

## Verslag GECORO-raad 25/02/2016

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

**Plaatsvervangende leden:** Carine Cappelle, Peter Kint, Luc Berlamont, Jos Theys, Willem Vandevelde.

**Schepen van Ruimtelijke Ordening:** //

**Afgevaardigde politieke partijen:** Johan Van Engeland, Freddy Vranckx, May Schrauwen,

**Secretaris:** Roger Van Horenbeek.

**Verontschuldigd:** Carine Boeckx, Carine Cornelis, Pieter Laga, Rudy Mattheus, Katrien Verbeek, Peter Van Impe, Marc Bracquiné, Constant Kumpen, Tania Roskams, Herman Vangilbergen, .

**Afwezig:** Hugo Schrevens, Saartje Degelin, Louis Schrevens, Hedwig Verbeke, Diane Keldermans.

**Gastpreker:** de heer Koen Kockaerts van studiekantoor Kockaerts BVBA.

### **Agenda:**

1. Goedkeuring verslag vergadering 16/04/2015.

2. Aanvraag principieel akkoord voor ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Tempelstraat Linden: Kennisname van het verzoek van het schepencollege d.d. 04/02/2016 en ontvangen op 10/02/2016 om advies uit te brengen. Aanvrager Koen Kockaerts zal het voorstel komen toelichten.

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u.

Aangezien er een gastpreker is, stelt hij voor om punt 1 op de agenda te behandelen na de toelichting door Koen Kockaerts.

### **1) Aanvraag principieel akkoord voor ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Tempelstraat Linden.**

De toelichting wordt gegeven aan de hand van het motivatieverslag tot de aanvraag van het principieel akkoord voor het aansnijden van een restperceel op het einde van het woonuitbreidingsgebied (WUG) in de Tempelstraat in Linden.

Dit motivatieverslag werd samen met uitnodiging voor de vergadering aan alle leden van de gecororaad verzonden.

Koen Kockaerts:

- Het perceel ligt aan het einde van het WUG. De kadastrale kavel B nr. 210b2 ligt deels in het WUG en deels in agrarisch gebied. Het gedeelte in WUG betreft een oppervlakte van ca.42a.

- Het WUG kan enkel aangesneden worden indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord verleend door de deputatie.

- Voormeld perceel is een klein deel van het WUG dat zich uitstrekt tussen de Diestsesteenweg en de Houwaartstraat, met tussenliggende straten Lindestraat en Tempelstraat. Behoudens het aanvraagperceel werd dit WUG aangesneden door 2 grote verkavelingen (Tempelberg en Poelhofstraat) en veelal kleinere verkavelingen. De meeste recente verkaveling werd gerealiseerd door Novus (Poelhofstraat).

- De aanvraag werd getoetst aan het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, het provinciaal ruimtelijk structuurplan en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

- Er bestaat een atlas van de woonuitbreidingsgebieden (te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)). Daarin staat het aanvraagperceel aangeduid als restperceel, wat impliceert dat het aanvraagperceel zou kunnen ontwikkeld onder de vorm van een verkavelingsaanvraag. Evenwel de atlas is geen juridische waarde.

- Na voorafgaand overleg met de gemeentelijke urbanisatiedienst werd gekozen om het principieel akkoord bij de provincie aan te vragen.

- Conform het Grond- en Pandendecreet is (mogelijks) enkel de bescheiden last van toepassing. Het is afhankelijk van de beslissing van de gemeenteraad. Dit betekent kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>, met eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>.

De wetgeving hierover zegt het volgende:

*De bescheiden last wordt opgelegd bij volgende projecten:*

1. *verkavelingen bestemd voor woningbouw van tenminste tien loten krijgen altijd een bescheiden last opgelegd, verkavelingen tussen 5 en 10 loten krijgen een bescheiden last opgelegd vanaf een grondoppervlakte groter dan een halve hectare; verkavelingen van minder dan 5 loten zijn vrijgesteld van een bescheiden last.*

2. *groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;*

3. *de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;*

4. *verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.*

*De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden. De eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, d.w.z. realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 4.2.6 decreet grond- en pandenbeleid). Ten tweede kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 4.2.7 decreet grond- en pandenbeleid).*

*Tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (bedragen vermeld in FAQ) (artikel 4.2.8 decreet grond- en pandenbeleid).*

*Voor gronden in eigendom van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen bedraagt deze last bescheiden wonen 40%, voor gronden in eigendom van overige natuurlijke personen of rechtspersonen bedraagt deze 20%. In een ruimtelijk uitvoeringsplan dat woonuitbreidingsgebied omzet naar woongebied, moet een norm van 40% opgelegd worden (ook voor private gronden).*

- Achteraan de motivatienota werd een inrichtingsvoorstel gevoegd. Dit voorstel is slechts indicatief en omvat een bebouwingsvoorstel voor open bebouwing met 6 bouwloten, palend aan een nieuw aan te leggen weg die dwars aansluit op de Tempelstraat.

- De ingediende aanvraag betreft enkel het verzoek om een WUG te mogen aansnijden.
- Hoe de invulling van dit perceel er uiteindelijk zal uitzien is afhankelijk van:
  - de beslissing van de gemeenteraad.
  - de goedkeuring door deputatie van het principiële akkoord.
  - het te realiseren bescheiden woonaanbod zoals beschreven in het decreet grond- en pandenbeleid. Dit behoort tot de gemeentelijke bevoegdheid.

