

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u06
Einde vergadering: 22u20

Aanwezig:

Nele Beyens, **voorzitter**
Walter Sevenants Roan Vercammen: **deskundigen**
Paul Van Leest, Danny Laes, Stijn Dekelver: **maatschappelijke geledingen**
Dieter Hendrickx, **secretaris en waarnemend stedenbouwkundig ambtenaar**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Kristien Goeminne, **schepen RO**

Verontschuldigd:

Stijn Lauwerys, Johan Bonnast, Karla Vandecasteele en plaatsvervangende leden

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Goedkeuring van het verslag van 12/02/2019
2. Advies omgevingsvergunning OMV_2019001819_007, Bosstraat, het creëren van 2 meergezinswoningen.
3. Advies omgevingsvergunning OMV_V_EK_2019_06, Frans Mombaersstraat 153-155, het verkavelen van twee bebouwde percelen voor het creëren van twee extra bouwkavels.
4. Kortenberg-West

1. Goedkeuring van het verslag van 12/02/2019

Het verslag wordt unaniem goedgekeurd.

2. Advies omgevingsvergunning OMV_2019001819_007, Bosstraat, het creëren van 2 meergezinswoningen

De aanvraag omtrent het bouwen van 2 meergezinswoningen met 18 appartementen wordt bekeken.

De Gecoro heeft levert een ongunstig advies af omwille van de volgende punten :

- Er wordt meer bebouwing dan groen voorzien.
- De bebouwing is niet in evenwicht met de bebouwing in de omgeving.
- Het voorgestelde programma is te zwaar, te hoge densiteit, voor de omgeving.
- Er is een perceeloverschrijdende visie alvorens een eventuele intensivering toegelaten kan worden.
- Er is onvoldoende rekening gehouden met de ligging van het perceel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
 - De toegankelijkheid van de kelder zal een probleem zijn, er wordt een helling van 29° voorzien, wat te stijl is.
- De voetweg dient bij mee geïntegreerd te worden bij de groenaanleg(landschap).
- Door het grote aantal woongelegenheden op een achterliggende kavel zal het heen en weer gerij voor overlast zorgen voor de omgeving.

Er is dringend nood aan een visie voor de kernen, de kernen staan onder druk.

3. Advies omgevingsvergunning OMV_V_EK_2019_06, Frans Mombaersstraat 153-155, het verkavelen van twee bebouwde percelen voor het creëren van twee extra bouwkvavels.

- Dossier is nog in behandeling

4. Kortenberg-West

Nele licht dit toe en overloopt de procedure.

De Gecoro stelt zich de vraag waarom in de gemeenteraadsbeslissing van januari 2018 gekozen is om eerst een PRIAK op te laten maken en nadien pas te werken met een RUP.

De Gecoro overloopt het verslag en voorzet selectieleidraad die zijn opgemaakt na de eerste samenkomst van 2 april 2019 en heeft bij de volgende opmerkingen/aanvullingen bij de punten die belangrijk zijn voor het ontwerpteam:

- **2) Er is voldoende aandacht voor sociale integratie: mix van types woningen.**
Er zouden ook woningen moeten voorzien worden voor kwetsbare doelgroepen (vb. hulpbehoevenden, ...).
- **3) Er is voldoende aandacht voor sociale integratie: mix verschillende faciliteiten voor verschillende doelgroepen**
 - *Opmerkingen: aandacht -> RUIJITE (er is in het ontwerp ruimte voorzien voor...), faciliteiten: bankjes, hondenweide, petanquebaan, moestuin,.. ;*
Er zou ook ruimte moeten voorzien worden ontmoeting.
- **4) Er is voldoende aandacht voor de groene ruimte en behoud daarvan**
Nu wordt er gewerkt met een V/T (vloer/terrein)index. Er zou ook moeten gewerkt worden met een G/T (groen/terrein)index. De definitieve ontwerpers zullen hier rekening mee moeten houden
- **5) Het ontwerp is gebaseerd op een toekomstvisie voor het hele gebied (niet enkel het bebouwbare terrein)**
Hier dient het volledige RUP gebied toegevoegd te worden.
- **7) Het nieuwe ontwerp past in de omgeving (niet te veel bouwlagen)**
Dit is verkeerd geformuleerd. Het nieuwe ontwerp dient rekening te houden met de omgeving, maar grote verschillende morfologie moet mogelijk zijn. De ruimtelijke context is zeer belangrijk.
Door alles laag te houden zal de waterproblematiek verergeren en zal er meer verharde en bebouwde oppervlakte zijn en minder groen.
- **8) Er is voldoende aandacht voor de overstromingsproblematiek: oplossingsgericht.**
De zin "De waterproblematiek vererft niet door deze gebiedsinrichting" moet weg en vervangen worden door : Het project mag de waterproblematiek in de omgeving niet verergeren.
- **12) Er is voldoende aandacht voor de trage verbindingen (fiets- en voetpaden)**
Hier dient ook nog het volgende aan toegevoegd te worden : en ook aansluitingen op ander voet- en buurtwegen buiten de site.
- **14) Er is voldoende aandacht voor behoud van bestaande woonkwaliteit van de omgeving (incl. Mobiliteit, wateroverlast, etc.)**
Dit punt is identiek aan punt 7 en 13.
- **15) Er komen voldoende parkeermogelijkheden**
Er dient ook rekening gehouden te worden dat in de toekomst het privé-autobezit zal verminderen en dat er dus ingezet dient te worden naar omvormbare/herbestembare parkeerzones.
- **17) Het ontwerp biedt voldoende open ruimte, zowel publiek als privé**
Er dient rekening gehouden te worden met de overstromingsgevoeligheid van het perceel (beperken van onderkelderingen en ondergrondse parkeerplaatsen).

De Gecoro heeft bij de volgende opmerking bij de punten die belangrijk zijn voor het beleid/jury:

- **4) Er is gedacht aan ruimte voor lokale kleinschalige handel/ nijverheid (bv. een buurtwinkel)**

Het decentraliseren van winkels is niet wenselijk. De winkels dienen zich te bevinden in de dorpskernen.

De verschillende ontwerpen van de 3 ontwerpteams worden snel overlopen.

De Gecoro zal na de tweede samenkomst van de adviescommissie een advies opmaken op basis van de criteria die voor de Gecoro belangrijk zijn.

De Gecoro komt opnieuw samen op 21 mei 2019.

Algemene voorwaarden /opmerkingen :

- ***Er dienen randvoorwaarden geformuleerd te worden door de ontwerpteams zodat er rekening mee kan gehouden worden buiten het projectgebied.***
- ***Er dienen nog per domein eisen en wensen en toetsingscriteria's(vb. wooncriteria's) toegevoegd te worden waarmee rekening gehouden dient te worden.***

5. Data volgende vergaderingen

De volgende data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers:

21 mei 2019

4 juni 2019

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg

Nele Beyens
Voorzitter GECORO Kortenberg