



Verslag GECORO-raad 15/02/2018

Stemgerechtigde leden: Paul Hugaerts (voorzitter), Pieter Laga, Geert Sempels, Patrick Supply, Marie-Louise Vanhees, André Collaer.

Plaatsvervangende leden: Luc Berlamont, Marc Bracquiné, Jos Theys.

Schepen van Ruimtelijke Ordening: //

Afgevaardigde politieke partijen: Herman Vangilbergen, Johan Van Engeland, Freddy Vranckx.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Carine Boeckx, Carine Cornelis, Katrien Verbeek, Carine Cappelle, Peter Kint, Peter Van Impe, Constant Kumpen, Willem Vandevelde, Tania Roskams

Afwezig: Rudy Mattheus, Hugo Schrevens, Saartje Degelin, Louis Schrevens, Hedwig Verbeke, May Schrauwen, Diane Keldermans.

Gast spreker: Wouters Impens van Anteagroup.

Agenda:

1) RUP' bedrijvenzone Lubbeek – St. Bernard:

Toelichting door ontwerper Anteagroup (Wouter Impens).

Kennisneming van de ingediende bezwaarschriften en korte analyse van de ingediende bezwaren.

2) Varia

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u

1. RUP' bedrijvenzone Lubbeek – St. Bernard:

Toelichting door ontwerper Anteagroup (Wouter Impens)

De voorzitter schets nog kort wat de aanleiding van de opmaak van dit RUP was:

- Goedkeuring van de planologische attesten van Scheys beton en Celis.
- Het RUP werd ruimer bekeken dan enkel de percelen van voormelde bedrijven: gans de huidige ambachtelijke zone in Lubbeek-St. Bernard.
- Het doel is een betere integratie van de bedrijven in de omgeving: de relatie tussen wonen en werken/bedrijvigheid.
- Een perspectief bieden op lange termijn in overeenstemming met de doelstellingen verwoord in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan m.a.w. het is niet alleen een plan voor nu maar ook voor later.

Hierop verleent de voorzitter het woord aan Wouter Impens.

Deze toelichting gebeurt aan de hand van een power-pointpresentatie. De presentatie wordt bij het verslag van de vergadering gevoegd.

Na de presentatie werd de volgende vraag gesteld:

In het aangeleverd document wordt meermaals verwezen naar 'van zodra inwerkingtreding van het RUP'. Welk tijdstip wordt hiermee bedoeld?

⇒ 14 dagen na publicatie van het RUP in het Staatsblad.

Kennisneming van de ingediende bezwaarschriften en korte analyse van de ingediende bezwaren.

De ingediende bezwaren en opmerkingen werden via mail aan de leden van de gecoro bezorgd.
De voorzitter stelt voor om de ingediende bezwaren samen met de ontwerper te overlopen.

Tijdens de procedure van het openbaar onderzoek werd geen advies ontvangen van Ruimte Vlaanderen, noch van de Provincie Vlaams-Brabant.

1. Advies Tielt-Winge:
Gunstig.

2. Bezwaar Hoeven:

Kan niet aanvaard of behandeld worden door de gecoro om de eenvoudige reden dat het bezwaarschrift werd gericht aan het college van burgemeester en schepenen en niet zoals wettelijk bepaald aan de gecoro.

3. De bezwaren van Noppen en Schildermans:

Zijn eerder klachten omtrent bouwovertredingen en hebben in feite niets met het voorwerp van de aanvraag (opmaken RUP) te maken. Bovendien de verwijzing naar agrarisch gebied in deze bezwaarschriften is ook verkeerd. De huiskavels van de bezwaarindieners zijn immers volgens het gewestplan Leuven gelegen in woonzone en parkgebied.

4. Bezwaarschrift Scheys:

Eén van de argumenten in het bezwaarschrift betreft de opname van het weiland 353b3 in de 'zone voor kernverdichting – artikel 5'. Dit is onrealistisch en bovendien onaanvaardbaar. Het zou in principe resulteren in het onmiddellijk aanwenden van deze kavel als bouwgrond. Het perceel in kwestie, als artikel 3 aangeduid op het ontwerpplan van RUP, wordt wel meegenomen wanneer de nabestemming van de ambachtelijke zone in gang wordt gezet door middel van het globaal plan dat moet worden opgemaakt, voorgelegd en goedgekeurd door de gemeenteraad.

5. Bezwaar Scheys-beton:

Op p.2 van dit bezwaarschrift wordt verwezen naar de kadastrale kavel B nr. 353f2 en aangegeven dat dit behoort tot de eigendom van Scheys-beton. Dit is evenwel verkeerd en tot nader order behoort dit perceel tot de eigendom van zandgroeven Roelants.

5.1. Artikelen 0.10 en 10.1, eerste zin: de problematische definiëring van de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten:

Het aanvoelen is dat het bedrijf Scheys-beton meerdere activiteiten wil uitoefenen dan wat nu op de bedrijfssite gebeurt.

Op de kruispuntenbank worden wel meerdere activiteiten aangegeven maar op zich vormt dit geen bewijs dat dit daadwerkelijk aanwezig is op de site. Bovendien zou het opstarten van nieuwe activiteiten in tegenstrijd met de doelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, dat sowieso een uitdoofscenario vooropstelt. Wat niet beschouwd wordt als het opstarten van een nieuwe activiteit is het toepassen van andere productietechnieken van dit betonbedrijf.

Vanuit de raad wordt ook gewezen op het feit dat de bedrijven Scheys beton en Celis planologische attesten hebben ingediend en daarin aangegeven hebben welke activiteiten er daadwerkelijk gebeuren op de site. Met andere woorden nieuwe, bijkomende activiteiten kunnen niet. Het zou ook in tegenstrijd zijn met de beslissing van de gemeenteraad over deze planologische attesten en tegen deze beslissing werd nooit administratief beroep aangetekend.

Wat in het tweede en derde lid van dit bezwaar wordt aangehaald is evenmin onaanvaardbaar. De bezwaarindieners stelt een ander soort uitdoofscenario voorop, waarbij een ontwikkeling kan gebeuren aan de zijde van de Dunberg en behoud van nog bedrijfsactiviteiten aan de Staatsbaan. Een maximale invulling op 2 locaties. Dit druist in tegen de gemeentelijke visie dat een 'of/of' invulling vooropstelt en niet een 'en/en'.. De bedenking moet hierbij gemaakt worden dat op basis van de perceeloppervlakte het bedrijf Scheys beton nu al de nabestemming kan opstarten. Het bezit immers meer dan 1/3 van de totale oppervlakte van de nabestemming (art.10).

5.2. Art. 1.1. verduidelijking en aanvulling van de toegelaten activiteiten in de zone voor bedrijvigheid Gedeeltelijk verwoord onder 5.1.

5.3. en 5.4. Art. 1.2: het aanvaarden van geluidsmuren en andere hinderbeperkende middelen als afsluiting - art.4.2. de noodzaak tot het aanpassen van de inrichtingsvoorschriften voor de zones met overdruk voor landschappelijke integratie

De bezwaarindiener geeft aan dat deze bufferzone van 5m breedte en voorzien aan de westzijde, oostzijde en aan de Dunberg niet overal realiseerbaar is en geen rekening houdt met bestaande gebouwen (vroegere kantoorgebouwen van Scheys beton) alsook met de bestaande voertuigencirculatie op de site Scheys beton. Gevraagd wordt naar een betere verduidelijking of aanpassing van het voorschrift.

5.5. Art. 4.2: het schrappen van de uitzondering voor landschappelijke integratie voor aangrenzende woningen die in eigendom zijn van een betrokken bedrijf

Wouter Impens geeft aan dat dit bezwaarschrift zich richt op de bedrijfswoning van Celis die op dit ogenblik één geheel vormt met de bedrijfssite en er daarom geen nood bestaat om daar een buffer aan te leggen, tenzij die woning vervreemd wordt.

Maar dit kan inderdaad niet voor de bouwzone aan de Dunberg.

De secretaris vult aan dat de bouwzone aan de Dunberg door Scheys beton werd verkaveld in 8 loten. Bij bebouwing van de loten en wanneer de huizen enkel verhuurd worden zou er geen landschappelijke integratie nodig zijn. Bij de vervreemding wel. Dit is een contradictie vermits de woningen aan de Dunberg niet als bedrijfswoningen kunnen beschouwd worden.

5.6.: Art. 10.5: het contraproductieve en manifest onwettige karakter van de verplichting voor het bedrijf dat eerst tot stopzetting en ontwikkeling van de nabestemming overgaat of diens rechtsopvolger(s), om op eigen terrein een bufferzone van 12 meter in acht te nemen ten voordele van de resterende bedrijvigheid.

De ontwerper geeft aan dat het hier om een tijdelijke buffer gaat. Bij de verdere realisatie zal deze groenbuffer mee bekeken worden in het resterend deel van de nabestemming van de ambachtelijke zone.

Vanuit de raad wordt ook aangegeven dat alvorens tot nabestemming wordt overgegaan er eerst een globaal ontwikkelingsplan moet opgemaakt worden. Daarin kan al aangegeven worden wat met deze tijdelijke bufferstrook moet gebeuren.

De voorzitter merkt ook op dat rest- of ook wel 'pest'stroken zoveel mogelijk moeten vermeden worden. Een reststrook van 1m breedte kan al voldoende zijn om de gehele nabestemming te blokkeren of te hypothekeren.

6. Bezwaar Celis

De voorzitter merkt op dat hier toch wel een zeer uitvoerig bezwaarschrift werd ingediend. Doch gelukkig heeft de bezwaarindiener een synthese van zijn bezwaren weergegeven op pagina 27 en volgende.

Bouwhoogte voor buitenopslag:

In de voorschriften van RUP is opgenomen dat op de site Celis nog een gebouw/constructie van maximaal 500m² kan worden opgericht in functie van de buitenopslag. De raad kan instemmen met een maximale bouwhoogte (= ook de maximale kroonlijsthoogte) van 10m. Dit wil zeggen dat de constructie wordt afgewerkt met een plat dak. Dit verzekert toch een nuttige stapelruimte van 7m hoogte intern de constructie.

Groeninrichting openbaar domein:

Bezwaar kan bijgetreden worden. Celis kan niet verplicht worden handelingen uit te voeren op eigendom van Vlaams gewest.