Tijdens de toelichting werden een aantal vragen gesteld:

Willem Vandevelde:

Zal het aansnijden van het resterend perceel van het WUG geen verwachtingen scheppen, geen rechten doen ontstaan voor de eigenaars van de aangrenzende percelen in agrarisch gebied?

Koen Kockaerts antwoordt hierop dat de aanvraag wordt afgelijnd op de zonering van het gewestplan. Dit is ook te merken aan de inrichtingsschets. Het gedeelte in agrarisch gebied wordt niet ontwikkeld. Omvorming van het aansluitend agrarisch gebied naar woonzone is een gemeentelijke beleidkeuze dat moet verankerd worden in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In de nabije toekomst zal dit zeker niet gebeuren. Wat er over 50 jaar of 100 jaar zal gebeuren blijft natuurlijk een vraagteken.

Willem Vandevelde:

Wordt het overblijvend deel van de aanvraagkavel, gelegen in agrarisch gebied, verder opgesplitst en toegevoegd aan de voorliggende ontworpen kavels.

Koen Kockaerts: Dit zal pas tot uiting komen bij het definitief voorstel voor dit perceel onder de vorm van verkavelingsaanvraag en is afhankelijk van de beslissing van de vergunningverlenende overheid. Maar voor alle duidelijkheid het inrichtingsvoorstel is niet het voorwerp van de aanvraag.

Freddy Vranckx:

Indien de aansnijding wordt goedgekeurd dan zou de mogelijkheid bestaan dat een aantal eigenaars van de aangrenzende kavels hun tuinzone zouden kunnen ontwikkelen vermits ze dan palen aan een voldoende uitgeruste weg. Moet dit niet ruimer bekeken worden?

Koen Kockaerts: Dat is inderdaad mogelijk te meer daar in de gemeente Lubbeek een beleid wordt gevoerd om geen aansluitende rest of pestpercelen te laten ontstaan. Of dit ruimer moet bekeken worden, behoort tot de bevoegdheid van het gemeentelijk beleid en is een onderdeel van de huidige aanvraag.

Freddy Vranckx:

De afwatering van dit perceel zal moeten aansluiten op de riolering van de Tempelstraat en wordt via de Tempelbeek, afgewaterd richting Gemeentestraat. Tijdens de ontwikkeling van de verkaveling Novus en de bespreking ervan in de gecoro bestond er al twijfel over de waterhuishouding in dit gebied. Wat betekent dit voor de aanvraagkavel?

Koen Kockaerts: bij de ontwikkeling van nieuwe verkavelingen worden nu strenge normen inzake afwatering opgelegd. Dit gebeurt in overleg met infrax o.m. door buffering onder het straatoppervlak, opvangbekkens/wadi's enz.

Er worden geen verdere vragen gesteld.

De voorzitter bedankt Koen Kockaerts voor de duidelijke toelichting.

Koen Kockaerts verlaat de zitting van de gecoro.

Bespreking:

- De voorzitter overloopt wat er gevraagd wordt door het schepencollege:

1) Een advies uitbrengen over aansnijden van dit resterend WUG.

2) De bebouwbare woongebieden (binnengebieden, onbebouwde percelen) in de omgeving bekijken, alsook de haalbaarheid van de ontwikkeling ervan.

3) De planning en de realiseerbaarheid van het bindend sociaal objectief en de eventuele interferentie van de in de aanvraag voorgestelde ontwikkeling met het (sociaal) woonbeleid.

Met betrekking tot punt 3 merkt hij op dat deze vraag niet kan beantwoord worden door de gecororaad. Dit behoort niet tot de taakstelling van de gecoro. Het is immers een onderdeel van het gemeentelijk beleid.

Wat betreft de binnengebieden en de onbebouwde percelen in de omgeving:

Zoals al aangegeven door Koen Kockaerts werd het WUG in Linden ontwikkeld onder de vorm van verkavelingen, waarvan sommige al dateren van voor de goedkeuring van het gewestplan Leuven. De woonontwikkeling gebeurde eerder liniair aan de Diestsesteenweg, Lindestraat en de Tempelstraat, waarbij vaak grote en diepe percelen werd gerealiseerd.

Alleen tussen de Tempelstraat en de Houwaartstraat werden 3 binnengebieden gerealiseerd: Poelhofstraat, Sweysveldstraat en Tempelberg.

Ten westen van de aanvraagkavel is er nog een relatief groot binnengebied aanwezig. Het is dit binnengebied dat door de provincie eerder subtiel wordt aangewezen. Het ligt tussen de Lindestraat en de Tempelstraat en wordt gevormd door private tuinkavels. Het gebied kan zijn ontsluiting vinden via het aanvraagperceel enerzijds of enkele onbebouwde kavels die palen aan de Lindestraat anderzijds. Dit binnengebied ligt zowel in het WUG, als het woongebied.

Ter voorbereiding van deze vergadering werd door de voorzitter samen de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar de diepte van dit binnengebied gemeten:

- aan de uiterste grens betreft dit een diepte tussen de rooilijnen Lindestraat en de Tempelstraat van ca. 162m.

- ter hoogte van de grens tussen WUG en woongebied ca. 138m.

- ter hoogte van de tuinkavels van de woningen aan de Gemeentestraat ca. 133m.

Dit binnengebied dient onderzocht te worden naar haalbaarheid ervan.

