

Samenkomst voorzien om 19u
Begin vergadering: 19u08
Einde vergadering: 22u02

Aanwezig:

Stijn Lauwerys, **voorzitter**

Nele Beyens, Dirk Hendrickx en Maureen Heyns: **deskundigen**

Danny Laes, Paul Van Leest, Johan Bonnast, Daniel Janssens en Karla Vandecasteele: **maatschappelijke geledingen**

Dieter Hendrickx, **secretaris en waarnemend stedenbouwkundig ambtenaar**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Maarten Willems

Verontschuldigd:

Kristien Goeminne: **schepen OMG**

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Goedkeuring van de verslag van 17/12/2019
2. Beraadslaging voorontwerp Rijckenberghoeve
3. Beraadslaging Openbaar onderzoek ivm opmaak Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant
4. Beraadslaging over het huishoudelijk reglement Gecoro
5. Datum volgende vergadering

Voordat de beraadslaging over de agendapunten plaatsvindt deelt Maarten Willems een aantal vragen/aandachtspunten mee die eerder per mail werden overgemaakt, die hij op 17/12/2019 tijdens de bespreking van het dossier had willen aanbrengen:

- Houdt het project rekening met het gegeven dat er riolering over de privégrond loopt?
- Houdt het project rekening met de zwakke elektrische voorzieningen in de omgeving (extra cabine)?
- Wat bedraagt de dichtheid exclusief de hoeve, aangezien deze in dit ontwerp geen deel uitmaakt van de aanvraag?
- Mogelijks is het niet onverstandig voor de gemeente om het gehele bovenste gedeelte aan te kopen. De invullingsmogelijkheden van de hoeve zelf lijken beperkt, de renovatiekost zou extreem hoog liggen, maar de grond is een grote waarde voor de schoolomgeving. Extra parking, kiss and ride, Zo kan de gemeente dit deel zelf ontwikkelen naar eigen goeddunken en de invulling van de hoeve zou voer kunnen zijn voor een denktank . Zelfs een wederverkoop van de hoeve alleen behoort tot de mogelijkheden

Maarten Willems verlaat de vergadering.

1. Goedkeuring van het verslag van 17/12/2019

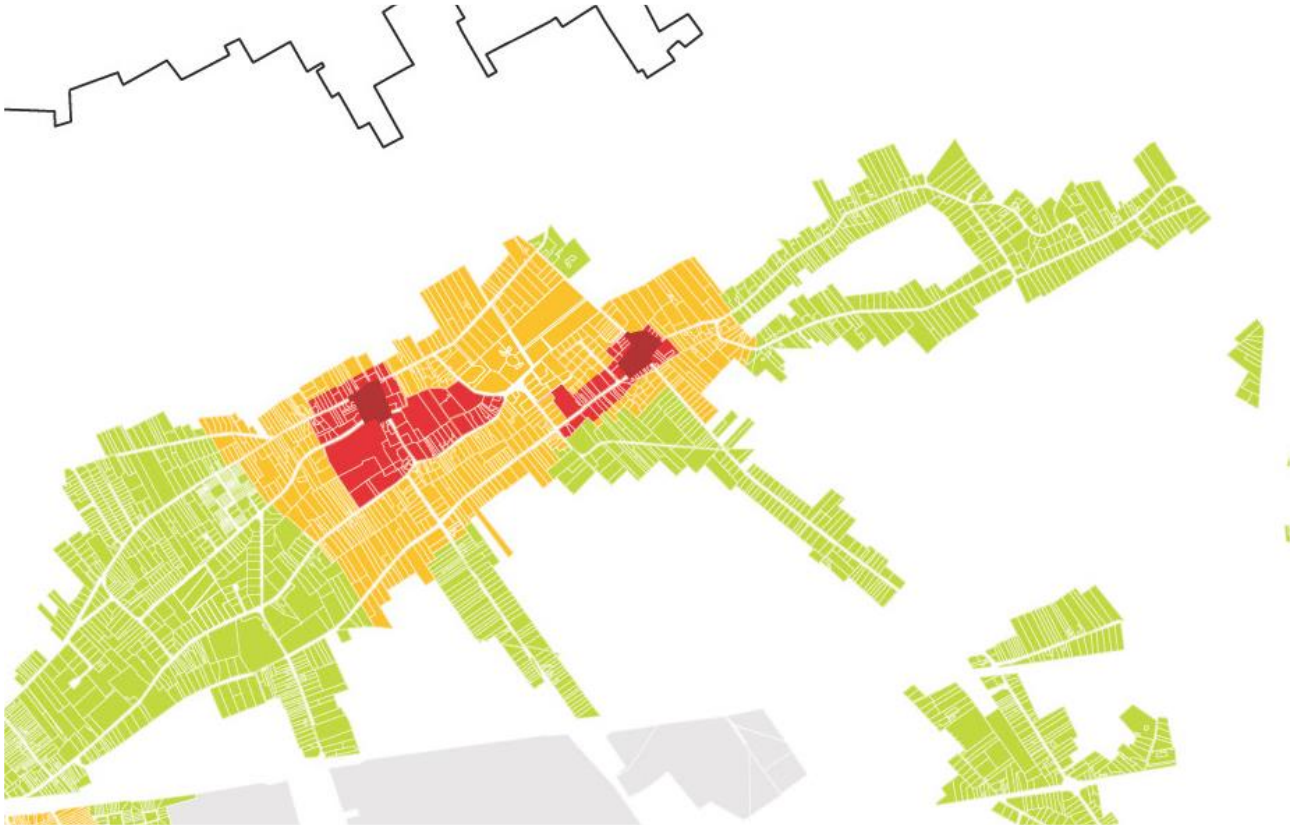
Het verslag wordt unaniem goedgekeurd, het voorlopige advies over het voorontwerp van de Rijckenberghoeve wordt tijdens deze vergadering aangepast.