Omvang parkeerplaatsen:

De 30m² verwijst naar de oppervlakte van de parkeerplaats met bijhorende ingroening. Dient herbekeken te worden omdat een ingroening niet per parkeerplaats moet gebeuren maar eerder gebundeld, bv. 3 of 4 parkeerplaatsen naast elkaar en dan een groene strook.

Landschappelijke integratie

Herbekijken hoe de verkeersafwikkeling op de bedrijfssite nu gebeurt en de landschappelijke integratie daarop aanpassen. De landschappelijke integratie dient wel behouden te blijven ter hoogte van de zone van het open ruimtegebied (artikel 3).

Inperking bouwvrije strook langs waterloop naar 2,5m

Een bouwrijpe strook van 5m is wettelijk vastgelegd (wetgeving op onbevaarbare waterlopen en zijn uitvoeringsbesluiten).

Woondichtheid bij inwerkingtreding nabestemming 25w/ha.

Deze richtnorm komt uit het gewestplan en geldt voor de stedelijke gebieden of de verdichte kernen van het buitengebied:

1.2.1.1. Gebieden met grote dichtheid.

Dit zijn stedelijke gebieden, die om redenen van regionaal belang of andere motieven een dichtheid moeten bereiken van minimaal 25 wooneenheden per hectare.

1.2.1.2. Gebieden met middelgrote dichtheid.

Dit zijn de stedelijke gebieden of kernen van het buitengebied die een dichtheid moeten hebben van minimaal 15 woningen per hectare.

1.2.1.3. Gebieden met geringe dichtheid.

Dit zijn residentiële gebieden met georganiseerde open bebouwing. Nochtans zal men er over waken geen al te lage bouwdichtheden na te streven om niet nutteloos bouwgrond te verspillen. Er zal dienen rekening gehouden te worden met plaatselijke omstandigheden.

Kan herbekeken worden onder de noemer verhogen van het ruimtelijk rendement (cfr. codextrein inwerking sedert 01/01/2018).

=> Na het overlopen van de bezwaren meldt de voorzitter dat door de ontwerper (zit in zijn opdracht) aan de raad een voorstel van behandeling van de bezwaren zal bezorgen. Via mail zal dit voorstel ook aan de leden van de gecoro bezorgd worden. Het kan als basis dienen voor het uitbrengen van het advies aan de gemeenteraad. Wouter Impens geeft aan dat een voorstel kan uitgewerkt worden uiterlijk tegen 08/03/2018.

De gecoro dient een advies aan de gemeenteraad te bezorgen uiterlijk 90 dagen na sluiting van het openbaar onderzoek. Dit betekent uiterlijk op 03/05/2018.

Afhankelijk van het bezorgen van het voorstel van behandeling van de bezwaren kan de raad opnieuw samengeroepen worden op 15/03 of 19/04 e.k..

De raad zal op één van voormelde data tot beraadslaging overgaan. Dit betekent dat dan enkel de effectieve en plaatsvervangende leden op de raad mogen aanwezig zijn.

2.Varia:

De voorzitter meldt dat het al een tijdje geleden is dat er nog een gecoro heeft plaatsgevonden (15/06/2017).

Op het verslag van die vergadering werden naderhand geen opmerkingen ontvangen.

Bijgevolg wordt dit verslag als goedgekeurd beschouwd.

De vergadering wordt gesloten om 21:40u.

De secretaris

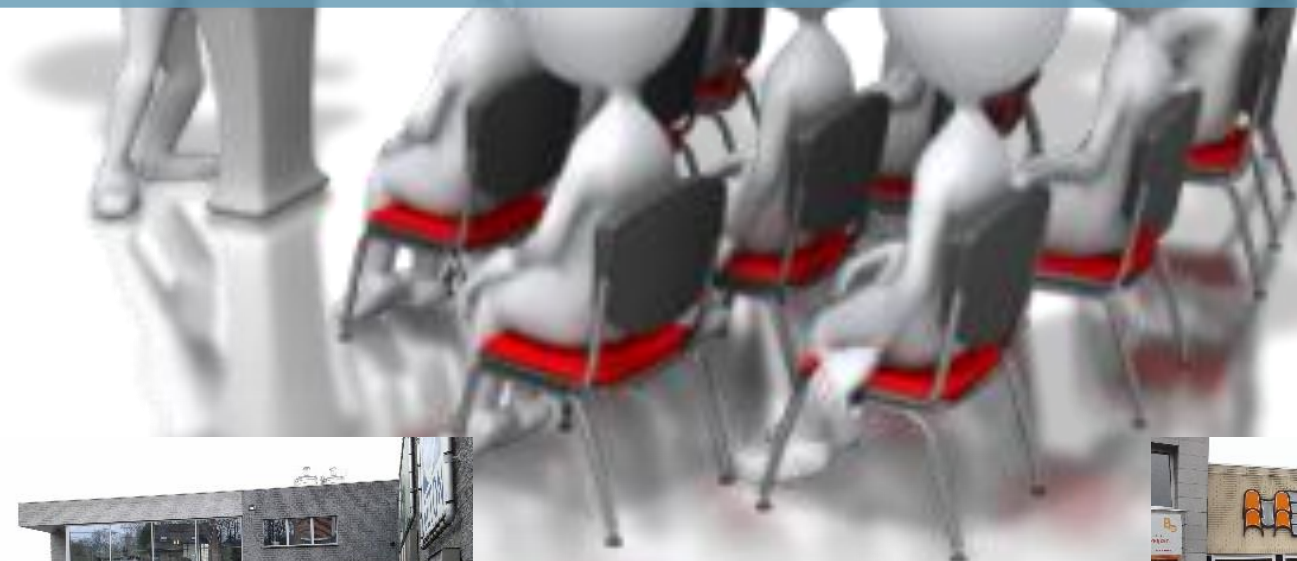
Roger Van Horenbeek

De voorzitter

Paul Hugaerts

RUP “Bedrijvzone Lubbeek, Sint-Bernard”

Toelichting Gecoro



15 februari 2018





- 1 Aanleiding en situering
- 2 Juridische en beleidscontext
- 3 Analyse
- 4 Visie
- 5 Plan en voorschriften

Aanleiding

- Planologisch attest
Scheys Beton en Celis
- Betere integratie in
omgeving
- Perspectief lange
termijn

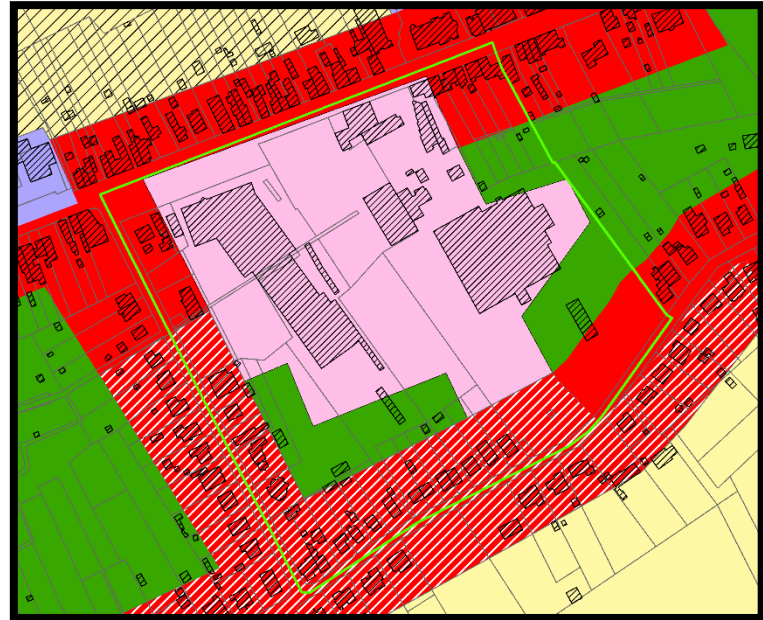
Situering

- N2 / invloedsfeer
Leuven
- In kern St-Bernard



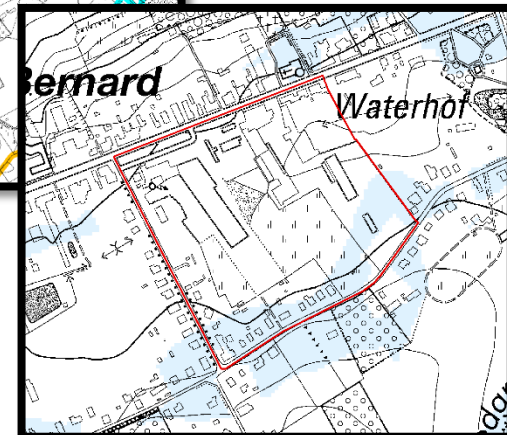
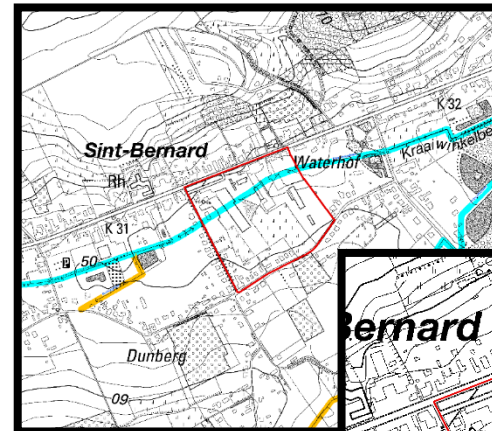
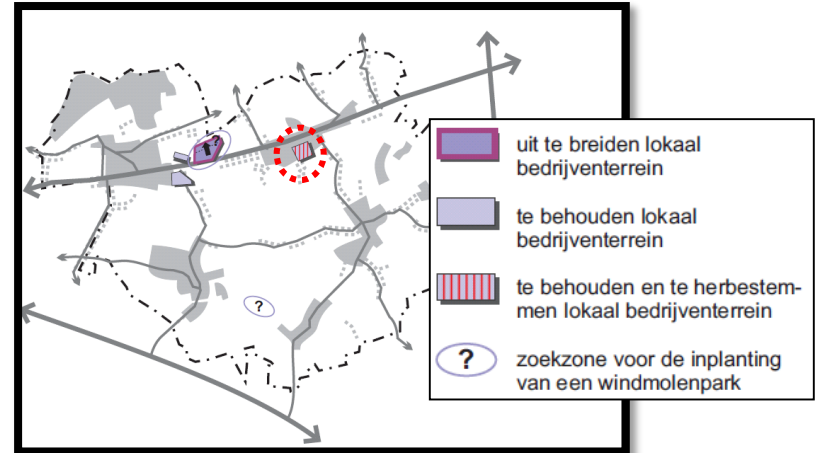
Juridische context