Reacties:

André Collaer:

“Het aanvraagperceel wordt momenteel voor landbouw aangewend en bij natte weersomstandigheden zijn sommige delen nauwelijks te bewerken omdat water moeilijker de ondergrond indringt.

Op de scheiding van dit perceel (rand van de ontworpen wegenis) ligt er ook nog een ingebuisde gracht die de afwatering afvoert van de woningen aan de Lindestraat naar de riolering van de Tempelstraat. De buizen liggen boven het huidige niveau van het terrein en zijn zelfs op sommige plaatsen zichtbaar.

Het binnengebied is moeilijk te realiseren omdat het bestaat uit private tuinkavels en (misschien) niet alle eigenaars bereid zullen zijn om een deel van hun tuinzone af te staan.

De percelen hebben een dalend terreinprofiel vanaf Lindestraat, alsook vanaf de Tempelstraat. Het laagste punt bevindt zich ongeveer in het midden van dit binnengebied. De waterhuishouding zal een probleem vormen omdat dit moeten afwateren via het aanvraagperceel naar de riolering van de Tempelstraat om zo aan te sluiten op de riolering van de Gemeentestraat.

Bij de ontwikkeling ervan zullen ophogingen nodig zijn. Dit heeft gevolgen voor de bestaande kavels. Afwerkingen met keerwanden. Hoger gelegen kavels verstoren de privacy, inkijk bij de burens enz. Simpel weg een straat doortrekken in het midden van dit binnengebied is niet mogelijk daarvoor is dit binnengebied te smal.”

Roger Van Horenbeek wil ter info meegeven dat nu verkavelingen vergund worden met perceelsdieptes van 30m, onderverdeeld in 5m voortuinzone, 15m bouwdiepte voor de woning en 10m tuinzone.

Vanuit de raad wordt opgemerkt dat men nog altijd denkt in het klassieke patroon van grondgebonden kavels, en minder in andere bebouwingspatronen.

Paul Hugaerts wenst het debat af te sluiten met de volgende bedenkingen:

“Het doel van de vraagstelling is nog altijd: kan dit restperceel aangesneden worden of dient het ruimer bekeken te worden?

Het gemeentebestuur dient hier zijn verantwoordelijk te nemen. Via een ruimtelijk uitvoeringsplan kan onderzocht worden of dit binnengebied potentieel heeft en aldaar kan ontwikkeld worden. Dit onderzoek betreft niet alleen o.m. de typologie van bebouwing maar zal ook de waterhuishouding onderzoeken, enz. De desbetreffende eigenaars zullen dan ook weten welke mogelijkheden er al dan niet zijn met hun perceel.

Blijkt uit het onderzoek dat de ligging niet geschikt is voor de bestemming zoals opgegeven in het gewestplan, dan kan men de potentiële bouwgrond verplaatsen/omruilen naar een andere locatie waar een ontwikkeling wel realistisch is.

Dit is toch de essentie van ruimtelijke ordening of een ruimtelijk beleid: de beschikbare bouwgrond op een zo'n efficiënt wijze beheren en ontwikkelen. “

De voorzitter stelt voor de volgende suggestie mee te nemen naar de beraadslaging volgende week: Het voorstel tot aansnijding van dit restperceel op zich is op dit ogenblik niet aangewezen. Het gemeentebestuur dient zijn verantwoordelijk te nemen en kan dit doen via de opmaak van een RUP, waarbij een onderzoek wordt gevoerd naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van het binnengebied tussen Lindestraat en Tempelstraat.

## **2) Goedkeuring verslag vergadering 16/04/2015**

Er worden geen opmerkingen gemaakt, noch werden opmerkingen ontvangen.

Het verslag wordt goedgekeurd.

De vergadering wordt gesloten om 21:10u.

De secretaris

Roger Van Horenbeek



De voorzitter

Paul Hugaerts





## Verslag GECORO-raad 03/03/2016

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

**Plaatsvervangende leden:** Jos Theys.

**Schepen van Ruimtelijke Ordening:** ///

**Afgevaardigde politieke partijen:** ///

**Secretaris:** Roger Van Horenbeek.

**Verontschuldigd:** Carine Boeckx, Carine Cornelis, Peter Kint.

**Afwezig:** Rudy Mattheus, Hugo Schrevens, Saartje Degelin, Luc Berlamont, Peter Van Impe, Marc Bracquiné, Constant Kumpen, Willem Vandeveldel, Louis Schrevens

=> De leden van de politieke partijen waren niet aanwezig op de vergadering omdat de gecoro ging beraadslagen en stemmen.

### **Agenda:**

1. Aanvraag principiële akkoord voor ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Tempelstraat Linden: Formuleren en beraadslaging advies aan het schepencollege.

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u.

De voorzitter meldt de aanwezigen dat aan de gecoroleden de agenda, alsook het verslag van de vergadering van vorige week en een ontwerp-advies i.v.m. het principiële akkoord tot aansnijding WUG in de Tempelstraat te Linden werd bezorgd.

Hij stelt voor, mits akkoord, de punten op de agenda uit te breiden met :

- Goedkeuring verslag vergadering van 25/02/2016.
- Varia.

De aanwezigen gaan hiermee akkoord.

### **1) Goedkeuring verslag vergadering van 25/02/2016:**

In het mailbericht van 29/02/2016, houdende de uitnodiging tot de vergadering stond het volgende vermeld: 'indien er nog opmerkingen zijn op het verslag en /of het ontwerp advies, wordt verzocht deze schriftelijk aan het secretariaat te bezorgen'.

