



Verslag GECORO-raad 16/01/2020

Stemgerechtigde leden: André Collaer (voorzitter), Jan Vanbrusselt, Carine Cappelle, Filine Declerck, Paul Verheyden, Marc Bracquiné, Patrick Donnay.

Plaatsvervangende leden: Gerda Van Hoovels.

Schepen van Ruimtelijke Ordening: //

Afgevaardigde politieke partijen: Walter Vangoidsenhoven, Piet Ritzen, Bart Devroey.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Marie-Louise Vanhees, Geert Sempels, Peter Kint, Koen Miseur, Tania Roskams, Koen Corluy, Herman Vangilbergen.

Afwezig: Katleen Van de Werf, Eddy Lalou, Hugo Schrevens, Paul Hugaerts, Patrick Lippens, Willem Vandevelde, Patrick Supply, Louis Schrevens, Koen Sempels.

Gastprekers: //

Agenda:

- 1) Goedkeuring verslag installatievergadering 10/10/2019.
- 2) Aanduiding vertegenwoordiger gecoro in de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid.
- 3) Klimaatactieplan gemeente Lubbeek goedgekeurd door de gemeenteraad op 23/12/2015 en Beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant conceptnota: ter info en bespreking.
- 4) Allerlei:
 - een mogelijke bouwtoelating van 5 bouwlagen op hoek Diestsesteenweg - Wolvendreef. kan dit als mogelijk toekomstig ruimtelijk beleid toegepast worden?

De voorzitter opent de vergadering om 19:33u

1) Goedkeuring verslag vergadering 10/10/2019 (installatievergadering).

Er worden/ werden geen opmerkingen gemaakt of ontvangen.

Het verslag van de vergadering van 10/10/2019 wordt goedgekeurd.

Dit betekent ook dat het huishoudelijk reglement (HH) voor deze raad wordt goedgekeurd.

In het kader daarvan wil de voorzitter toch enkele opmerkingen meegeven:

- Er werd een mail ontvangen voor een bijkomend agendapunt: In het HH (art.2 §1 2^{de} lid) staat duidelijk aangegeven dat effectieve leden van de commissie 5 dagen vóór de vergadering een schriftelijk en gemotiveerd voorstel van agendapunten kunnen indienen bij de voorzitter. Gelieve daar in de toekomst mee rekening te houden. Het voorstel van agendapunt wordt vandaag behandeld onder variapunt: zie verder.
- De voorzitter ontving ook een mailbericht om het tijdstip van vergadering tijdig aan de leden mede te delen. Ook dit werd in de installatievergadering afgesproken, nl. dat elke derde donderdag van de maand dient vrijgehouden te worden als vergadermoment. De secretaris

zal in samenspraak met de voorzitter tijdig verwittigen of de vergadering die maand al dan niet doorgaat (verwittiging 8 dagen op voorhand - artikel 3 van het HH).

In verband met de te behandelen punten vanavond stelt de voorzitter voor om het agendapunt 2 (vertegenwoordiger in RMV) als laatste punt te behandelen:

Indien er onder de stemgerechtigde leden kandidaten zijn, dient daarover geheim en schriftelijk gestemd te worden (artikel 9 §1 HH). In dat geval dienen de niet stemgerechtigde leden de zitting te verlaten. Vandaar het voorstel tot verschuiving van dit agendapunt.

2) Klimaatactieplan gemeente Lubbeek goedgekeurd door de gemeenteraad op 23/12/2015 en Beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant conceptnota: ter info en bespreking.

De voorzitter ontving daarover een voorstel van agendapunt van een raadslid en vond dit nodig om in bespreking te brengen op de raad.

Klimaatactieplan:

Het goedgekeurd klimaatactieplan van de gemeente Lubbeek dateert van 23/12/2015 en is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de provincie Vlaams-Brabant, Interleuven en de gemeente Lubbeek, het zogenaamde burgemeesterconvenant. Een nieuwe overeenkomst in die zin en voor deze legislatuur is goedgekeurd.

In afwachting van het nieuwe plan, blijft het bestaand van toepassing.