- Gewestplan
 - Zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven
 - Parkgebied / buffer
 - Omliggend woongebied
- Planologische attesten
 - Celis: geluidsmuur
 - Scheys: omzetten parkgebied - buffer



Beleidscontext

- GRS
 - Bedrijven behouden maar niet uitbreiden
 - Woongebied met voorzieningen op schaal van kern op langere termijn
- Waterbeheer
 - Kraaiwinkelbeek 2^e categorie, momenteel ingebuisd
 - Zuidelijk deel overstromingsgevoelig



Analyse

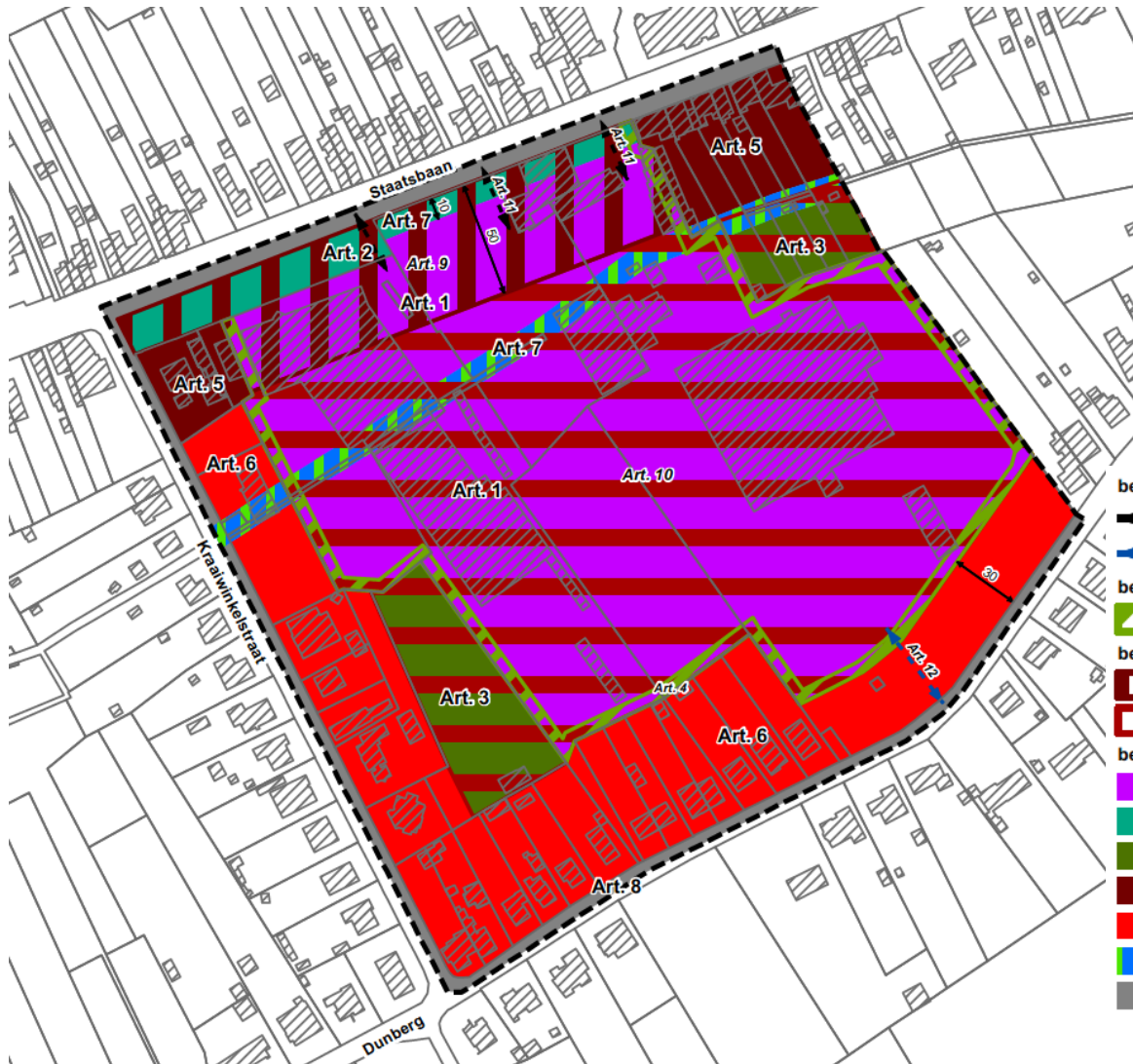
- Beperkte landschappelijke integratie
- Aantal gebouwen / delen terrein beperkte beeldkwaliteit
- Mobiliteitsprofiel
 - 80 tot 110 bestelwagens / vrachtwagens per dag
 - 45 voertuigbewegingen personeel per dag



Visie

- Duurzaam bedrijventerrein
 - Economisch
 - Sociaal-maatschappelijk
 - Ecologisch
- Flexibele voorschriften
 - Eén bedrijvenzone
 - Landschappelijke integratie
 - Ruime mogelijkheden nabestemming

Grafisch plan en voorschriften



bestemming lijn indicatieve aanduiding

- Art. 11 ontsluiting gemotoriseerd verkeer
- Art. 12 ontsluiting gemotoriseerd verkeer projectzone

bestemming overdruk - indicatieve aanduiding

- Art. 4 landschappelijke integratie

bestemming overdruk

- Art. 9 nabestemming zone voor kernverdichting en verweving van functies
- Art. 10 nabestemming zone voor project kernversterking

bestemming grondvlak

- Art. 1 zone voor bedrijvigheid
- Art. 2 zone voor representatieve bedrijfsruimte
- Art. 3 zone voor gemengd openruimtegebied
- Art. 5 zone voor kernverdichting en verweving van functies
- Art. 6 zone voor eengezinswoningen
- Art. 7 zone voor beheer waterloop en oeverontwikkeling
- Art. 8 zone voor wegenis

Bedankt voor uw aandacht. Vragen?





Verslag GECORO-raad 15 maart 2018

Stemgerechtigde leden: Paul Hugaerts (voorzitter), Carine Cappelle, Pieter Laga, Luc Berlamont, Jos Theys, André Collaer.

Plaatsvervangende leden:///

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Carine Boeckx, Carine Cornelis, Rudy Mattheus, Geert Sempels, Katrien Verbeek, Patrick Supply, Marie-Louise Vanhees, Peter Kint, Marc Bracquiné, Constant Kumpen.

Afwezig: Saartje Degelin, Peter Van Impe, Willem Vandevelde, Hugo Schrevens, Louis Schrevens.

Agenda:

- 1) Goedkeuring verslag vergadering van 15/02/2018.
- 2) RUP' bedrijvzone Lubbeek – St. Bernard: Beraadslaging en formuleren van het advies.
- 3) Varia

De voorzitter opent de vergadering om 19:31u.

Op dat ogenblik stelt de voorzitter vast dat er onvoldoende stemgerechtigde leden aanwezig zijn om geldig te kunnen stemmen.

Niettemin stelt hij voor om met de aanwezigen de bezwaren te overlopen en een advies hierover voor te bereiden in afwachting dat er kan gestemd worden.

Om 19:50u vervoegt raadslid Luc Berlamont zich bij de groep.

Op dat ogenblik zijn er voldoende aantal stemgerechtigde leden aanwezig om geldig te kunnen beraadslagen.

1) Goedkeuring verslag vergadering van 15/02/2018.

Er worden geen opmerkingen gemaakt. Het verslag wordt goedgekeurd.

2) RUP' bedrijvzone Lubbeek – St. Bernard: Beraadslaging en formuleren van het advies.

Zoals al aangegeven in het verslag van de vorige vergadering dient de ontwerper van het RUP een voorstel van behandeling van de adviezen en bezwaren te bezorgen aan de gecororaad.

Het voorstel werd aan de leden bezorgd via mail, samen met de uitnodiging voor deze vergadering.

Adviezen:

1. Er werden geen adviezen ontvangen vanwege het Departement Omgeving GOP (Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en – Projecten) en de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.
2. Er is een gunstig advies ontvangen van de buurgemeente Tielt-Winge.

Bezwaarschriften (gerangschikt per thema):

B1, B2...: verwijst naar Bezwaarschrift 1 Hoeven, B2 naar Jan Scheys, B3 naar Marleen Noppen, B4 naar Rykalts i.o. Celis, B5 naar Scheys beton, B6 naar Schildermans.