De voorzitter stelt vast dat geen opmerkingen werden bezorgd, noch worden er opmerkingen gemaakt tijdens deze vergadering.

Het verslag van 25/02/2016 wordt goedgekeurd.

### **2) Aanvraag principiële akkoord voor ontwikkeling woonuitbreidingsgebied Tempelstraat Linden: Formuleren en beraadslaging advies aan het schepencollege.**

Er werd aan de stemgerechtigde en plaatsvervangende leden een ontwerp-advies bezorgd. Dit werd voorbereid door de voorzitter in samenwerking met de secretaris.

Het ontwerpadvies wordt overlopen en toegelicht door de voorzitter.

**'Artikel 1.** De gecoraraad beslist over de vraagstelling van het schepencollege volgend advies te verlenen:

- het aansnijden van dit deel van het resterend woonuitbreidingsgebied + de bebouwbare woongebieden (binnengebieden, onbebouwde percelen) in de omgeving bekijken, alsook de haalbaarheid van de ontwikkeling ervan:

*Alhoewel het aanvraagperceel in de atlas der woonuitbreidingsgebieden als een restperceel wordt omschreven, is het niet opportuun om dit perceel vrij te geven voor bebouwing. Immers, ten westen van deze kavel is nog een ruim binnengebied aanwezig (tussen Lindestraat en Tempelstraat). Het gemeentebestuur dient hier zijn verantwoordelijkheid te nemen en een ruimtelijk beleid te voeren. Dit houdt in dat zij door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan de haalbaarheid van dit binnengebied kan onderzoeken. Als uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling ervan niet geschikt is, dan kan men deze potentiële bouwgrond verplaatsen of omruilen naar een andere meer geschiktere locatie. Dit is toch de essentie van ruimtelijke ordening of een ruimtelijk beleid voeren: de beschikbare bouwgrond op een zo'n efficiënt wijze beheren en ontwikkelen.*

De planning en de realiseerbaarheid van het bindend sociaal objectief en de eventuele interferentie van de in de aanvraag voorgestelde ontwikkeling met het (sociaal) woonbeleid.

*Op deze vraagstelling kan de gecoro geen advies geven. Dit is een onderdeel van het te voeren gemeentelijk beleid.*

**Art.2 :** *De gecoraraad kan instemmen met de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied op voorwaarde dat aan de opmerkingen verwoord in artikel 1 wordt voldaan.'*

Jos Theys geeft als opmerking dat er toch wel een 'kado' gedaan wordt aan de eigenaar van de aanvraagkavel B nr. 210b2, in die zin dat, indien blijkt dat het perceel ter plaatse niet kan ontwikkeld worden, het verplaatst of omgeruild wordt naar een andere locatie, waar wel een ontwikkeling kan gebeuren. Deze tekst zou toch verkeerdelijk kunnen geïnterpreteerd worden.

De voorzitter antwoordt hierop dat het perceel op zich niet wordt verplaatst of omgeruild, wel de zonering (bouwgrond) .

Het woord '...bouwgrond...' is in deze context wellicht niet juist geformuleerd. Dat woord wordt best vervangen door 'bouwgronden'. Het gaat hier immers om alle gronden/alle private kavels die in dit binnengebied voorkomen.

Voor alle duidelijk: Als uit het onderzoek blijkt dat er geen ontwikkeling mogelijk is en de gemeente opteert voor omruiling van de zonering naar een andere betere, geschiktere locatie dan treedt het mechanisme van planbaten en planschade in werking .

Er worden geen verdere opmerkingen gemaakt.

De tekst in het ontwerp-advies wordt unaniem goedgekeurd mits aanpassing van het woord 'bouwgrond' in artikel 1 naar 'bouwgronden'.

### **3) Varia:**

- De voorzitter meldt de aanwezigen dat hij op 03/03/2016 een aangetekend schrijven heeft ontvangen van de gemeente Lubbeek met als bijlage een CD-ROM, omvattende een aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest.

De aanvraag gaat uit van N.V. Scheys beton voor de locatie gelegen te Lubbeek, Staatsbaan 125.

Er wordt een openbaar onderzoek gehouden van 15/03/2016 tot 13/04/2016. De gecoraraad staat in voor de behandeling van de bezwaarschriften die tijdens het openbaar onderzoek worden ontvangen en geeft hierover advies aan de gemeenteraad.

Hij stelt voor om de datum van 21/04 vast te pinnen in de agenda als volgende vergadering van de gecoro.



De vergadering wordt gesloten om 20:40u.

De secretaris

De voorzitter

Roger Van Horenbeek

Paul Hugaerts



## Verslag GECORO-raad 21 april 2016

**Stemgerechtigde leden:** Paul Hugaerts ( voorzitter ), Carine Cappelle, Rudy Mattheus, Geert Sempels, Marc Bracquiné, Marie-Louise Vanhees, André Collaer.

**Plaatsvervangende leden:**, 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, Pieter Laga, Katrien Verbeek, Hugo Schrevens, Peter Kint, Luc Berlamont, Peter Van Impe, Constant Kumpen, Willem Vandevelde, Tania Roskams, Hedwig Verbeke.

**Afwezig:** Patrick Supply, Saartje Degelin, Louis Schrevens, May Schrauwen, Diane Keldermans.

### **Agenda:**

1. Goedkeuring verslag vergadering van 3 maart 2016.
2. Kennisname van beraadslaging gemeenteraad i.v.m. de aansnijding woonuitbreidingsgebied Tempelstraat.
3. Aanvraag planologisch attest Scheys beton: Analyseren van de ingediende bezwaren en ontvangen adviezen.