Daarom stelt de voorzitter voor het bestaand plan eens door te lezen en te synthetiseren (effectief en plaatsvervangend lid samen). Zo leert men elkaar kennen en bevordert dit de samenwerking van de raad.

De synthese zelf dient enkel punten/opmerkingen/etc.. te bevatten die betrekking hebben op het item 'ruimtelijke ordening'. Hou die synthese zeer beknopt.

Syntheses kunnen bezorgd worden aan het secretariaat (in cc. voorzitter) en later besproken worden op de gecoro.

⇒ Het klimaatactieplan van 2015 werd als mail bij de uitnodiging van deze gecoro gevoegd.

Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant:

Deze conceptnota is raadpleegbaar op de website van de provincie Vlaams-Brabant.

De conceptnota is een eerste stap in de opmaak van een beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant, ter vervanging van het bestaand provinciaal ruimtelijke structuurplan. Op langere termijn zal/kan dit ook invloed hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

In alle gemeenten van Vlaams-Brabant is er momenteel een openbaar onderzoek lopende over deze conceptnota (tot 14/02/2020). Burgers kunnen opmerkingen formuleren over deze conceptnota. Aan openbare besturen (schepencollege) wordt advies gevraagd. Het vormt niet de bedoeling dat de gecoro advies uitbrengt over deze conceptnota.

De voorzitter stelt wel voor om deze conceptnota ook door te lezen en beknopt te synthetiseren (zie ook punt klimaatactieplan). Belangrijk aandachtspunt daarbij : Welke belangrijke insteken worden in de conceptnota gelegd toegespitst op de gemeente Lubbeek?

3) Allerlei:

- Een mogelijke bouwtoelating van 5 bouwlagen op hoek Diestsesteenweg - Wolvendreef. Kan dit als mogelijk toekomstig ruimtelijk beleid toegepast worden?

=> Antwoord van de secretaris: Dit klopt, er is een omgevingsvergunning verleend voor een appartementsgebouw voor 5 bouwlagen, waarbij het gelijkvloers als handelsgelijkvloers zal ingericht

worden. Deze vergunning is in beroep verleend door de deputatie Vlaams-Brabant. Er is wel een beroepsprocedure lopende bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, maar dat schorst op dit ogenblik de uitvoering van de bouwwerken niet.

Vijf bouwlagen is ook niet de visie van het gemeentebestuur. Daarvoor kan verwezen worden naar het beeldkwaliteitsplan van Linden goedgekeurd op 23/12/2015 waar op die plaats gekozen werd voor maximaal 3 bouwlagen.

De beslissing kan altijd ingekeken worden bij de dienst omgevingsvergunningen van de gemeente Lubbeek, of via het omgevingsloket.

4) Aanduiding vertegenwoordiger gecoro in de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid.

De niet-stemgerechtigde leden verlaten de zitting.

Het organiek reglement van de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid (RMV), goedgekeurd door de gemeenteraad op 24/11/2010, bepaalt onder artikel 3 dat 1 vertegenwoordiger van de gecororaad als stemgerechtigd lid deel uitmaakt van de RMV.

De voorzitter vraagt aan de aanwezige stemgerechtigde leden of iemand van hen zich geroepen voelt deel uit te maken van de RMV, als lid van de gecoro.

Raadsleden Carine Capelle en Paul Verheyden stellen hun kandidatuur.

In toepassing van artikel 9 §1 HH wordt er een geheime stemming georganiseerd.

Dit geeft als resultaat dat beide kandidaten evenveel stemmen krijgen.

In samenspraak met de stemgerechtigde leden wordt beslist om de vertegenwoordiging op te splitsen in die zin dat Carine Capelle de eerste 3 jaren van de legislatuur als vertegenwoordiger van de gecoro zal zetelen in de RMV en Paul Verheyden de laatste 3 jaren.

Een legislatuur van de RMV loopt samen met de legislatuur van de gemeenteraad tot uiterlijk 6 maanden na de start van de nieuwe bestuursperiode.

Doorvertaald naar de RMV betekent dat:

Carine Capelle zal de gecoro vertegenwoordigen tot 31/12/2021.