2. Beraadslaging Rijckenberghoeve

Bij de toekomstige dossiers wenst de Gecoro geïnformeerd te zijn over het standpunt van het college indien het college reeds een advies zou afgeleverd hebben.

In de omgevingsanalyse is dit perceel enkel ten noorden over een beperkte zone rood ingekleurd (kern waar een hogere dichtheid mogelijk is), ten zuiden is dit perceel groen ingekleurd (woonlandschap waar

een lagere dichtheid noodzakelijk is). Door de erfgoedwaarde is de zone naast de hoeve niet bebouwbaar waardoor de deze zone kan verschuiven. Maar op basis van de omgevingsanalyse is de voorgestelde dichtheid te dens.



De volgende opmerking worden vermeld:

- Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de hoeve en als de hoeve geen eigendom is van de aanvrager van het project, wordt de last afgestoten.
 - De herontwikkeling van de hoeve + de nieuwe ontwikkeling zou parallel moeten lopen. Het is een gelijktijdig proces. Het vraagstuk rond de hoeve dient dus eerst onderzocht te zijn. Want afhankelijk van welke activiteiten er worden voorzien zullen er nog extra parkeerplaatsen, ... moeten voorzien worden.
 - Door de woningen, die nu gelegen zijn aan de wegnis tussen de hoeve en de woningen, om te draaien zodat de tuinen/het groen gelegen zijn aan de muur.
 - Er dient meer vrije ruimte voorzien te worden rond de hoeve.
 - Er dient een mix te zijn van het aantal slaapkamers, nu hebben alle woningen een bijna gelijkaardige inrichting.
 - De trage weg dient rechtstreeks te ontsluiten op de Vilvoordsebaan (tussen de zijgevels van de halfopen bebouwingen en niet langsheen de wegnis voor de stapelwoningen).
 - Het voorgestelde project is te dens.
 - De halfopen bebouwingen dienen minstens 3meter zijdelingse bouwvrije strook te hebben zodat tussen de gevels minimaal 6meter ruimte is ipv het voorgestelde.
 - De VillaVip woning te massief. De nokhoogte dient ondergeschikt te zijn aan die van de pastoriewoning en die van de hoeve, eventueel de nok afvlakken. Er dient meer variatie te zijn, gevel laten verspringen.
 - De stapelwoningen en de wegnisverharding/parkings ten zuidoosten van het project zijn storend voor de aanpalende percelen. De percelen worden benadeeld door de te dichte inplanting t.o.v. de perceelsgrens.
 - Door de stapelwoningen weg te laten zal de groenzone vergroot kunnen worden en kan de wadi op de plaats van de stapelwoningen en van de wegnis/parking voorzien worden.
 - De woningen langsheen de Vilvoordsebaan dienen herschikt te worden.
 - De hagen en de afsluitingen dienen naar het einde van de kavels beperkt te worden tot 80cm hoogte, enkel ter hoogte van de terrassen kan een haag van 1m80 voorzien worden, voor de privacy.
 - De ontwikkeling dient in fases te gebeuren :
1. Hoeve renoveren

2. VillaVip-woning bouwen
3. De nieuwe woningen ten zuiden van de hoeve oprichten.

De Gecoro levert op basis van de hierboven vermelde opmerkingen een negatief advies af.