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u.

### 1. Goedkeuring verslag vergadering van 3 maart 2016.

Er werden geen opmerkingen ontvangen. Evenmin worden er opmerkingen gemaakt tijdens de vergadering.

Het verslag wordt goedgekeurd.

### 2. Kennisname van beraadslaging gemeenteraad i.v.m. de aansnijding woonuitbreidingsgebied Tempelstraat.

De voorzitter licht de beslissing toe:

De gemeenteraad bracht in zitting van 30 maart 2016 een negatief advies uit. Het kadastraal perceel B nr. 210b2 mag niet vrijgegeven worden voor bebouwing/ontwikkeling. Dit perceel vormt de sleutel of is de poort tot de ontsluiting van het aansluitend woonuitbreidingsgebied, deels woongebied begrepen tussen de Lindestraat en de Tempelstraat.

Het binnengebied bestaat uit private tuinkavels. Een onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden zal uitmaken of dit binnengebied kan gerealiseerd worden.

Het advies van de gemeenteraad zit ook in de lijn wat de gecororaad als advies heeft uitgebracht op 3 maart 2016.

Op de vraag wie het initiatief zal nemen tot dergelijk onderzoek antwoordt de voorzitter: Dit is afhankelijk van de beslissing van de deputatie Vlaams-Brabant, als bevoegde overheid. Beslist de Deputatie dat dit onderzoek moet gebeuren dan zal de gemeente een RUP op korte termijn moeten opmaken. In het andere geval hangt af van het gemeentelijk beleid dat zal gevoerd worden: een aanpak op korte, middellange of lange termijn.

Op de vraag wat het gevolg is van de beslissing van de gemeenteraad antwoordt de voorzitter: Er werd door de gemeenteraad een advies verleend binnen de vastgelegde procedure. Indien dit niet was gebeurd dan kon de deputatie aan de adviesvereiste voorbij gaan. Het uitgebracht advies is een bindend en dient door de deputatie gevolgd te worden. Overigens de gemeenteraad is altijd een spelbepaler bij de ontwikkeling van woongebieden of verkavelingen, waarbij nieuwe wegen en nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd en meer bepaald voor wat betreft het 'wegtracé'. Geen enkele woonontwikkeling of verkaveling kan vergund worden indien de gemeenteraad zich niet positief heeft uitgesproken over het 'wegtracé'.

### 3. Aanvraag planologisch attest Scheys beton: Analyseren van de ingediende bezwaren en ontvangen adviezen.

De voorzitter licht toe. Het is de gebruikelijke werkwijze van de gecoro om in een eerste vergadering de ontvangen adviezen en ingediende bezwaren te analyseren en te bespreken. In een volgende vergadering zal het advies geformuleerd worden.

In het kader van deze aanvraag werd 4 adviezen ontvangen: Ruimte Vlaanderen, provincie Vlaams-Brabant, Agentschap Natuur en Bos en Agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant.

Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Hij stelt voor om eerst de adviezen te overlopen:

#### Ruimte Vlaanderen:

Geeft een gunstig advies voor de korte termijnbehoefte.

Wat deze korte termijnbehoefte is, wordt in dit advies als volgt beschreven:

- Het bedrijf wenst een juridisch technische rechtzetting van de bedrijfssite door de schrapping van de strook parkgebied.
- Het behoud van de verharding op het terrein door het ongedaan maken van het tijdelijke karakter hiervan.
- Het gedeelte in woongebied wordt uit het plangebied gelicht zodanig dat het zijn eigenlijk karakter van woongebied kan hernemen.
- Het gedeelte van de bedrijfssite dat omzoomd wordt door woon- en parkgebied wordt voorzien van een 5 m brede groene buffer en het optrekken van een geluidsmuur van 4 m hoog.

Er wordt geen behoefte op lange termijn geformuleerd

De bestemming van de bedrijfssite, de schrapping van het parkgebied binnen de bedrijfssite en de opheffing van het tijdelijk karakter van de verharding zal de werking van het bedrijf op langere termijn garanderen.

In de afweging van het advies wordt ook nog meegegeven:

Het bedrijf Scheys beton Nv is een historisch gegroeid bedrijf.

Gelet op het feit dat de bedrijfsgebouwen hoofdzakelijk vergund zijn, wordt er geen uitbreiding van de bedrijfssite voorzien maar eerder een inkrimping.

Daar de aanvraag zich enkel beperkt tot een schrapping van het parkgebied binnen de bedrijfssite en het opheffen van het tijdelijk karakter van de verharde oppervlakte is het behoud van dit bedrijf op deze locatie te verantwoorden.

Provincie Vlaams-Brabant:

Gunstig advies.

Afweging:

Als gevolg van de herschikking van de zuidelijke zone van het terrein zal de oppervlakte van de eigenlijke bedrijfsvoering afnemen in oppervlakte. Zo zal de bedrijfsactiviteit verdwijnen uit het woongebied grenzend aan de weg Dunberg. De rolbrug en de betoncentrale in de zuidelijke zone zullen verdwijnen. Het bestaande afdak zal vooraan gebruikt worden als overdekte opslagplaats.