Paul Verheyden zal de gecoro vertegenwoordigen van 01/01/2022 tot 31/12/2024.

De vergadering wordt gesloten om 20:40u.

De secretaris

De voorzitter

Roger Van Horenbeek

André Collaer



Verslag GECORO-raad 20/02/2020

Stemgerechtigde leden: André Collaer(voorzitter), Jan Vanbrusselt, Peter Kint, Katleen Van de Werf, Paul Verheyden, Marc Bracquiné, Eddy Lalou.

Plaatsvervangende leden: Koen Miseur, Gerda Van Hoovels, .

Schepen van Ruimtelijke Ordening: .

Afgevaardigde politieke partijen: Koen Corluy, Walter Vangoidsenhoven, Piet Ritzen, Bart Devroey.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd:Filine Declerck, Marie-Louise Vanhees, Willem Vandevelde, Tania Roskams, Herman Vangilbergen,

Afwezig: Carine Cappelle, Patrick Donnay, Hugo Schrevens, Geert Sempels, Paul Hugaerts, Patrick Lippens, Patrick Supply, Louis Schrevens, Koen Sempels.

Gastprekers: ///

Agenda:

1. Goedkeuring verslag vergadering 16/01/2020.
2. Adviesvraag schepencollege: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.
3. Definitieve aanstelling vertegenwoordiger gecoro in de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid.
4. Klimaatactieplan gemeente Lubbeek en Beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant conceptnota: Stavaza beknopte syntheses (zie ook verslag van 16/01/2020)
5. Varia

De voorzitter opent de vergadering om 19u35.

De voorzitter stelt voor om punt 2 op de agenda als voorlaatste punt te behandelen.

1) Goedkeuring verslag vergadering 16/01/2020.

Er worden geen opmerkingen gemaakt.

Het verslag wordt goedgekeurd.

2) Definitieve aanstelling vertegenwoordiger gecoro in de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid.

Geen opmerkingen over de voorgestelde kandidaten (mevrouw Carine Capelle en Paul Verheyden) als vertegenwoordiger in de Raad voor Mobiliteit en Verkeersveiligheid (RMV).

Ter info: De RMV werd in het schepencollege van 17/02 II. samengesteld.

3) Klimaatactieplan gemeente Lubbeek en Beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant conceptnota: Stavaza beknopte syntheses (zie ook verslag van 16/01/2020).

Er werd slechts 1 document/opmerking ontvangen. De voorzitter verzoekt nogmaals om voornoemde documenten te synthetiseren (zie ook verslag van 16/01/2020) en deze te bezorgen aan het secretariaat.

Ter info medegedeeld: Op de gemeenteraad van 25/02/2020 staat de samenwerkingsovereenkomst met de provincie geagendeerd: Overeenkomst Sustainable energy and climate action plan (secap).

4) Adviesvraag schepencollege: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.

De documenten en plannen van de omgevingsvergunningaanvraag van SWAL werden via 'wetransfer' bezorgd aan alle leden.

De voorzitter benadrukt nogmaals dat dergelijke documenten met discretie moeten behandeld worden en sowieso niet verder mogen verspreid worden. Dit geldt ook voor de besprekingen intern de gecororaad.

De voorzitter bevestigt dat hij een schrijven heeft ontvangen van het schepencollege waarbij de raad om advies wordt gevraagd inzake de ingediende omgevingsvergunningaanvraag voor een woonproject in de wijk Hazeput, omvattende de aanleg van een nieuwe weg en het bouwen van 110 woningen.

Het verzoek wordt nader gepreciseerd als volgt: Dit advies omvat voornamelijk de aspecten inplanting, functionaliteit, algemene impact en mobiliteit.

Voor de formulering van dit advies stelt de voorzitter volgende timing voor:

- Vandaag, 20/02, een korte voorstelling/bespreking van de bevindingen of opmerkingen van de aanwezige leden. De secretaris zal enkel de grote lijnen notuleren.
- Op 05/03/2020 wordt een nieuwe gecororaad gepland voor een verdere bespreking van het adviesverzoek. De leden, aanwezig op 20/02, maken hun bevindingen of opmerkingen uiterlijk op 03/03/2020 schriftelijk (mail) over aan het secretariaat (in cc voorzitter). Vanuit die opmerkingen of bevindingen kan dan een ontwerpadvies voorbereid worden.
- Het vormt de bedoeling dat in een volgende vergadering (datum nog niet gekend, maar dat kan de vaste afspraakdatum (3^{de} donderdag van de maand) zijn) het advies wordt gefinaliseerd.