Onderwerp nr.	Inhoud bezwaar	Bespreking voorstel van antwoord	Behandeling bezwaren door gecororaad op 15/03/2018
B1 <u>Voorwaarden</u> <u>Planologisch</u> <u>attest</u>	Strijdigheid tussen het RUP en het afgeleverde planologisch attest, waarbij het attest voorziet in het stapelen van materiaal niet hoger dan de 4m hoge muur. Bezwaar tegen optrekken stapelruimte in het RUP tot 7m hoog gelet op de impact op de aanpalende woonzone.	Het optrekken van een geluidswerende wand heeft tot doel om de geluidshinder naar de aanpalende woningen te milderen en de bedrijfsgebouwen aan het zicht te onttrekken, waardoor de hoogte is opgetrokken t.o.v. het planologisch attest. Er is voorzien dat de groeninrichting van de zone voor landschappelijke integratie zodanig wordt gerealiseerd dat de geluidswerende wand niet meer zichtbaar is vanaf het woongebied. Over dit punt zijn tijdens plenaire vergadering geen opmerkingen gemaakt door de hogere overheid.	Deze opmerkingen komen uit een bezwaarschrift dat gericht werd aan het schepencollege en niet aan de gecororaad. Er is derhalve niet voldaan aan de wettelijke bepalingen: Bezwaren of opmerkingen in het kader van een openbaar onderzoek van een RUP moeten gericht worden aan de gecoro (artikel 2.2.21 §4 van de VCRO). Bijgevolg wordt het bezwaar niet weerhouden.
B1 <u>Oprichten</u> <u>muurconstructie</u>	De voorwaarden rond het oprichten van de muurconstructie en bijhorende groen- en bufferzone zijn best van toepassing op de volledige zone. Bezwaar tegen het ontbreken van	Het lijkt enkel zinvol om een geluidswerende wand te plaatsen ten aanzien van de woningen aan Dunberg, inclusief de oostzijde	Deze opmerkingen komen uit een bezwaarschrift dat gericht werd aan het schepencollege en niet aan de

	<p>duidelijke voorwaarden inzake aanleg buffer- en groenzone en de opvolging van de effectieve realisatie ervan.</p>	<p>van het bedrijventerrein. De landschappelijke integratie zelf is over de volledige zone voorzien. Flexibiliteit is voorzien binnen een aantal weergegeven randvoorwaarden. Het RUP voorziet dat uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijvigheid, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, de zone voor landschappelijke integratie moet aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>gecororaad. Er is derhalve niet voldaan aan de wettelijke bepalingen: Bezwaren of opmerkingen in het kader van een openbaar onderzoek van een RUP moeten gericht worden aan de gecoro (artikel 2.2.21 §4 van de VCRO). Bijgevolg wordt het bezwaar niet weerhouden.</p>
<p>B2 <u>Opname weiland/uitwerking nabestemming</u></p>	<p>Eigenaar wenst weiland achter de percelen Kraaiwinkelstraat opgenomen te zien binnen de projectzone voor kernversterking - art. 10 i.p.v. binnen art. 3 als zone voor gemengd openruimtegebied. Er wordt gerefereerd naar het weiland aan Dunberg dat opgenomen wordt binnen het woongebied. Er wordt tevens aangegeven dat ook binnen het kernversterkingsgebied groene ruimte kunnen worden gecreëerd.</p> <p>Wenst tevens betrokken te worden bij de uitwerking van de nabestemming.</p>	<p>In het ontwerp RUP zijn de betrokken gronden reeds opgenomen binnen de zone art.10 – gronden met nabestemming kernversterking en verweving van functies. Bij nabestemming en gefaseerde ontwikkeling wordt een minimaal groenpercentage per deelgebied vastgelegd. Het bezwaar lijkt hierdoor niet relevant. Het weiland aan Dunberg is vandaag reeds opgenomen binnen het woongebied met landelijk karakter.</p> <p>Aangezien de gemeente niet de bedoeling</p>	<p>De gecororaad gaat akkoord met de behandeling van bezwaar zoals voorgesteld door de ontwerper. In het advies wordt de volgende tekst opgenomen: In het ontwerp RUP zijn de betrokken gronden reeds opgenomen binnen de zone art.10 – gronden met nabestemming kernversterking en verweving van functies. Bij nabestemming en gefaseerde ontwikkeling wordt een minimaal groenpercentage per deelgebied vastgelegd. Het bezwaar lijkt hierdoor niet relevant. Het weiland aan Dunberg is vandaag reeds opgenomen binnen het woongebied met landelijk karakter.</p> <p>Aangezien de gemeente niet de bedoeling heeft om gronden te</p>

		heeft om gronden te verwerven zal het initiatief voor ontwikkeling bij de eigenaar(s) liggen.	verwerven zal het initiatief voor ontwikkeling bij de eigenaar(s) liggen. De gecororaad suggereert een aanpassing aan het grafisch plan > vermelden art. 10 in de bestemmingszones van art.3 ter verduidelijking.
B3 en B6 <u>Bestemming agrarisch gebied</u>	Verwijst naar bestemming agrarisch gebied (bedoeld wordt agrarisch gebruik voor in gebruik name van de terreinen door de bedrijven). Is akkoord met woningbouw ontwikkeling indien dit onmiddellijk ingaat zo niet behoud als landbouwgebruik. Door ophogen van terreinen in het bedrijfsgebied worden de aanpalende terreinen steeds natter.	Doelstelling van het RUP is behoud van het bedrijfsterrein voor bestaande bedrijven en op langere termijn een ontwikkeling als kernversterkingsproject cf. visie GRS. Het RUP voorziet in de nodige maatregelen, om de waterhuishouding te optimaliseren en de beekloop op termijn meer ruimte te geven.	De gecororaad gaat akkoord met de behandeling van bezwaar zoals voorgesteld door de ontwerper. In het advies wordt de volgende tekst opgenomen: Doelstelling van het RUP is behoud van het bedrijfsterrein voor bestaande bedrijven en op langere termijn een ontwikkeling als kernversterkingsproject cf. visie GRS. Het RUP voorziet in de nodige maatregelen, om de waterhuishouding te optimaliseren en de beekloop op termijn meer ruimte te geven.
B6 <u>Onderhoud groen</u>	Vraagt om beter onderhoud van het bestaande groen.	Dit betreft geen ruimtelijk element.	Dit betreft geen ruimtelijk element. Er dienen geen aanpassingen aan de voorschriften of grafisch plan van het RUP te gebeuren.
B4 <u>Aanplantingen openbaar domein</u>	Bezwaar tegen de verplichting om de representatieve bedrijfszone aan te planten, die bij het bedrijf Celis op het openbaar domein valt.	Uitzondering opnemen voor de representatieve bedrijfsruimte die op het openbaar domein gelegen is – hier zullen	De gecororaad gaat akkoord met de behandeling van bezwaar zoals voorgesteld door de ontwerper.

		geen verplichtingen van kracht zijn t.a.v. de aanpalende eigenaar.	In het advies wordt de volgende tekst opgenomen: Aanpassing aan de voorschriften van het RUP: Uitzondering opnemen voor de representatieve bedrijfsruimte die op het openbaar domein gelegen is – hier zullen geen verplichtingen van kracht zijn t.a.v. de aanpalende eigenaar.
B4 <u>Uitbreidings- mogelijkheden</u>	Er is een conflict tussen de uitbreidingsmogelijkheden in de verschillende alinea's van de voorschriften. Men wenst meer mogelijkheden voor overdekte buitenopslag, waarbij dit ook hoger moet kunnen dan 7m, bijvoorbeeld 10m zoals vooraan op het bedrijventerrein.	Dat de gebouwen niet mogen uitbreiden is ingeschreven in het GRS en een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van het RUP. Gezien de ligging in woongebied en mogelijke visuele hinder is het optrekken van de hoogte niet wenselijk, het zou tevens een uitbreiding betekenen. Bovendien is reeds tegemoet gekomen in het RUP aan de vraag voor uitbreiding in die zin dat er bijkomend een open loods tot 500m ² kan opgericht worden en vooraan het bedrijfsperceel gebouwen tot een hoogte van 10m kunnen opgetrokken worden.	De gecororaad gaat deels akkoord met de behandeling van het bezwaar zoals voorgesteld door de ontwerper. Op dit ogenblik is er een buitenstapelruimte met een hoogte van 7m (omwille van de praktische bedrijfsvoering). Wil men die buitenruimte deels overkappen, dan is het toch nodig dat de hoogte van gebouw wordt gebracht en begrensd op 10m, zodanig dat men nog een nuttige stapelhoogte heeft van 7m intern de constructie. In het advies wordt de volgende tekst opgenomen: Dat de gebouwen niet mogen uitbreiden is ingeschreven in het GRS en een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van het RUP. Gezien de ligging in woongebied en om visuele hinder in te perken, wordt voorgesteld de maximale hoogte van het gebouw te begrenzen op 10m en waarbij de constructie wordt afgewerkt met een plat dak. Dit verzekert toch een nuttige

	De bepaling dat de toonzaal niet mag uitbreiden dient te worden geschrapt	Verdere uitbreiding van de toonzaal is in strijd met het GRS en de visies van de hogere overheid die stellen dat grootschalige detailhandel niet wenselijk is op deze locatie.	<p>stapelruimte van 7m hoogte intern de constructie.</p> <p>De gecoro suggereert de voorschriften van het RUP in die zin aan te passen.</p> <p>Verdere uitbreiding van de toonzaal is in strijd met het GRS en de visies van de hogere overheid die stellen dat grootschalige detailhandel niet wenselijk is op deze locatie.</p> <p>Geen aanpassing aan de voorschriften of plan.</p>
B4 <u>Bouwwerken/</u> <u>parkeernormen</u>	<p>Term bouwwerken en bedrijvensite dient te worden verduidelijkt.</p> <p>Parkeernorm van 30m² per parkeerplaats is te veel.</p> <p>Ondergrondse leidingen toe te staan in de zone voor landschappelijke integratie</p>	<p>Aan te vullen of te verduidelijken</p> <p>Bedoeling hiervan is een groene inrichting te verzekeren door norm van 30m² bruto te hanteren – dient dit binnen de bedrijfszone gereduceerd tot 25m² ?</p> <p>Het is niet wenselijk dat deze zone vergraven wordt zeker niet als de zone zou worden gereduceerd in breedte. Enkel indien het groenscherm voldoende breed is en er</p>	<p>De gecoro gaat akkoord met een aanpassing aan de voorschriften van het RUP.</p> <p>De gecoro vindt oppervlakte van de parkeernorm te hoog (niet realistisch).</p> <p>In het advies wordt de volgende tekst opgenomen: De 30m² verwijst naar de oppervlakte van de parkeerplaats met bijhorende ingroening. Deze oppervlakte is toch wel ruim bemeten en voorgesteld wordt deze te reduceren tot 25m².</p> <p>De gecororaad gaat akkoord met de behandeling van bezwaar zoals voorgesteld door de ontwerper. In het advies wordt de volgende tekst</p>

		garanties zijn dat een kwalitatief groenscherp kan worden behouden kan dit bekeken worden.	opgenomen: Het is niet wenselijk dat deze zone vergraven wordt zeker niet als de zone zou worden gereduceerd in breedte. Enkel indien het groenscherp voldoende breed is en er garanties zijn dat een kwalitatief groenscherp kan worden behouden kan dit bekeken worden.
B4 <u>Bouwwrije strook</u>	De vraag om de bouwwrije strook langsheen de waterloop te beperken tot een breedte van 2.5m langs beide zijden en enkel in werking te laten treden bij ontwikkeling van de nabestemming.	Het gaat om een door de overheid opgelegde wettelijke bouwwrije ruimingszone die ook van toepassing is op ingebuisde waterlopen, waarvoor een bouwwrije zone geldt voor vaste constructies.	De gecororaad gaat akkoord met de behandeling van bezwaar zoals voorgesteld door de ontwerper. In het advies wordt de volgende tekst opgenomen: Het gaat om een door de overheid opgelegde wettelijke bouwwrije ruimingszone die ook van toepassing is op ingebuisde waterlopen, waarvoor een bouwwrije zone geldt voor vaste constructies. Geen aanpassing aan het RUP.
B4 <u>Nabestemming art.3</u>	Onduidelijk wanneer de nabestemming van art. 3 ingaat. Verzoek tot verduidelijken en aanvullen van de voorschriften, zoals bij ontwikkeling van de aanpalende zone.	Voorstel tot verduidelijken van de voorschriften lijkt aangewezen omdat op deze percelen vandaag geen bedrijvigheid aanwezig is . Nabestemming kan ingaan als aanpalende bedrijfszone uitdooft.	De gecororaad gaat akkoord met de behandeling van bezwaar zoals voorgesteld door de ontwerper. In het advies wordt de volgende tekst opgenomen: Het voorstel tot het verduidelijken van de voorschriften lijkt aangewezen omdat op deze percelen vandaag geen bedrijvigheid aanwezig is . Nabestemming kan ingaan als aanpalende bedrijfszone uitdooft. De gecoro suggereert een extra passage toe te voegen in art.10.

