



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GECORO-RAAD VAN 20/03/2014

Aanwezige personen :

Stemgerechtigde leden: Paul Hugaerts (voorzitter), Carine Boeckx, Carine Cornelis, Pieter Laga, Rudy Mattheus, Marc Bracquiné, Patrick Supply, Marie-Louise Vanhees, André Collaer.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Advies m.b.t. het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden'.

De gecororaad,

Gelet op artikel 2.2.14 § 5 en §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 30/10/2013, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ' zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden; Overwegende dat voormeld RUP aan een openbaar onderzoek werd onderworpen van 02/12/2013 tot en met 31/01/2014;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek tien schriftelijke bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat Ruimte Vlaanderen, Vlaams-Brabant op 14/01/2014 volgend advies heeft uitgebracht:

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO. Het PRS werd goedgekeurd op 7/10/2004. De herziening, het "addendum", van het PRS werd goedgekeurd op 6/11/2012. Het GRS werd goedgekeurd op 17/09/2009.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp-RUP "Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden" beoogt de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande zonevreemde woningen, alsook de waardevolle woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied vast te leggen.

3. beknopte historiek

Op 20/11/2012 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf toen nog geen gunstig advies.

Op 30/10/2013 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 02/12/2013 tot 31/01/2014.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ligt de gemeente Lubbeek in het buitengebied. Algemeen is het de bedoeling de ontwikkeling in de kernen te bundelen, een verdere versnippering van het buitengebied tegen te gaan, landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen in te bedden en een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

De ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur gaan o.m. uit van het concentreren van het wonen en werken in de kernen van het buitengebied, een differentiatie van de nederzettingsstructuur en geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing.

Het voorstel behoudt de gewestplanvoorschriften, maar legt voor alle ruimtelijk kwetsbare gebieden in overdruk per perimeterzone bijkomende voorschriften op voor zonevreemde woningen en woningbijgebouwen en de inrichting van het terrein. Dit voorschrift biedt afhankelijk van deze perimeters gedifferentieerde mogelijkheden inzake instandhoudingswerken, verbouwen, al dan niet uitbreiden en herbouwen van bestaande vergunde (woon)gebouwen en (woning)bijgebouwen, functiewijzigingen alsook met betrekking tot de aanleg/inrichting van de terreinen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet momenteel basisrechten voor alle zonevreemde woningen, ook deze in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De VCRO neemt bij de basisrechten voor zonevreemde woningen echter de parkgebieden niet mee als ruimtelijk kwetsbaar gebied. Hier zijn dus meer mogelijkheden. De basisrechten kunnen enkel verstrengd worden voor wat betreft het volume bij herbouw. Aanvullingen op - versoepeling van - deze basisrechten zijn enkel mogelijk indien dit voldoende ruimtelijk onderbouwd en gebiedsgericht onderzocht wordt.

De afbakening en categorisering van de perimeters is vooral afgestemd op de open ruimte structuur. Bij de motivering van de afbakening van de perimeters is geen rekening gehouden met de opmerking tijdens de plenaire vergadering omtrent de bijkomende afweging t.o.v. de gewenste nederzettingsstructuur. Zo zijn verschillende ruimtelijk kwetsbare gebieden die in het voorliggende RUP als 'veldbos' en 'landbouwlandschap' gecategoriseerd worden, volledig geïsoleerd (i.p.v. aansluitend aan de kern) en in de directe omgeving van habitatrictlijngebied gelegen.

De opties in het voorliggende RUP zijn niet strijdig met de bepalingen uit het RSV.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

5.1 Toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het RUP volgt rechtstreeks uit de bindende bepaling nr. 14 van het GRS, goedgekeurd op 17/09/2009: 14. 'RUP zonevreemde woningen en constructies met voorrang voor de woningen in kwetsbare gebieden'.

Bij het goedkeuringsbesluit van de deputatie werd specifiek een artikel opgenomen waarin gesteld wordt dat het afwegingskader voor zonevreemde woningen en zonevreemde recreatie verder uitgewerkt dient te worden ten laatste bij de opmaak van de betreffende RUP's. Daarbij zal een afweging ten opzichte van de lokale openruimtestructuren opgenomen worden.