Opmerkingen of bevindingen tijdens de raad:

- Voorgestelde invulling is niet meer van deze tijd, nl. gebaseerd op een zo'n maximale invulling met weinig groene aspecten, behoudens een groen hart dat zeer excentrisch is aangelegd.
- Het mobiliteitsaspect vormt een groot vraagteken, niet alleen de circulatie intern de wijk, maar ook op de aansluitende wegen. De ontwikkelingszone sluit aan op 3 bestaande aansluitingen (2 via Uilekot en 1 via Hazeput, dit zijn bestaande aansluitingen + een zachte ontsluiting via Laukensstraat). Is een bijkomende ontsluiting nodig via Bollenberg?
- Hoe worden de zogenaamde 'zachte verbindingen' gerealiseerd naar de dorpskern van Lubbeek.
- Wordt der minimale norm aan parkeerplaatsen (volgens RUP 1 parkeerplaats per woonentiteit) gehaald? Geen enkele parkeerplaats ondergronds of wordt zodanig voorzien dat ze eerder onfunctioneel liggen voor de eengezinswoningen/meergezinswoningen.
- Hoe zal het werfverkeer worden georganiseerd?

- Kan het woonproject aansluiten op de bestaande afwatering?
- Is het huidige ontwerp conform de RUP-voorschriften?
- Bij uitvoering van de werken, wat gebeurt er met het grondverzet.
- Het evenwicht in koop- en huurwoningen.
- De definitie tuinzone is voor een aantal kavels zeer krap bemeten, zelfs geen voor de appartementsblokken, behoudens een grote voortuin.
- Gemis aan milieuvriendelijke initiatieven: zonneboilers, zonnepanelen.
- Had de gemeente beter geen algemeen ontwikkelingsplan of structuurplan gevraagd op basis waarvan dan latere vergunningsaanvragen kunnen worden geënt?

Opmerkingen van de secretaris in zijn hoedanigheid als omgevingsambtenaar:

- Wat betreft de aansluiting van de wijk naar de dorpskern Lubbeek:
De afwatering en zachte ontsluiting naar de dorpskern Lubbeek zit in het aquafinproject fase 3, waarvoor tot op heden nog geen omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend. In het kader van de aanvraag van SWAL heeft Aquafin een advies uitgebracht waarin o.m. het volgende staat te lezen: Binnen de zone voorziet Aquafin de aanleg van collector ' project 21.067B – verbindingsriolering Lubbeek centrum fase 3, deel B. De aanvang van deze werken staat voorlopig gepland voor 27/08/2021. De verantwoordingsnota vermeldt dat de bouwheer SWAL in contact staat met Aquafin in verband met deze werken.

5) Varia

De secretaris meldt dat een verkavelingsaanvraag werd ingediend voor de invulling van een woonuitbreidingsgebied dat aansluitbaar is via de Bollenberg (links van woning nr.31). De aanvraag moet evenwel nog volledig- en ontvankelijk verklaard worden. Het kan dat in het kader van die aanvraag een advies van de gecoro wordt gevraagd.

De vergadering wordt gesloten om 20:50u.

De secretaris

Roger Van Horenbeek

De voorzitter

André Collaer



Verslag GECORO-raad 05/03/2020

Stemgerechtigde leden: André Collaer(voorzitter), Jan Vanbrusselt, Paul Verheyden, Gerda Van Hoovels, Eddy Lalou.

Plaatsvervangende leden: //

Schepen van Ruimtelijke Ordening: //

Afgevaardigde politieke partijen: Koen Corluy.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Filine Declerck, Katleen Van de Werf, Marc Bracquiné, Patrick Donnay, Paul Hugaerts, Peter Kint, Koen Miseur, Willem Vandevelde, Tania Roskams, Walter Vangoidsenhoven, Bart Devroey.

