de straat zou niet mogelijk zijn, er wordt voorgesteld om geclusterd te parkeren en elke

eengezinswoning dient een inpandige garage te voorzien, door de te krappe parkeermogelijkheden zal dit voor overlast in de omgeving zorgen. Er worden slechts 39 parkeerplaatsen voorzien voor de hele verkaveling.

- een keuze voor eengezinswoningen is merkwaardig (gezien de historiek van de ontwerpen) en is geen optimale keuze. Een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen was beter geweest. Hierdoor ging er wel een hogere densiteit gerealiseerd kunnen worden, maar door het voorzien van een ondergrondse parking zou dit meer ruimtelijke kwaliteiten bieden. De gebouwen in de omgeving laten meergezinswoningen toe.

- in een eerder ontwerp werd een centrale ruimte voorzien, zodat er een link gemaakt werd met het agrarische gebied, dit geeft het gebied meer kwaliteit. Nu grenst de bebouwing bruusk het agrarische gebied af, door te werken met een planologische grens en geen kwalitatieve grens.

- er zijn slechts zes kavels minder dan bij de vorige aanvraag, er is nog steeds een te hoge densiteit en te weinig groen.

- nu worden er twee kleine groenzones voorzien, dit zou beter een grote groenzone zijn, waardat de auto moet wijken voor de groenzone dus een andere ontsluiting onderzoeken ipv de groenzone in twee te splitsen. Het groen is te versnipperd.

- de wegen en woningen worden te dicht voorzien t.o.v de perceelsgrenzen. Er dient een totaalvisie voorgesteld worden voor de latere ontwikkelingen.

Advies GECORO :

Negatief advies.

De aanvraag is te dens, te weinig groenzones, te weinig parkings, te weinig afstand tot de perceelsgrenzen(vb. lot 24 en 28).

Het creëren van een gesloten gevelvlak (loten 1 tot 20) van meer dan 140meter is niet wenselijk voor de goede ruimtelijke ordening

Er is te veel verharding en bebouwing(70%) en te weinig groen(30%).

Het is een gemiste kans.

3. Planologisch attest COFABEL

//

4. Huntsman

Er gaan geruchten over het BRV dat er analyses worden gemaakt over mogelijke “quickwin”locaties waaronder de site Huntsman.

Een uitbreiding van de site is niet wenselijk zolang er geen betere ontsluiting wordt voorzien om de bestaande verkeersproblematiek op te lossen.

Is er behoefte voor uitbreiding van Huntsman of voor welke behoeften wordt dit onderzocht.

Van het moment dat er iets concreet gekend is wenst de GECORO hiervan op de hoogte gebracht te worden.

5. Accomodatieplan 2016-2025

In het accomodatieplan 2016-2025 is er sprake van het opstellen van ruimtelijke plannen om vier voetbalterreinen, waaronder één kunstgrasveld, te centraliseren in een landbouwgebied tussen de Minneveldstraat en het bos. Zoeken naar een samenwerkingsvoordeel met de Oude Abdij voor de parkeergelegenheid.

Er is een visienota opgemaakt die de noden van de clubs, dan is er gezocht naar een geschikte locatie. Op basis van het GRS kan er een uitbreiding van de sportinfrastructuur gebeuren in de omgeving van de Colomba.

Deze legislatuur zou een studie opgestart worden, waarna tijdens de volgende legislatuur een RUP opgemaakt kan worden.

Als de studie opgestart wordt zou de GECORO hierover geïnformeerd willen worden.

6. SWAL

SWAL heeft een schetsontwerp opgemaakt voor een nieuwe verkaveling langsheen de Bruulstraat - Olmenhoekstraat.

De vorige aanvraag was veel dener, er was ook een verbinding tussen de Bruulstraat en de Olmenhoekstraat voorzien.

Nu is het woonerf met veel groenvoorziening. Er wordt ook een trage weg voorzien die beide straten met elkaar verbind.

De volgende opmerkingen worden geformuleerd :

- mooie groenelementen voorzien.
- de onderste wegenis anders inkleuren als vb. een voetweg, die niet toegankelijk is voor auto's/parking.

Het verslag wordt goedgekeurd, de leden kunnen tot het einde van de week eventuele correcties voorstellen.

7. Varia

- stand van zaken parkeerverordening : Hier is een ontwerp voor opgemaakt. De GECORO had dit graag de volgende vergadering besproken.

- stand van zaken bouwverordening : moet nog verder uitgewerkt worden.

- loods Salens :

Er loopt momenteel een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwisting voor de vernietiging van de vergunning van de loods.

8. Data volgende vergaderingen

De volgende data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers:

11 januari 2016

8 februari 2016

14 maart 2016

11 april 2016

9 mei 2016

13 juni 2016

12 september 2016

10 oktober 2016

14 november 2016

12 december 2016

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg

Nele Beyens
Voorzitter GECORO Kortenberg