Door het verdwijnen van de zuidelijke betoncentrale zal de geluidsimpact op de omliggende woningen afnemen. Tevens plant het bedrijf de aanleg van een buffer (bestaande uit een 5m brede groene buffer voor een 4m hoge muur), dit in relatie met de zone voor woongebied aan de weg Dunberg. Op deze manier worden zowel de visuele hinder als de geluidshinder naar de omgeving aangepakt.

De toegang en parkeerplaatsen op eigen terrein blijven in de huidige vorm behouden.

Voor deze site gaat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit van een bestendiging van de huidige activiteiten en sluit een verdere uitbreiding uit.

Vanuit de overweging dat de beoogde omvang van de activiteiten overeenstemt met de huidige activiteiten, dat deze toestand ook reeds bestond ten tijde van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en dat de beoogde herschikking van de zuidelijke zone als positief kan beoordeeld worden, kan gesteld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de uitgangspunten van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Een verdere uitbreiding van de activiteiten in de toekomst is hier niet gewenst.

Het provinciebestuur sluit zich wat dat betreft aan bij het ontwikkelingsperspectief zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Concreet betekent dit dat bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan de zone een nabestemming wonen moet krijgen volgens de principes uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De afweging of deze bufferzone voldoende groot is om de hinder van het bedrijf ten opzichte van de achterliggende woningen te bufferen, wordt als een gemeentelijke bevoegdheid gezien.

=> De voorzitter maakt de opmerking dat met het woord 'betoncentrale' wellicht de 'betonverharding' wordt bedoeld. In het zuidelijk deel van de bedrijfssite staat er geen betoncentrale. De betoncentrale staat noordelijk, voor de bedrijfshal. Zowel op plan bestaande toestand als gewenste toestand blijft deze betoncentrale behouden.

Agentschap Natuur en Bos:

Gunstig advies mits voorwaarden inzake het aanbrengen van beplanting in de bufferzone.

Agentschap Wegen en verkeer Vlaams-Brabant:

Het advies is gericht aan het schepencollege, niet aan de gecoro. Dit stond duidelijk aangegeven in de brief waarbij deze instantie verzocht werd een advies uit te brengen: ' het advies dient te worden verzonden naar de gecoro, Gellenberg 16, 3210 Lubbeek' .

Er is derhalve geen advies uitgebracht.

=> Op de vraag welk advies er werd uitgebracht aan het schepencollege antwoordt de voorzitter:

Het advies is gunstig omdat de aanvraag overeenstemt met de algemene en bijzondere voorwaarden van toepassing op de gewestwegen.

De aanpassingen die via deze aanvraag beoogd worden aan de bedrijfssite hebben geen betrekking op de toegang tot de gewestweg.

#### Enig bezwaarschrift:

##### Inhoud:

Er wordt gesproken van een rechtzetting van de parkzonestrook, maar men zegt niet tot welke indeling (zone) deze strook zou moeten behoren. Vroeger was dit agrarisch gebied maar door middel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) werd dit zone voor Kasteelpark met een waardevolle en markante woning.

Wil men de functiebestemming terugbrengen naar de oorspronkelijke toestand (agrarisch gebied), of wil men een uitbreiding van de industriezone?

Is de aanvraag tot planologisch attest bedoeld voor een regularisatie van het nu reeds zonevreemd bedrijf of wil het bedrijf nog uitbreiden?

Een uitbreiding gaat zorgen voor nog meer geluidshinder en overlast voor de omwonenden.

#### Bespreking bezwaarschrift:

Vanuit ruimtelijke aard zijn er geen bezwaren geuit.

Voor inwerkingtreding van het gewestplan Aarschot - Diest, bij Koninklijk Besluit van 07 november 1978: Er bestaan geen zoneringen, dus ook geen agrarisch gebied.

Vanaf inwerkingtreding gewestplan zijn de zoneringen ontstaan i.c. voor deze site: ambachtelijke zone, parkzone en woongebied.

- Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) past geen zoneringen aan. Het GRS geeft enkel een visie weer op korte, middellange en lange termijn. De visie opgenomen in het GRS hebben enkel juridische gevolgen wanneer deze visies via een ruimtelijk uitvoeringsplan worden geconcretiseerd.

- Het bedrijf is gedeeltelijk zonevreemd. De werkplaats/hangaar + betonverharding. De werkplaats/hangaar is wel vergund in 1976.

- Het planologisch attest beoogt geen verdere uitbreiding. Dit staat aangegeven in de aanvraag:

Het bedrijf heeft geen uitbreidingsbehoeftes op korte en lange termijn. De aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest wordt ingediend om de verharding, gelegen in het parkgebied en van tijdelijk karakter volgens de vergunning te behouden. Deze verharding is noodzakelijk voor een veilige afwikkeling. Daarnaast dient een deel van een gebouw (werkplaats/hangaar), gelegen in parkgebied behouden te blijven.

- Geluidsoverlast : Niet de essentie van de aanvraag. Dit wordt geregeld in de milieuvergunning.

Bovendien bij de herinrichting van de bedrijfssite zal er een groene bufferstrook aangelegd worden inclusief een geluidsscherm van 4m hoogte.

Tijdens de analyse van de adviezen en bezwaren werden door raadslid André Collaer volgende vragen gesteld:

- Het weiland aan de Dunberg werd verkaveld. Hiervan is niets terug te vinden in de aanvraag?

De secretaris antwoordt hierop dat deze verkaveling vervallen is. De verkaveling werd afgeleverd op 18/03/2008. Er werd immers geen uitvoering gegeven aan deze verkaveling. Binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg is er niet overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels.