3. Beraadslaging Openbaar onderzoek ivm opmaak Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

De Gecoro heeft de volgende opmerkingen/vragen :

- Hoe en wanneer heeft de dialoog zoals vermeld op pagina 5 plaatsgevonden?
- De visie voor de kernversterking is positief.
- De visie voor mobiliteit zal grote consequenties hebben op de kern.
Hier wordt koud en warm geblazen. Men spreekt van de dorpskernen autoluw te maken, maar anderzijds dienen er wel parkeerplaatsen voorzien te worden voor de handelszaken. Er wordt een spanningsveld gecreëerd, er dienen doordachte keuzes gemaakt te worden.
Zijn er garanties van De Lijn en de NMBS dat de haltes ter hoogte van de knooppunten behouden zullen blijven. Is er een convenant opgemaakt.
- De visie voor wonen dient aangevuld te worden met andere voorbeelden/referenties en niet enkel van steden, maar ook van dorpen.
Waar worden de hoogdynamische kernen voorzien?
Er dient hiërarchie te zijn.
Er dient een verklarende woordenlijst opgemaakt te worden waar woningprogrammatie in verklaard wordt? Wat houdt dit in?
Het is positief dat er verappartementisering gestopt zal worden.
- Waarom zijn er in de visie van voorzieningen geen verschillende functies voorzien bij de duurzame detailhandelclusters. Er dienen meerdere functies toegelaten te worden. Zodat de ruimte optimaal benut wordt ook op verschillende tijdstippen.
- De visie omtrent de open ruimte zijn voor Landbouw en Natuur zeer vaag en open gehouden. Er wordt koud en warm geblazen. In het thema Landbouw lezen we *“Het aaneengesloten karakter van landbouwgebied is een belangrijke voorwaarde voor ecologische samenhang én voor het voortbestaan en ontwikkelen van agrarische activiteiten.”* P.163 en voor het thema Natuur lezen we *“Grote natuurgehelen alleen zijn niet voldoende om aan alle ecologische noden en maatschappelijke verwachtingen te beantwoorden. Deze beleidslijn zet daarom in op een fijnmazige ecologische dooradering van onze provincie. Dit netwerk geeft continuïteit aan de grote natuurgehelen, maakt ecosystemen groter en vergroot op die manier de robuustheid van het hele systeem. De groenblauwe dooradering loopt zowel door de bebouwde als onbebouwde ruimte.”*p.167. Er dienen duidelijke keuzes gemaakt te worden.
Vanuit Vlaams niveau zou er 20000hectare bos en 10000hectare natuurgebied alsook zou er 700000hectare landbouwgrond herbevestigd worden. Hoe zal hiermee omgesprongen worden? Dit dient mee opgenomen te worden in beleidsplan.
- De visie omtrent de woonkernen spreekt over dichtheden. Hoe dient deze berekend te worden: over de volledige kern, over een bouwblok of over het projectgebied? Er dient een definiëring te gebeuren van dichtheid.
In een landelijk kern wordt eerst gesproken over dat de kern moet rekening houden met de vergrijzing en de gezinsverdunding dat deze aangepaste typologiën voorzien dienen te worden, maar als we verder lezen staat dat er appartementen of woningopdeling mogen voorzien worden, hoe kan dit dan opgevangen worden?
De thema is niet consistent geschreven, er zitten tegenstrijdigheden in. Ook hier dienen goede voorbeelden en foto's toegevoegd te worden van landelijke dorpskernen en niet enkel stedelijke foto's.
- Het beleidsplan is zeer algemeen. Men is zeer vaag gebleven en weinig concreet.
- De concepten zijn goed, enkel dienen er aanpassingen te gebeuren en dient het verder uitgewerkt te worden.

4. Beraadslaging over het huishoudelijk reglement Gecoro

Doordat de gemeenteraad geen ondervoorzitter heeft aangeduid, dient er een waarnemend voorzitter aangeduid te worden door de voorzitter en dient de waarnemende voorzitter een deskundige plaatsvervanger aan te stellen, zodat er voldoende deskundige tijdens de vergaderingen aanwezig zijn. De plaatsvervangers zullen ook uitgenodigd worden.
Er zal gestreefd worden om het verslag binnen een week door te sturen naar de leden.

5. Datum volgende vergadering

De volgende vergadering zal doorgaan op 18 februari 2020 om 20u, onder voorbehoud van voldoende dossiers.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg

Stijn Lauwerys
Voorzitter GECORO Kortenberg