<p>B4 <u>Woondichtheid</u></p>	<p>Verzoek om de opgegeven dichtheid (25wo/ha) bij nabestemming te schrappen. Mogelijk is er op dat moment een hogere dichtheid wenselijk.</p>	<p>Akkoord om een minimum dichtheid van 25w/ha op te nemen</p>	<p>De richtnorm komt uit de voorschriften van het gewestplan en geldt voor de verdichte kernen in buitengebiedgemeenten. De gecoro gaat akkoord om een minimum dichtheid van 25w/ha op te nemen. Dit sluit ook aan bij wat in de zogenaamde Codextrein (inwerking sedert 01/01/2018) wordt onder de noemer 'verhogen van het ruimtelijk rendement'.</p>
<p>B5 <u>Definitie stopzetting bedrijven</u></p>	<p>Bezwaar tegen de problematische definiëring van het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten – art. 0.10 en 10.01 – de formulering is aanleiding tot onduidelijkheid en betwisting : Commerciële heroriëntering van de bestaande bedrijven moet mogelijk zijn; stopzetting te interpreteren als alle bedrijfsactiviteiten op hetzelfde eigendom gelijktijdig worden stopgezet of de eigenaar zelf een splitsing van eigendom kan realiseren voor een gedeelte van het eigendom waarop nog activiteiten van toepassing zijn, zodat het andere deel kan worden ontwikkeld ; oppervlakte van overdruk dient enkel te verwijzen naar art. 9 en niet naar de andere zones van overdruk.</p> <p>Vraag tot verduidelijken van de toegelaten activiteiten binnen art. 1.1</p>	<p>Voorstel tot verduidelijken van de voorschriften lijkt aangewezen zonder de voorop gestelde principes te ondermijnen. Als alles immers mogelijk blijft, zoals het inactief laten van delen van het terrein en gebouwen kan er van uitdoving geen sprake meer zijn.</p> <p>Het lijkt ons niet aangewezen om hier veel ruimer te gaan dan de huidige bedrijfsactiviteiten, gelet op de nabestemming.</p>	<p>De gecororaad sluit zich aan bij de behandeling van dit bezwaar zoals voorgesteld door de ontwerper. Immers, het RUP moet nog altijd kaderen binnen de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat een uitdoofscenario voor deze bedrijven vooropstelt.</p> <p>De gecoro volgt hier niet het voorstel van de ontwerper. Het RUP is immers het gevolg van 2 goedgekeurde planologische attesten aan respectievelijk Celis en Scheys beton. In het aanvraagdossier van deze planologische attesten hebben deze bedrijven een opgave moeten doen van de activiteiten die op hun</p>

			<p>terreinen worden uitgeoefend. Het zijn enkel deze activiteiten die nog kunnen toegelaten worden, geen nieuwe. Het kan zijn dat dit ook de huidige activiteiten omvatten, maar juridisch gezien is het correcter dat verwezen wordt naar die activiteiten die in de planologische attesten werden opgegeven. Nieuwe zijn er tot op heden niet bijkomen want dit zou ook betekenen dat de milieu-of omgevingsvergunningen moeten worden bijgesteld wat tot op heden niet gebeurd is.</p> <p>Wat de firma Roelants betreft; deze firma werd in de beginfase van het RUP nog gecontacteerd met de vraag welke activiteiten er op zijn bedrijfssite eventueel gepland zijn. Hierop kwam een eerder vaag antwoord in de zin ' de productie van aanhangwagens', maar tot op heden zijn dergelijke activiteiten niet aanwezig op het terrein. Meer zelfs een groot gedeelte van de eigendom van Roelants wordt gehuurd door het aanpalend bedrijf Celis. In feite kan hieruit geconcludeerd worden dat Roelants geen activiteiten meer uitoefent op zijn terreinen, uitgezonderd het verhuren van bedrijfsruimte aan een aanpalend bedrijf.</p> <p>Derhalve beslist de gecoro dat volgende tekst wordt toegevoegd in artikel 1.1.:</p> <p>De bedrijfsactiviteiten zoals</p>
--	--	--	--

	Vraag tot verduidelijken voorschrift rond gesloten afsluitingen – art. 1.2.	Kan het voorstel tot omschrijven van de gesloten afsluitingen zoals in het bezwaar overgenomen worden?	opgegeven in de respectievelijke planologische attesten van de bedrijven Celis en Scheys beton. Deze activiteiten worden opgelijst in het voorschrift per bedrijf of als bijlage toegevoegd aan de voorschriften. De tekst die wordt voorgesteld luidt: "Visueel gesloten afsluitingen zoals betonplaten zijn niet toegestaan, met uitzondering van hulpmiddelen met het specifieke oogmerk van preventie van hinder en emissies." De gecoro gaat met de voorgestelde tekst akkoord.
B4-B5 <u>Zone</u> <u>landschappelijke</u> <u>integratie/Buffers</u>	Vraag tot aanpassen van inrichtingsvoorschriften voor de zones voor landschappelijke integratie. Er is een beperkte meerwaarde van een brede zone met nieuw aan te planten groen t.o.v. begroeide geluidsmuur in combinatie met beplanting. De intekening vindt daarbij plaats op vergunde gebouwen en circulatieruimten rond het gebouw.	Een landschappelijke integratie is een essentieel onderdeel van een bedrijventerrein in de woonkern – het principe dient dan ook behouden. In de algemene voorschriften (art. 0.3) is opgenomen dat bestaande vergunde gebouwen kunnen in stand gehouden worden en verbouwd worden, waardoor de groenbuffer enkel bij herbouw dient te worden gerealiseerd. Wat met bestaande verhardingen en circulatieruimten – dit kan best worden verduidelijkt!	De gecoro gaat akkoord met het voorstel van de ontwerper. In het advies wordt de volgende tekst opgenomen: Een landschappelijke integratie is een essentieel onderdeel van een bedrijventerrein in de woonkern – het principe dient dan ook behouden te blijven. In de algemene voorschriften (art. 0.3) is opgenomen dat bestaande vergunde gebouwen kunnen in stand gehouden worden en verbouwd worden, waardoor de groenbuffer enkel bij herbouw dient te worden gerealiseerd. Wat de bestaande vergunde verhardingen en circulatieruimten betreffen, deze kunnen behouden

B4	<p>In concreto gaat het voor Celis over de vraag om de westelijke en zuidelijke buffer te reduceren en de groenbuffer die niet overal noodzakelijk blijkt (zoals aan de inrit in aansluiting met de Parking aan Staatsbaan en in aansluiting met het openruimtegebied art. 3) op een aantal plaatsen af te schaffen.</p>	<p>Lijkt inderdaad verdedigbaar om de zone voor landschappelijke integratie te schrappen aansluitend bij artikel 5 “zone voor kernverdichting” evenwel te behouden ter hoogte van art 0.3 “zone voor gemengd openruimte gebied” Hier kan overwogen worden om een verschuiving van de groenbuffer mogelijk te maken als het bedrijf kan aantonen de groenbuffer te kunnen verwezenlijken op het buurperceel.</p>	<p>blijven – ze garanderen de doorgang voor hulpdiensten waar nodig.</p> <p>De gecoro volgt hier het voorstel van de ontwerper niet volledig. De gecoro gaat akkoord om de zone voor landschappelijke integratie te schrappen aansluitend bij artikel 5 “zone voor kernverdichting” evenwel te behouden ter hoogte van art 0.3 “zone voor gemengd openruimte gebied” De gecoro kan zich niet vinden in een verschuiving van de buffer op het buurperceel. Het zou tot gevolg hebben dat extra bedrijfsruimte wordt bekomen in een gebied dat daartoe niet is ingekleurd en dat moet vermeden worden.</p>
B5	<p>In concreto gaat het voor Scheys over de vraag om de oostelijke buffer aan de parkzijde te reduceren tot een strook van 0.5m met aanleg van een geluidswand gecamoufleerd met klimplanten; reduceren van de buffer aan de korte oostelijke zijde parallel aan de Staatsbaan, een zone waar de circulatieruimte naast het gebouw uiterst smal is tot een geluidsmuur van 0.5m met aanleg van een geluidswand gecamoufleerd met klimplanten; reduceren van de buffer aan de noordoostelijke zijde bij de Staatsbaan, een zone waar vandaag burelen vergund zijn.</p>	<p>Lijkt inderdaad verdedigbaar om de zone voor landschappelijke integratie te schrappen aansluitend bij artikel 5 “zone voor kernverdichting” evenwel te behouden ter hoogte van art 0.3 “zone voor gemengd openruimte gebied” . Hier kan overwogen worden om een verschuiving van de groenbuffer mogelijk te maken als het bedrijf kan aantonen de groenbuffer te kunnen verwezenlijken op het buurperceel.</p>	<p>De gecoro gaat gedeeltelijk akkoord met het voorstel van de bezwaarindener voor wat betreft het reduceren van de buffer aan de korte oostelijke zijde parallel aan de Staatsbaan: een zone waar de circulatieruimte naast het gebouw uiterst smal is. Hier kan geopteerd worden voor een geluidswand met een breedte van 0.5m. Deze geluidswand wordt gecamoufleerd met klimplanten. Ook het reduceren van de buffer aan de noordoostelijke zijde bij de</p>