Afwezig: Carine Cappelle, Marie-Louise Vanhees, Hugo Schrevens, Geert Sempels, Patrick Lippens, Patrick Supply, Louis Schrevens, Koen Sempels, Herman Vangilbergen, Piet Ritzen.

Gastprekers: ///

Agenda:

1. Goedkeuring verslag vergadering 20/02/2020.
2. Formuleren advies: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.

De voorzitter opent de vergadering om 19:33u

1) Goedkeuring verslag vergadering 20/02/2020.

Er worden geen opmerkingen gemaakt.

Het verslag wordt goedgekeurd.

2) Formuleren advies: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.

Zoals vermeld in het verslag van 20/02 II. konden de leden hun bevindingen of opmerkingen over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag bezorgen aan het secretariaat.

Er werden 5 opmerkingen en bevindingen ontvangen.

Deze opmerkingen en bevindingen worden tijdens de zitting overlopen.

Voorafgaand geeft de voorzitter nog enkele cijfers over dit woonproject, die hijzelf heeft verzameld vanuit het aanvraagdossier en licht deze toe:

WOONVERDELING

110 woningen: 88 huurwoningen en 22 koopwoningen

KOOPWONINGEN	Type	perc. nr.	
12	C+D	1-12	met carport met tuinberging
2	B1	25+26	met parking
8	C+D	49-56	5 met carport 3 met parking

Type van woningen met parkeergelegenheid en bergingen

perceelnr.	type woning	aantal woningen	carport	parkeerplaats bij woning	tuinberging	voorbehouden parkeerplaats	parking gegroepeerd
77-79	A	5	-	-	-	2	7+7
80-82	A	5	-	-	-		
83-85	A	5	-	-	-		
86-88	A	5	-	-	-		
89-91	A	5	-	-	-		
92-94	A	5	-	-	-	2+2	
1-12	C+D	12	12	-	12	-	-
13-18	B	6	-	-	-	-	6
19-24	B	6	-	-	-	-	6
25-26	B	2	-	2	-	-	-
27-32	B	6	-	-	-	-	6
33-40	C	8	-	8	-	-	-
41-46	C	6	-	6	-	-	-
47-48	C+D	2	-	2	-	-	-
49-52	C+D	4	-	2	-	-	-
			2	-	2	-	-
53-60	C+D	8	6	-	6	-	-
			-	2	-	-	-
61-66	F	8	-	8	-	-	garage app. voor gebuur
67-72	F+C	7	-	7	-	-	garage app. voor gebuur
73-76	C+D+F	5	-	5	-	-	garage app. voor gebuur

AANTAL BEWONERS

aantal woningen	type woning	kamers/woning	bew./woning	totaal aantal bewoners
6	A1/1	2	4	24
6	A1/0	1	2	12
6	A2/0	1	2	12
6	A3	2	4	24
6	A2/1	2	4	24
20	B	3	5	100
48	C+D	3	5	240
4	F	2	4	16
4	F1	2	4	16
4	F2	1	2	8

476

Samenvatting opmerkingen en bevindingen :

Algemeen :

1. Het aansnijden van deze hoogwaardige terreinen nabij de dorpskern van Lubbeek (bijna een verdubbeling van de oppervlakte!) vragen om de opmaak van een structuurschets die de rol en integratie van de nieuwe ontwikkelingen situeren ten opzichte van de bestaande en gewenste ruimtelijke structuur van de dorpskern. Aan de initiatiefnemer zou de vraag kunnen gesteld worden naar de opmaak van een structuurschets.
2. Het project draagt momenteel op geen enkele manier bij aan de kernversterking van de dorpskern van Lubbeek
 - a. programmatorisch.
 - b. groenstructuur.
 - c. integreren van belangrijke doorsteken naar de dorpskern / scholen.
 - d. beeldkwaliteit.
3. Momenteel creëert het project enkele potentiële conflicten naar de aanpalende bestaande woonwijk (zie verder) en zal het dus leiden tot weerstand.