- Waarom wordt dit weiland dan niet opgenomen in het planologisch attest? Het vormt nu toch één kadastraal nummer met de bedrijfssite?

Het is nooit aangewend geweest in het kader van de bedrijfsactiviteiten. Dit is ook te merken aan de huidige 'omwalling' van de bedrijfssite ( beplante aarden wal) aan de Dunberg. Deze aarden wal werd

aangelegd ingevolge een stedenbouwkundige vergunning van 2002. De aarden wal bevindt zich ook achter het weiland. In 2002 was het weiland nog niet in het bezit van N.V. Scheys beton.

Er worden geen verder vragen gesteld.

De voorzitter stelt voor om een advies te formuleren in de eerstvolgende vergadering van de gecoro. Deze vergadering zal plaatsvinden op donderdag 19/05 e.k.

De leden die graag een afschrift bekomen van de ontvangen adviezen en bezwaren kunnen dit via een eenvoudig verzoek (mailbericht) richten aan de secretaris van de gecoro.

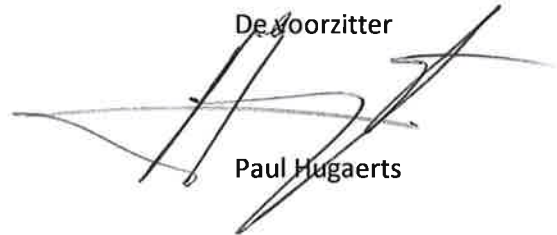
De vergadering wordt gesloten om 20:22 u.

De secretaris



Roger Van Horenbeek

De voorzitter



Paul Hugaerts



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GECORO-RAAD VAN 19 mei 2016

Aanwezige personen :

**Stemgerechtigde leden:** Paul Hugaerts ( voorzitter ), Carine Cappelle, Carine Cornelis, Pieter Laga, Rudy Mattheus, Geert Sempels, Marc Bracquiné, Patrick Supply, Marie-Louise Vanhees, **secretaris**

Roger Van Horenbeek

Betreft : Adviesverlening m.b.t. de aanvraag van een planologisch attest, ingediend door N.V. Scheys beton, voor een perceel grond gelegen te Lubbeek, Staatsbaan 125, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie B nr.339r3.

### **Feiten en context**

Een aanvraag ingediend door N.V. Scheys beton - zaakvoerder Evrard Frederickx, Staatsbaan 125, 3210 Lubbeek, tot het bekomen van een planologisch attest voor het perceel gelegen te Lubbeek, Staatsbaan 125, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie B nr. 339r3.

De geplande veranderingen omvatten een herschikking van de zuidelijke zone van het bedrijfsterrein. De oppervlakte van de eigenlijke bedrijfsvoering zal afnemen in oppervlakte. Zo verdwijnen de bedrijfsactiviteiten uit het woongebied grenzend aan de weg Dunberg. De rolbrug en de betonverharding in de zuidelijke zone worden weggenomen. De bestaande vergunde werkplaats wordt verkleind en zal voortaan gebruikt worden als overdekte opslagplaats. Door het verdwijnen van de zuidelijke betonverharding zal de geluidsimpact op de omliggende woningen afnemen.

Tevens plant het bedrijf de aanleg van een buffer (bestaande uit een 5m brede groene buffer voor een 4m hoge muur), dit in relatie met de zone voor woongebied aan de weg Dunberg. Op deze manier worden zowel de visuele hinder als de geluidshinder naar de omgeving aangepakt. De toegang en parkeerplaatsen op eigen terrein blijven in de huidige vorm behouden.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Er werd 1 bezwaarschrift ontvangen.

### Inhoud bezwaarschrift:

Er wordt gesproken van een rechtzetting van de parkzonestrook, maar men zegt niet tot welke indeling (zone) deze strook zou moeten behoren. Vroeger was dit agrarisch gebied maar door middel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) werd dit zone voor Kasteelpark met een waardevolle en markante woning.

Wil men de functiebestemming terugbrengen naar de oorspronkelijke toestand (agrarisch gebied), of wil men een uitbreiding van de industriezone?

Is de aanvraag tot planologisch attest bedoeld voor een regularisatie van het nu reeds zonevreemd bedrijf of wil het bedrijf nog uitbreiden?

Een uitbreiding gaat zorgen voor nog meer geluidshinder en overlast voor de omwonenden.

## **Juridische gronden**

- Het decreet zoals opgenomen in artikel 1.3.3 en 1.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) :

De Gecoro adviseert de gemeenteraad bij het opmaken van een ruimtelijk structuurplan en de ontwikkeling van concrete uitvoeringsplannen. Verder verstrekt ze advies over stedenbouwkundige verordeningen en bezwaarschriften. Tenslotte kan de Gecoro advies geven over vergunningsaanvragen en, meer in het algemeen, over alles wat in verband staat met ruimtelijke ordening. En dit zowel op vraag van de gemeente als uit eigen beweging.

- Artikel 4.4.24 §4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

Wat betreft de planologische attesten die afgegeven worden door de gemeenteraad, bundelt en coördineert de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening alle adviezen, bezwaren en technische opmerkingen, en brengt een gemotiveerd advies uit bij het bestuursorgaan dat het ruimtelijk uitvoeringsplan moet opmaken. Dat advies bevat het integrale advies van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan het bevoegde bestuursorgaan.