B4	De onwettige tijdsbepaling inzake realisatie van de zone voor landschapsintegratie te schrappen.	Dit voorschrift is reeds toegepast in andere geldende RUP's – toepassingsbeleid vraagt wel opvolging en handhaving.	Staatsbaan wordt bijgetreden. Dit is een zone waar vandaag burelen (vroegere burelen) vergund zijn. Het is dus verdedigbaar om de zone voor landschappelijke integratie te schrappen aansluitend bij artikel 5 “zone voor kernverdichting” evenwel te behouden ter hoogte van art 0.3 “zone voor gemengd openruimte gebied” . De gecororaad kan zich vinden in het standpunt van de ontwerper: Dergelijk voorschrift is reeds toegepast in andere geldende RUP's en, vooral, een toepassingsbeleid vraagt opvolging en handhaving.
B5	Bezwaar tegen het principe om de bufferstrook te onderbreken ter hoogte van woningen in eigendom van één van de bedrijven.	Akkoord met het principe om GEEN onderbrekingen toe te staan ter hoogte van woningen in eigendom van één van de bedrijven, dit om misbruik te voorkomen.	Dit bezwaarschrift heeft betrekking op het landelijk woongebied gelegen aan de Dunberg en waarvoor recent aan Scheys beton een vergunning werd verleend voor een verkaveling van 8 bouwloten. De gecororaad volgt hier ook het voorstel van de ontwerper: Er kunnen GEEN onderbrekingen toegestaan worden ter hoogte van woningen in eigendom van één van de bedrijven, dit om misbruik te voorkomen.
B5 <u>Gedeeltelijke nabestemming /buffer</u>	Bezwaar tegen de verplichting om bij nabestemming van (een deel) van het terrein op eigen terrein een bufferzone van 12m breed in acht te nemen ten aanzien van de resterende bedrijvigheid. Deze maatregel zorgt ervoor dat het	Aangezien de bestemmingswijziging in functie van het wonen gebeurt lijkt het aangewezen dat bij gedeeltelijke herontwikkeling een tijdelijke buffer binnen	De gecororaad gaat akkoord met de behandeling van bezwaar zoals voorgesteld door de ontwerper. In het advies wordt volgende tekst

	<p>uitdoofbeleid nooit zal worden gerealiseerd en tegenstrijdigheid met de verplichting tot aanleggen van een bufferstrook met een aanzienlijke kleinere bufferbreedte in combinatie met efficiëntere technieken zoals een geluidsmuur, op te richten door de blijvende exploitant</p>	<p>de nieuwe bestemming komt en hier geen bijkomende verplichtingen worden opgelegd aan de bestaande bedrijven. Een voorstel tot versmallen van de “tijdelijke groenbuffer” in combinatie met een geluidswand kan overwogen worden.</p>	<p>opgenomen: Aangezien de bestemmingswijziging in functie van het wonen gebeurt lijkt het aangewezen dat bij gedeeltelijke herontwikkeling een tijdelijke buffer binnen de nieuwe bestemming komt en hier geen bijkomende verplichtingen worden opgelegd aan de bestaande bedrijven. Het versmallen van de “tijdelijke groenbuffer” in combinatie met een geluidswand kan overwogen worden doch dit zal blijken uit het globaal ontwikkelingsplan dat moet opgemaakt worden, alvorens tot nabestemming kan overgegaan worden. Daarin kan al aangegeven worden wat met deze tijdelijke bufferstrook moet gebeuren. Rest- of peststroken moeten zoveel mogelijk vermeden worden. Een reststrook van 1m breedte kan al voldoende zijn om de gehele nabestemming te blokkeren of te hypothekeren.</p>
--	--	---	---

Opmerking vanuit de raad:

Bij analyseren van het ontwerp RUP en deze te toetsen aan de eerder afgeleverde planologische attesten aan Celis en Scheys beton werd het volgende vastgesteld: Er is een strijdigheid tussen het RUP en het afgeleverde planologisch attest aan het bedrijf Celis, waarbij het attest voorziet in het stapelen van materiaal niet hoger dan de 4m hoge muur. Dit is een uitdrukkelijke voorwaarde door de gemeenteraad opgelegd in de beslissing over dit planologisch attest. In de huidige situatie zijn er evenwel stapelruimtes tot 7m hoog en dit heeft wellicht een impact op de aanpalende woonzone.

De gecoro gaat akkoord om dit op te nemen in het advies en de hoogte tot 7m als volgt te motiveren:

Het optrekken van een geluidswerende wand heeft tot doel om de geluidshinder naar de aanpalende woningen te milderen en de bedrijfsgebouwen aan het zicht te onttrekken, waardoor de hoogte is opgetrokken t.o.v. het planologisch attest. Er is voorzien dat de groeninrichting van de zone voor landschappelijke integratie zodanig

wordt gerealiseerd dat de geluidswerende wand niet meer zichtbaar is vanaf het woongebied. Over dit punt zijn tijdens plenaire vergadering geen opmerkingen gemaakt door de hogere overheid.

Wat de landschappelijke integratie betreft deze is over de volledige zone voorzien. Flexibiliteit is voorzien binnen een aantal weergegeven randvoorwaarden.

Het RUP voorziet dat uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijvigheid, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, de zone voor landschappelijke integratie moet aangelegd en beplant zijn.

Stemming:

De aanwezigen beslissen unaniem om een gunstig advies te verlenen aan het ontwerp RUP 'bedrijvzone Lubbeek-St. Bernard' mits het RUP wordt aangepast aan de opmerkingen die door de gecororaad worden geformuleerd.

3) Varia

Er zijn geen variapunten.

De vergadering wordt gesloten om 21:35u.

De secretaris

Roger Van Horenbeek

De voorzitter

Paul Hugaerts



Verslag GECORO-raad 21 juni 2018

Stemgerechtigde leden: Paul Hugaerts (voorzitter), Carine Cornelis, Pieter Laga, Geert Sempels, Patrick Supply, Marie-Louise Vanhees.

Plaatsvervangende leden: Carine Cappelle, Peter Kint, Luc Berlamont, Marc Bracquiné, Willem Vandevelde.

Schepen van Ruimtelijke Ordening: Tania Roskams.

Afgevaardigde politieke partijen: Herman Vangilbergen, Johan Van Engeland, May Schrauwen.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Rudy Mattheus, Katrien Verbeek, Peter Van Impe, Constant Kumpen, Jos Theys, Hedwig Verbeke, Diane Keldermans

Afwezig: Carine Boeckx, André Collaer, Hugo Schrevens, Saartje Degelin, Louis Schrevens, Freddy Vranckx,

Gastprekers: Schepenen Paul Duerinckx en Gilberte Muls

Agenda:

- 1) Goedkeuring verslag vergadering van 15/03/2018.
- 2) Ontwerp beeldkwaliteitsplan Pellenberg: voorlegging aan de gecoro.
- 3) Varia.

De voorzitter opent de vergadering om 19:31u.

1) Goedkeuring verslag vergadering van 15/03/2018.

Pieter Laga merkt op dat in de tekst van het verslag op pagina 14, onder stemming het woordje 'door' is vergeten.

Stemming:

De aanwezigen beslissen unaniem een gunstig advies te verlenen aan het ontwerp RUP 'bedrijvzone Lubbeek-St. Bernard' mits het RUP wordt aangepast aan de opmerkingen die door de gecororaad worden geformuleerd.

Verder worden er geen opmerkingen gemaakt.

Het verslag wordt goedgekeurd.

2) Ontwerp beeldkwaliteitsplan Pellenberg (BKP -P) : voorlegging aan de gecoro.

Waarnemend burgemeester Tania Roskams en de schepenen Gilberte Muls en Paul Duerinckx stellen het beeldkwaliteitsplan voor aan de hand van een powerpointpresentatie.

Deze presentatie wordt bij het verslag van de vergadering gevoegd.

Aan de aanwezigen werden 3d-beelden getoond voor het ontwerp schoolgebouw. De ontwerper is Interleuven.

Kort geschetst:

Het gemeentebestuur is al een tijdje bezig met een uitbreiding voor de groeiende schoolgemeenschap in Pellenberg. Oorspronkelijk was het idee om een uitbreiding te voorzien aan de bestaande turnzaal/refter. Maar werd van afgestapt, enerzijds wegens een faillissement van de architect - ontwerper en anderzijds een gebrek aan inschrijvingen van aannemers.

Daarom rees het idee om de gehele school te vervangen door een modernere nieuwbouw, mede ook dat het bestaande complex al dateert van rond 1980 en hieraan sowieso renoveringen noodzakelijk waren.

Het terrein waarop het schoolgebouw is ingeplant, is gelegen in het beschermd dorpsgezicht 'de dorpskern van Pellenberg'. Er werd contact opgenomen met Onroerend Erfgoed (OE) en op aanraden van OE werd gestart met de opmaak van herwaarderingsplan. Op basis van een goedgekeurd herwaarderingsplan worden ook subsidies toegekend. Het herwaarderingsplan beperkt zich evenwel tot het afgebakend gebied van het dorpsgezicht en vermits de oprichting van een 'nieuwe school' toch een impact heeft op de ruimere omgeving werd aangeraden en is het ook nodig dat een beeldkwaliteitsplan voor Pellenberg wordt opgemaakt.

Het beeldkwaliteitsplan geeft een totaalvisie op vlak van stedenbouw, mobiliteit, parkeren en wegeninfrastructuur.

Volgende vragen/opmerkingen werden gemaakt:

- Vormt dit BKP-P de aanzet voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor Pellenberg?