De waardevolle groene beekvallei :

1. De inplanting van de gegroepeerde woningen langs de beek (77 tot 94) vormen een front en verhinderen het contact van de wijk met de beekvallei. De inplanting ervan is problematisch. Het opkrikken van de densiteit ter hoogte van de units 13-18 en 18-24 en het vrijwaren van de rand van de beek van bebouwing zouden tot een hogere kwaliteit van de hele ontwikkeling leiden.
2. Vanuit de wegen loodrecht op deze woningen is geen zicht op de vallei.
3. De parkeerlobben tussen de woningen liggen op een toplocatie: ze bieden weinig kwaliteit en belemmeren de relatie met de vallei.
4. De natuurlijke nivelleringen op het terrein worden in het ontwerp niet ingezet als kwalitatieve natuurlijke elementen.

Het groen hart :

1. De excentrische inplanting zal het spontaan gebruikt voor bewoners niet aanmoedigen.
2. De vreemde vorm en het programma bieden geen meerwaarde.
3. Een alternatief zou zijn om een lineaire, structurele en groene ruimte te voorzien over heel de lengte van de beek, bereikbaar voor alle bewoners.
4. Naar een meer samenhangende groenstructuur: de huidige ingetekende groenstroken vormen geen samenhangende groenstructuur, maar eerder onderhoudsintensief schaamgroen dat geen enkele functionele rol opneemt, snel zal verloederen, en mogelijks ingenomen zal worden voor parkeren of paaltjes om het parkeren tegen te gaan.

Woonwijk :

1. Verre van hedendaags en ambitieus plan voor de invulling van woonuitbreidingsgebied nabij de dorpskern: plat verkavelen van waardevolle groene ruimte ifv. monofunctioneel wonen zonder extra meerwaarde voor de omgeving (kernversterking, kwalitatieve publieke ruimte, inbedding in de ruimere context, typologie en verscheidenheid van woningen, gemeenschappelijke en sociale voorzieningen, stallingen van zacht verkeer, afvalverwerking ed.
2. Een aantal woningen zijn ingesloten (60 en 73).
3. Voor de toegankelijkheid van de woonlob aan de oostzijde is veel verharding nodig.
4. De ontwerpen van woningen bestaan uit erg eentonige architectuur met gebruik van identieke materialen en zelfde gevel- en dakvlakken.

5. De aansluiting op de bestaande woningen gebeurt ongelukkig en heeft een zeer nefaste impact op de privacy in tuinzones van de bestaande woningen:
 - ongelukkige vorm en ligging van de groenbuffer en zithoek ter hoogte van de woonunits 74-76.
 - korte tuinen naar het noorden voor de units 41- 46 en bij uitbreiding 33 - 40.
 - problemen van inkijk naar tuinen bestaande units (wegens kleine tuinen) voor de units 25-32.
 - doodlopende straat aansluitend op achterkanten van bestaande percelen zorgt voor weinig kwalitatieve publieke ruimte.

Mobiliteit :

1. Ontsluiting vanuit Hazeput naar Bollenberg is verkeersonveilig.
2. Vanuit site Hazeput zou er niet enkel een ontsluiting naar het Uilekot moeten zijn, maar ook richting Bollenberg.
3. Een circulatieplan niet enkel in de wijk, maar ook voor het in-en uitrijden van de wijk en de verkeersmoeilijkheden in het Uilekot, Kleinstaat en Herendaal.
4. Wegenissen hebben een breedte tussen 10,50m en 13:00m en verhard. Waarom niet 1 rijstrook en dubbel fietspad op alle wegen van de verkaveling. De circulatie zo opvatten dat het eenrichtingsverkeer is per straat.
5. Geen voetpaden/fietspaden aan de ontworpen wegen.
6. Er is onvoldoende ruimte en parkeergelegenheid voor wagens (en fietsen). Nood aan ondergrondse parkeergelegenheid:
 - 110 woningen = minimum 110 auto's, slechts 104 parkeerplaatsen zijn bruikbaar. De 6 parkeerplaatsen voor de woningen A3 zijn niet bruikbaar als parking; zijn slechts 5m diep tot tegen de gevel en de parking en verharde inkom samen zijn max. 3m breed.
Dit is in strijd met het RUP dat 1 parkeerplaats per woning vooropstelt. Voor meergezinswoningen met 3 woonentiteiten dienen deze parkeerplaatsen ondergronds te worden voorzien. Geen parkeerplaatsen voor bezoekers/tweede wagen.
 - Gebrek aan fietsenbergingen: slechts 2 voorzien; geen plaats voor bakfietsen. Amper 20 woningen met een carport, 20 woningen met een tuinberging. 90 woningen zonder berging of fietsberging.
7. Bereikbaarheid van de woningen type B (grote woningen met 3 slaapkamers = 5 à 6 personen per woning.