## **Adviezen**

Volgende adviezen werden ontvangen van openbare besturen. Deze adviezen werden tijdig ingediend. De adviezen werden gericht aan de gecoro.

### Ruimte Vlaanderen - 14 maart 2016 :

Er wordt een gunstig advies verstrekt voor de korte termijnbehoefte.

### Deputatie provincie Vlaams-Brabant – 29 maart 2016 :

De aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest wordt gunstig geadviseerd.

### Agentschap Natuur en Bos – 14 maart 2016 :

Een gunstig advies mits voorwaarden inzake het aanbrengen van beplanting in de bufferzone.

## **Argumentatie**

Het bedrijf NV. Scheys beton is een historisch gegroeid bedrijf.

Doordat de bedrijfsgebouwen hoofdzakelijk vergund zijn, wordt er geen uitbreiding van de bedrijfssite voorzien maar eerder een inkrimping.

De aanvraag beoogt een korte termijnbehoefte. Er wordt geen lange termijnbehoefte voorzien.

De korte termijnbehoefte omvat volgende handelingen:

- Het bedrijf wenst een juridisch technische rechtzetting van de bedrijfssite door de schrapping van de strook parkgebied.
- Het behoud van de verharding op het terrein door het ongedaan maken van het tijdelijke karakter hiervan.
- Het gedeelte in woongebied wordt uit het plangebied gelicht zodanig dat het zijn eigenlijke karakter van woongebied kan hernemen.
- Het gedeelte van de bedrijfssite dat omzoomd wordt door woon- en parkgebied wordt voorzien van een 5 m brede groene buffer en het optrekken van een geluidsmuur van 4 m hoog.

Voor deze site gaat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit van een bestendiging van de huidige activiteiten en sluit een verdere uitbreiding uit.

De beoogde omvang van de activiteiten stemt overeen met de huidige activiteiten. Deze toestand bestond ook reeds ten tijde van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De beoogde herschikking van de zuidelijke zone kan als positief beoordeeld worden.

De aanvraag behelst de integratie van de parkzone in de ambachtelijke zone en het opheffen van het tijdelijk karakter van de verharde oppervlakte.



BESLUIT :

**Artikel 1.** De gecororaad neemt kennis van de aanvraag ingediend door N.V. Scheys beton - zaakvoerder Evrard Frederickx, Staatsbaan 125, 3210 Lubbeek, tot het bekomen van een planologisch attest voor het perceel gelegen te Lubbeek, Staatsbaan 125, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie B nr. 339r3.

**Art. 2.** De gecororaad neemt kennis van de uitgebrachte adviezen van Ruimte Vlaanderen, de Deputatie Vlaams-Brabant en het Agentschap Natuur en Bos.

***De gecoro beslist volgend standpunt in te nemen:***

De raad kan zich aansluiten bij de motiveringen en uitgebrachte adviezen van voormelde instanties

In het kader van deze aanvraag werd ook een advies ontvangen van het Agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant. Dit advies is echter gericht aan het schepencollege, niet aan de gecoro. Het is een vormvereiste en het stond ook duidelijk aangegeven in de brief waarbij deze instantie verzocht werd een advies uit te brengen: ' het advies dient te worden verzonden naar de gecoro, Gellenberg 16, 3210 Lubbeek'. Er is derhalve geen advies uitgebracht.

**Art. 3.** De gecororaad neemt kennis van het ingediend bezwaarschrift.

***De gecoro beslist volgend standpunt in te nemen:***

- Vanuit ruimtelijke aard zijn er geen bezwaren geuit.
  - Voor inwerkingtreding van het gewestplan Aarschot - Diest, bij Koninklijk Besluit van 07 november 1978 bestonden er geen zoneringen, dus ook geen agrarisch gebied.
- Na de inwerkingtreding van het gewestplan zijn de volgende zoneringen ontstaan voor de bedrijfssite NV Scheys beton: ambachtelijke zone, parkzone en woongebied.
- Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) past geen zoneringen aan. Het GRS geeft enkel een visie weer op korte, middellange en lange termijn. De visie opgenomen in het GRS hebben enkel juridische gevolgen wanneer deze visies via een ruimtelijk uitvoeringsplan worden geconcretiseerd.
  - Het bedrijf is gedeeltelijk zonevreemd. De werkplaats/hangaar + betonverharding. De werkplaats/hangaar is wel vergund in 1976.
  - Het planologisch attest beoogt geen verdere uitbreiding. Dit staat aangegeven in de aanvraag: Het bedrijf heeft geen uitbreidingsbehoeftes op korte en lange termijn. De aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest wordt ingediend om de verharding, gelegen in het parkgebied en van tijdelijk karakter volgens de vergunning te behouden. Deze verharding is noodzakelijk voor een veilige afwikkeling. Daarnaast dient een deel van een gebouw (werkplaats/hangaar), gelegen in parkgebied behouden te blijven.
  - Geluidsoverlast : Niet de essentie van de aanvraag. Dit wordt geregeld in de milieuvergunning. Bovendien bij de herinrichting van de bedrijfssite zal er een groene bufferstrook aangelegd worden inclusief een geluidsscherm van 4m hoogte.

**Art.4.** De gecororaad beslist unaniem een gunstig advies uit te brengen over de ingediende aanvraag.

**Art 5.** In uitvoering van artikel 4.4.24 wordt het gemotiveerd advies van de gecororaad bezorgd aan de gemeenteraad.

De secretaris

Roger Van Horenbeek

De Voorzitter

Paul Hugaerts