De waarnemend burgemeester antwoordt hierop dat dit niet de bedoeling is. Er werd ervaren dat, na goedkeuring van een ruimtelijk uitvoeringsplan, de goedgekeurde voorschriften vaak problemen of moeilijkheden opleverden op de toch wel snel wel evoluerende ruimtelijke inzichten. Met een beeldkwaliteitsplan, goedgekeurd door de gemeenteraad, geeft men ook een toekomstvisie weer voor, in dit geval voor de kern van Pellenberg, zonder echt gebonden te zijn aan de strikte voorschriften.

- Met betrekking tot de oprichting van het schoolgebouw is het toch wel een gemiste kans dat er geen ondergrondse kelder wordt voorzien die kan benut worden als parkeergarage/-plaats. Een aantal wagens zou daardoor uit het straatbeeld verdwijnen, waarmee ook het beeldkwaliteit van de dorpskern wordt versterkt.

Bovendien bij private nieuwbouw (appartementen, bedrijven, ...) eist het gemeentebestuur steeds dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien en vanaf een bepaald aantal sowieso ondergronds. Nu, als werkgever en bouwheer, worden deze regels toch wel frappant naast zich neergelegd.

- De afbakening van het BKP-P houdt geen rekening met de mogelijke ontwikkelingen aan het begin van de Kortebergstraat waar de jeugdlokalen gevestigd zijn, alsmede de parochiezaal. Deze locatie vormt toch ook een onderdeel van de dorpsontwikkeling en waarbij het grotendeels zijn ontsluiting vindt via het drukke kruispunt Ganzendries-Lostraat-Kapelstraat-Kortebergstraat.

Schepen Paul Duerinckx antwoordt hierop dat het kruispunt zal aangepakt door o.m. het plaatsen van 'slimme verkeerslichten' en het verschuiven van de voetgangersoversteken dicht bij het kruispunt.

- De Slijkstraat vormt een belangrijke as in de verkeersafwikkeling van de school: Kiss- en ride, eenrichtingsstraat tijdens de schooluren enz.. Voorzitter Paul Hugaerts merkt op dat deze straat nu al veel gebruikt wordt door de zwakke weggebruikers (fietsers en voetgangers). om conflicten met de autogebruikers te vermijden dienen er toch bijkomende ingrepen of maatregelen te komen zoals bijvoorbeeld de invoering van een fietsstraat.

- Het smalle stukje van de Fonteinstraat, tussen Lostraat en Slijkstraat, dient afgesloten te worden voor gemotoriseerd verkeer, behoudens voor de paar bewoners aan deze straat. Het argument dat deze straat nog gebruikt wordt door landbouwvoertuigen is geen punt. Mits een kleine omweg via het kruispunt Slijkstraat-Lostraat zijn de akkerlanden die palen aan de Pinoutstraat, Nederblok en Varenberg evengoed bereikbaar.

Samengevat:

In zitting van 04/06/2018 heeft het schepencollege beslist het BKP-P voor te leggen aan de gecoro. Uit een analyse van deze beslissing wordt afgeleid dat er geen advies wordt gevraagd.

Derhalve hebben de aanwezigen kennisgenomen van het ontwerp BKP-P, toegelicht door een afvaardiging uit het schepencollege.

Niettemin willen de aanwezigen enkele suggesties en/of bedenkingen meegeven aan het schepencollege:

- het ontwerp BKP-P, opgemaakt door Vectris is een zeer interessant document dat uitspraken doet over:

- de (nieuwe) bebouwing (meer specifiek de school) en de kwaliteiten van de omgeving.
- de open ruimte en de inrichting met groen, verhardingen en straatmeubilair.

- de overgrote meerderheid van de aanwezigen in de raad stellen zich evenwel vragen over de parkeerproblematiek.

Het BKP-P laat uitschijnen dat 1 equivalent aan parkeerplaats bijkomt ten opzichte van het huidige aanbod, maar is dit voldoende? Bovendien is het een gemiste kans om de benodigde parkeerplaatsen ondergronds te voorzien.

- De Slijkstraat wordt nu al als een 'veiliger verbinding' aanzien voor het fietsverkeer. Het autoverkeer dient er eerder als 'te gast' beschreven te worden om conflicten met de zwakke weggebruiker te vermijden. Een invulling als fietsstraat kan een oplossing zijn.

- Het smalle stukje van de Fonteinstraat mag nooit als ontsluiting van de 'tijdelijke' eenrichtingsstraat (Slijkstraat) fungeren. Deze straat wordt, behoudens voor de aanpalende eigenaars/bewoners beter afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

3) Varia

Er zijn geen variapunten.

De vergadering wordt gesloten om 21:35u.

De secretaris

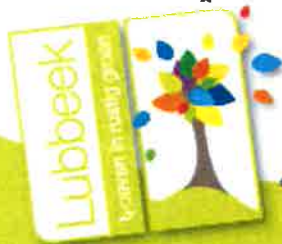
Roger Van Horenbeek

De voorzitter

Paul Hugaerts

Infoavond Gecoro en RMV

donderdag 21 juni 2018 om 19:30u en 20:30u u in de
refter en de raadzaal van het gemeentehuis



Programma :

- Inplanting van de nieuwe school
- Voorontwerp van de nieuwe school en dorpsplein
- Voorstel ingrepen ikv verkeersveiligheid
- Herinrichting centrum en aanpalende straten
- Afronden



Naar een nieuwe school

- Beslissing nieuwe school :
 - bijkomende klassen : aanzienlijke meerkost + renovatiedossier bestaande gebouwen LO
 - = belangrijk aandeel in financiering door gemeente (na tussenkomst subsidies scholenbouw)
- Status **dringend** door nood aan
 - oplossing voor containers
 - renovatie klassen LO
 - oplossing verkeerscirculatie
 - renovatie verkeersinfrastructuur centrum Pellenberg



Onmiddellijke acties

- **beeld kwaliteitsplan** : totaalvisie op vlak van stedenbouw, mobiliteit, parkeren en wegeninfrastructuur
- **beheersplan** : nodig voor ingrepen waar 'beschermd dorpsgezicht' van kracht is (onroerend erfgoed)



Inplanting nieuwe school

- Plein was nooit dorpsplein
- Doorslaggevende argumenten bij beslissing locatie
 - Stedenbouwkundige aspecten : opmaken RUP
 - Financiële aspecten
 - aankoop perceel
 - kost RUP
 - uitstel subsidies scholenbouw
 - tijd
- Gunstige ligging mits aanpak verkeerscirculatie
- Speelplaats wordt dorpsplein!



Voorontwerp van de nieuwe school en dorpsplein

- aantal m² nodig voor 2 klassen per leerjaar en bijhorende lokalen
- aantal m² buitenspeelruimte + overdekte speelruimte
- eisen onroerend erfgoed
- stedenbouwkundige voorschriften
- beschikbare ruimte



Bijkomende opties

- Inbreng participatievergaderingen
- Wensen leerkrachten en
onderhoudspersoneel
- Multifunctioneel gebruik van ruimte :
o.a. speelruimte / dorpsplein



Beelden nieuwe school



Situatie nu – nieuwe situatie

	nu	nieuw
aantal klassen	17 + 3LBV	19 + 3 ^F LBV
^ Opp speelplaats	1450	2523
Waarvan overdekt	117 + 83	340
groene	0	1117
kleuters		472
balsportzone	1/3 speelplaats	750



Mobiliteitsaspecten

- Kruispunt Lostraat x Kerkplein
- -ochtendspits => Leuven 167
- 7.30-8.30 => Pellenberg 68
- -avondspits => Leuven 86
- 15.30-16.30 => Pellenberg 98

- Ganzendries 65 445 / 529
- Auto's Plein Kapelstraat reeds afgesplitst
- via Fonteinstraat richting Leuven
- FIJN STOF ARGUMENT IS DOORSLAGGEVEND

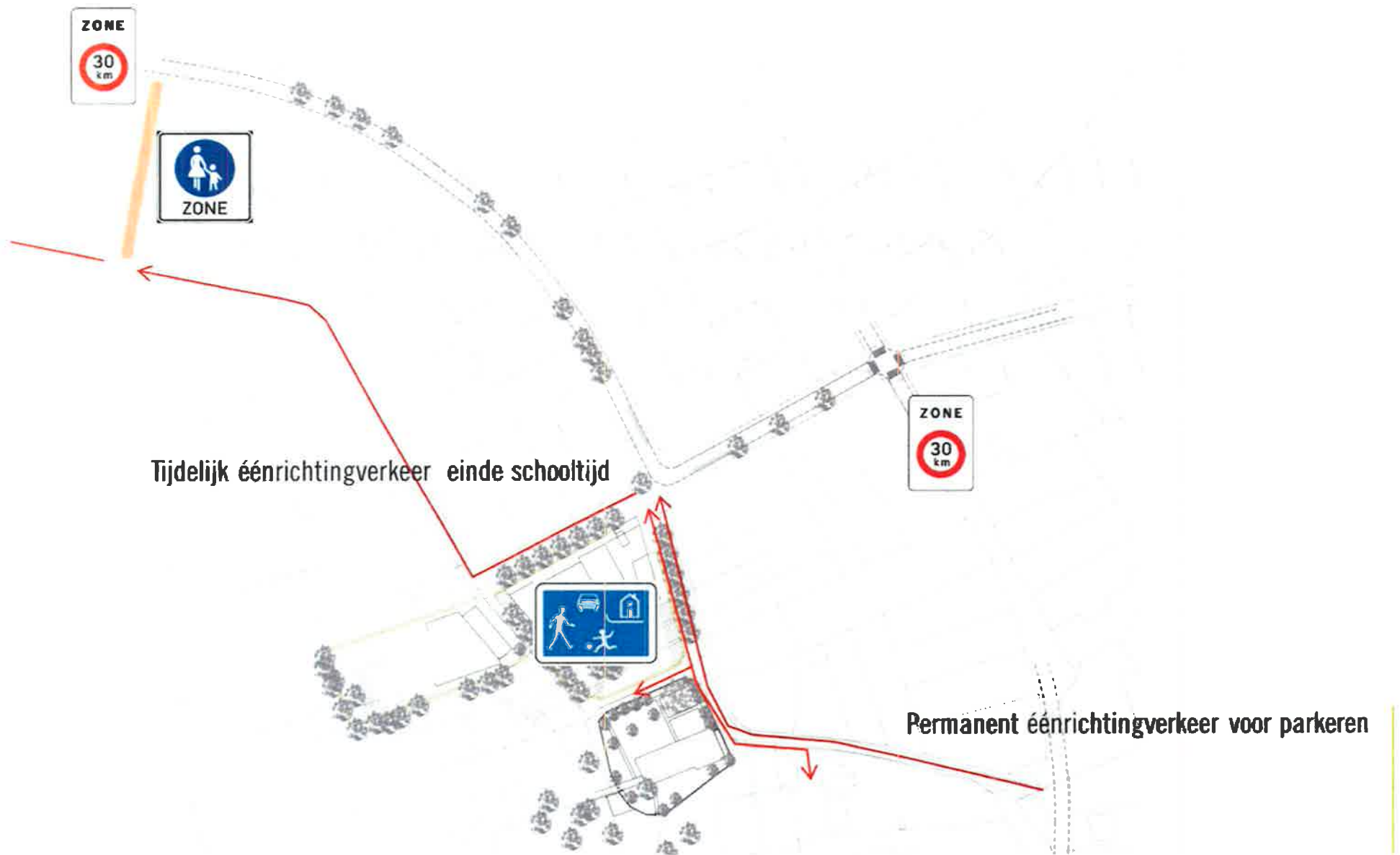


Ingrepen ikv verkeersveiligheid

- Nieuwe verkeerscirculatie
 - Eénrichting :
 - permanent
 - tijdelijk : met slimme verkeerswijzer : éénrichting tijdens piekuren school
 - Uitgezonderd plaatselijk verkeer
 - Zone 30 omgeving Lostraat - Slijkstraat