Niveau's :

1. De inplanting werd opgemaakt op basis van een vlak terrein, dit is in werkelijkheid niet het geval. Op basis van de niveau's op de plannen aangegeven: Hoe worden deze opgevangen? Wat met het grondverzet?
Voorbeeld:
 - tussen perceel 88 en 33 is 1,90m niveauverschil, te overbruggen op 3,00m + 13,00m + 5,00m.
 - tussen perceel 35 en 34 is er 1,50m niveauverschil.
 - tussen perceel 17 en 14 is 3,60m niveauverschil.
 - Inplanting woning op de percelen 77-82, 83-88 en 89-94. De perceelgrens valt samen met de achterzijde verharde terrassen. Hoe afwerking? Eris geen toegankelijke tuinzone vanaf het terras. Nivellering op andermans terrein?

Duurzaamheid:

1. Energieopwekking met zonnepanelen is mogelijk, zelfs zonder extra investering door derde partijen.

2. Elke nieuwbouw moet 15kW/m² bruto oppervlakte aan hernieuwbare energie voorzien (EPB).

Zachte verbinding naar Dorpskern en Schoolsite:

In de opmerkingen en bevindingen werd ook het belang van de zachte verbinding naar de dorpskern en de schoolsite onderstreept.

In het verslag van de 20/02/2020 van de gecoro werd al aangegeven dat vanuit de projectsite sowieso een verbinding komt, doch dit is opgenomen in het aquafinproject 'dorpscentrum Lubbeek fase 3'. Swal is afhankelijk van deze realisatie.

Er wordt slechts één aansluiting op de toekomstige zachte verbinding voorzien. Dit is te weinig. Nood aan regelmatige bruggen en oversteken beek.

De vergadering wordt gesloten om 20:50u.

De secretaris


Roger Van Horenbeek

De voorzitter


André Collaer



Verslag GECORO 16/04/2020

Agenda:

Beraadslaging advies: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.

Omwille van de coronamaatregelen is het op het tijdstip van het verslag onmogelijk om met grote groepen samen te vergaderen en te beraadslagen.

Dit verslag moet aldus aanzien worden als een toelichting aan het gemeentebestuur en de geïnteresseerde burger hoe de gecororaad op een zo'n creatief mogelijke wijze omgaat met deze uitzonderlijke omstandigheden.

Het verslag wordt gedateerd op 16/04/2020 omdat de stemgerechtigde of plaatsvervangende leden een reactie konden geven tot uiterlijk 15/04/2020 (zie ook verder).

Feiten:

Het schepencollege heeft op 04/02/2020 aan de voorzitter van de gecororaad een brief verstuurd met het verzoek een advies uit te brengen over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag van SWAL.

Het verzoek werd door de voorzitter ontvangen op 14/02/2020.

De gecororaad heeft in het kader van dat verzoek tweemaal vergaderd, nl. op 20/02/2020 en 05/03/2020 (cfr. de verslagen).

Het vormde de bedoeling om een advies uit te brengen in zitting van 19/03/2020.

Deze vergadering werd evenwel afgelast omwille van de coronamaatregelen.

De voorzitter besliste dan om via de beschikbare middelen (email) het verzoek verder te behandelen.

Aan alle leden werd op 08/04/2020 een bericht verstuurd met uitleg en richtlijnen.

Op 08/04/2020 werd eveneens een bericht verstuurd aan de stemgerechtigde en plaatsvervangende leden, met als bijlage het ontwerpadvies. Aan deze personen werd het volgende gevraagd:

- De leden lezen dit advies na, overleggen onderling (stemgerechtigde/plaatsvervangende) of zij akkoord gaan met dit ontwerp advies, en beslissen daarna onderling, wie een antwoord, akkoord/niet akkoord, zal verzenden naar het secretariaat (in cc de voorzitter). Dit antwoord wordt beschouwd als een stem en finaliseert uiteindelijk ook het advies van de gecororaad.
- De datum waarop het antwoord/mail verwacht wordt, uiterlijk op 15/04/2020, wordt beschouwd als de datum waarop het advies is verleend.
- Indien er geen antwoord van een stemgerechtigd lid ontvangen wordt, wordt dat op voormelde datum beschouwd als 'akkoord met het voorgesteld ontwerpadvies'.

Beraadslaging:

1. Er werden in totaal 14 antwoorden (mails) ontvangen, onderverdeeld in 10 van stemgerechtigde leden (akkoord ontwerpadvies) en 4 van plaatsvervangers (akkoord ontwerpadvies). 1 stemgerechtigd lid gaf geen reactie en op basis van de gemaakte afspraken wordt dit geacht gunstig te zijn.

2. Eén stemgerechtigd lid ging akkoord met het ontwerpadvies, maar had graag nog 3 punten toegevoegd:

- RWA afvoer
Regenwater en vuilwaterafvoer aansluitingen pas mogelijk na plaatsen collector Aquafin, zoniet is er een groot risico op wateroverlast Dorpstraat.
- Gemeenschappelijk groen
De meeste open ruimte wordt ingenomen door de individuele tuinen en de wegenis. Dit geeft geen garantie op kwalitatief en recreatief groen, meer specifiek omdat de meerderheid huurwoningen zijn met mensen die geen of weinig interesse hebben in tuinonderhoud. Wens om gemeenschappelijke tuinen en groenvoorzieningen achter en tussen tuinen te creëren.
- Energieopwekking (naast suggestie zonnepanelen)
Dit groot aantal wooneenheden (94) geeft een unieke gelegenheid om een collectief warmtenet te ontwikkelen, wat veel goedkoper is in totaal kost dan individuele verwarming. De investeringsmeerkost kan verhaald worden in een maandelijkse tegemoetkoming van de huurders/eigenaars.

De voorzitter heeft hierop een reactie geformuleerd:

- De geformuleerde opmerkingen werden reeds besproken in de vergadering van 05.03.2020. Op het verslag had niemand opmerkingen.
- Het ontwerp van advies werd goedgekeurd door stemgerechtigd lid (email van 11.04.2020); deze email werd doorgestuurd aan elk lid van de raad (stemgerechtigd/plaatsvervangend), niemand heeft hier enige bemerking bij gemaakt.
- Persoonlijk vind ik de 3 punten afzonderlijk niet relevant, ze zijn verwerkt in de opmerkingen van het verslag. Het punt collectief warmtenet voor 94 woningen is onrealistisch, openbebouwing en huur- en koopwoningen.

Ik vind dat deze punten niet afzonderlijke dienen toegevoegd te worden aan het verslag.

3. Eén plaatsvervangend lid ging akkoord met het ontwerpadvies met wenste nog volgende suggestie ikv. punt mobiliteit toe te voegen:

- extra streepje onder punt 7: het plan voorziet momenteel ook niet in de fysieke mogelijkheid en nodige infrastructuur om georganiseerde deelmobiliteit ((elektrische) deelwagens, (elektrische) deelfiets, ea.) te voorzien, als een mogelijk deelantwoord op het gebrek aan de nodige parkeerruimte of duurzaam mobiliteitsalternatief.

=> Deze suggesties wordt niet weerhouden omdat het stemgerechtigd lid akkoord ging met het ontwerpadvies en deze suggestie niet had gemaakt.

Conclusie:

Op basis van de gemaakte afspraken en de ontvangen mails wordt het ontwerpadvies zonder aanpassingen goedgekeurd. (10 akkoord + 1 geacht gunstig = 11).

De secretaris

Roger Van Horenbeek
Collaer

De voorzitter

André