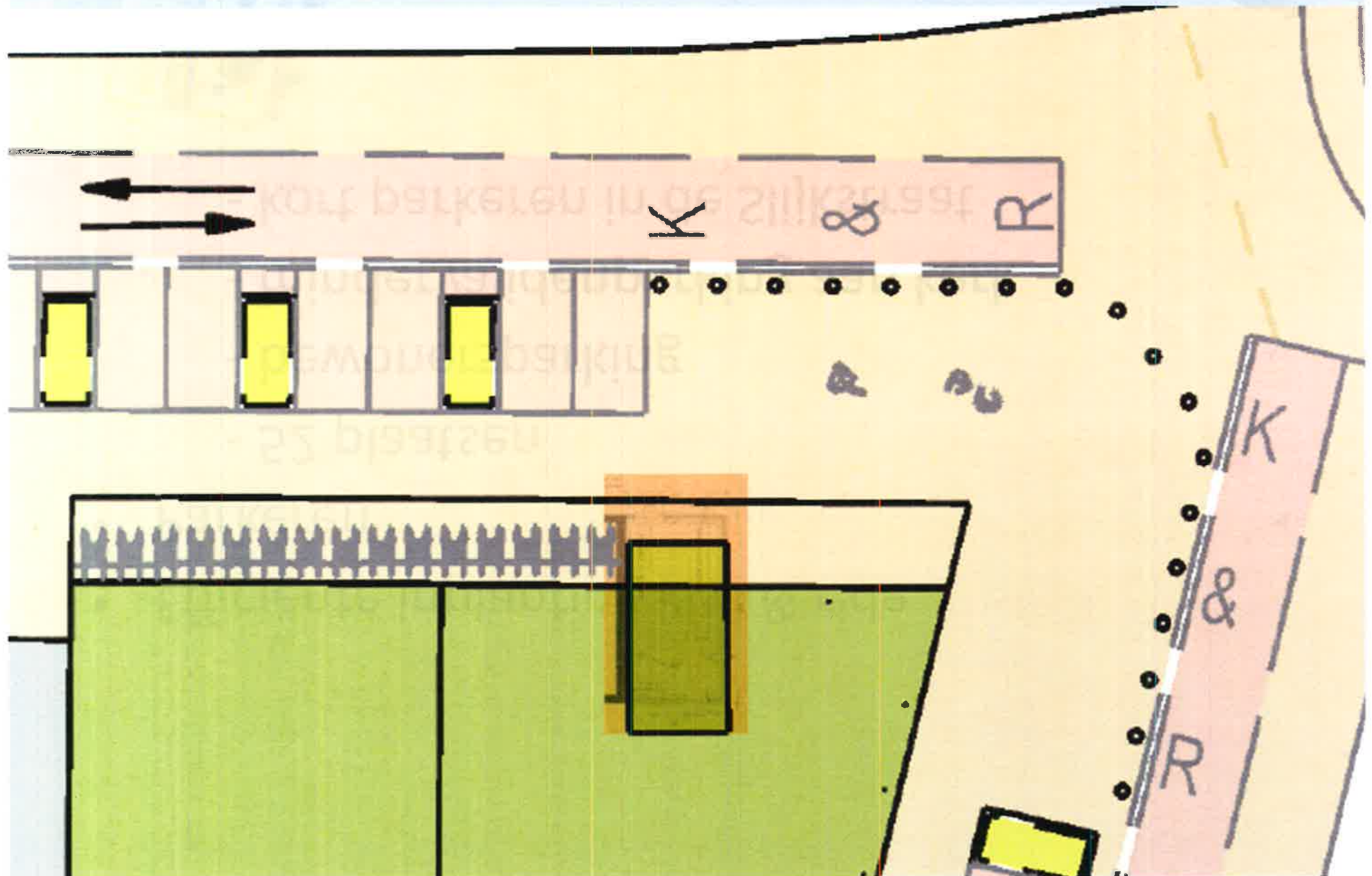
Nieuwe verkeerscirculatie



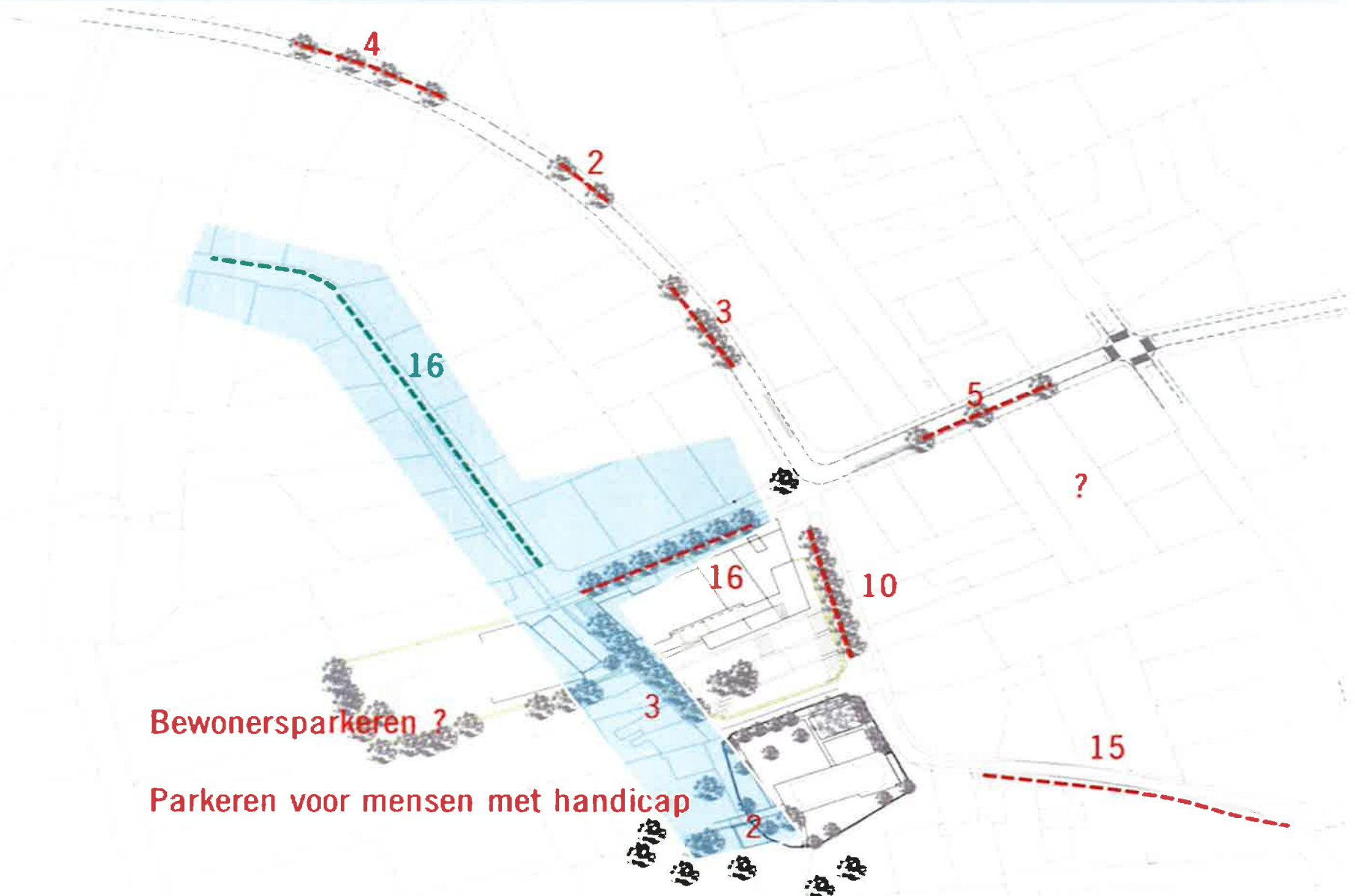
- Efficiënte inplanting kiss & ride
- Parkeren
 - 52 plaatsen
 - bewonersparking
 - mindervalidenparking aan kerk
 - kort parkeren in de Slijkstraat



Efficiënte kiss & ride zone



Parkeervoorzieningen



Bewonersparkeren ?

Parkeren voor mensen met handicap



De herinrichting van de aanpalende straten

- Inrichting hand in hand met circulatieplan
- Verhoging kwaliteit leefomgeving (fijn stof)
- Materialen : behoud van kasseien : eisen onroerend erfgoed
- Behoud van aantal parkeerplaatsen
nieuwe situatie : 52 parkeerplaatsen



Voor en na







Speelplaats = dorpsplein



Afronden : planning

- Zoeken naar vervangingsonderkomen
- Goedkeuring beheersplan en beeld-kwaliteitsplan
- Indienen bouwaanvraag
- Goedkeuring ontwerp door GR
- Goedkeuring agion
- Aanstelling aannemer