In de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur (RD pg. 137) wordt gesteld dat met betrekking tot het te vrijwaren valleigebied (Winge-Molenbeek) en de te vrijwaren bosgebieden de gemeente achter de selectie staat van deze gebieden als habitatrictlijngebied door de hogere overheden. Het voorliggende RUP is grotendeels in overeenstemming met het GRS.

5.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

De ruimtelijke afweging met betrekking tot de deelgebieden is in de toelichtingsnota beperkt uitgewerkt, waardoor de afbakening (categorisering) van perimeters onvoldoende gemotiveerd is. 'In aansluiting met de kernen' is niet nader gespecificeerd en wordt dan ook zeer ruim geïnterpreteerd. Bijgevolg dient deze afbakening meer gedetailleerd uitgewerkt te worden. Meer bepaald de ruimtelijke situering t.o.v. de kernen, bestaand (landelijk) woongebied, de situering aan de rand of intern binnen het ruimtelijk kwetsbaar gebied, en de ligging langsheen lokaal

verbindende (uitgeruste) wegen moet deel uitmaken van de afweging om al dan niet ruimere ontwikkelingsmogelijkheden toe te laten.

Bovendien lijkt het een gemiste kans dat de mogelijke functiewijzigingen voor waardevolle gebouwen niet gebiedsspecifiek bekeken worden. Een afweging wordt nu doorverwezen naar het vergunningenbeleid. Zowel het kasteel als het kasteeldomein De Beaufort kennen een beschermd statuut waardoor ruimere mogelijkheden mogelijk zijn dan in het RUP voorzien worden.

5.2.2 Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1. Waardevolle woningen

° Voor de waardevolle woningen staat in eerste instantie het behoud voorop. Echter, de voorschriften laten het gedeeltelijk herbouwen van de woning toe. Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met 'gedeeltelijk'. Op deze manier kan de waardevolle woning nagenoeg volledig herbouwd worden wat strijdig is met het behoud van deze woningen.

° Ook is het niet duidelijk waarom er een onderscheid gemaakt wordt in de uitbreidingsmogelijkheden van waardevolle woningen met een volume $< 1000m^3$ en $> 1000m^3$.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen;

Overwegende dat de Deputatie van Vlaams-Brabant op 16/01/2014 volgend advies heeft uitgebracht:

I. GEGEVEN

De gemeente Lubbeek organiseerde een plenaire vergadering op 20 november 2012 over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebied'.

De gemeenteraad van Lubbeek heeft in zitting van 30 oktober 2013 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied' voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek loopt van 2 december 2013 tot en met 31 januari 2014. De deputatie wordt om advies gevraagd. Artikel 2.2.14.§5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

II. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.2.13 t.e.m. Art. 2.2.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

III. BESPREKING

Situering

De gemeente werkt haar beleid met betrekking tot zonevreemde woningen verder uit, vertrekkende vanuit de opties genomen in het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan.

De gemeente oordeelt dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voldoende ontwikkelingsmogelijkheden biedt aan de bestaande zonevreemde woningen in de niet-kwetsbare

gebieden. Met dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wenst de gemeente de beperkte ontwikkelingsperspectieven die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt voor de zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden te verbreden indien dit ecologisch te verantwoorden is.

Deze woningen komen verspreid voor over de ganse gemeente.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Binnen het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) wordt Lubbeek ingedeeld in de deelruimte 'Landelijke kamer Oost'. Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) geeft aan dat de problematiek van zonevreemde constructies best behandeld wordt op het gemeentelijk en gewestelijk niveau.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het goedkeuringsbesluit van de deputatie over het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd gesteld dat de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen onvoldoende gerelateerd werden aan de lokale openruimtestructuur en dat het afwegingskader in die zin verder dient te worden uitgewerkt ten laatste bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen.

De gewenste openruimtestructuur zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bestaat uit een aantal bovenlokale elementen (zoals de te vrijwaren valleigebieden en te vrijwaren bosgebieden) en een aantal lokale elementen (de kasteelparken, het landbouwlandschap, versnipperde landbouwgebieden met belangrijke natuur- en landschappelijke waarden, te behouden openruimte kamers, het veldbossenlandschap ...) en de gemeente selecteert daarnaast enkele markante gebouwen.

In voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden deze beleidscategorieën overgenomen voor het uitwerken van ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen. Bepaalde categorieën worden daarbij verder gedifferentieerd in functie van aangepaste ontwikkelingsperspectieven.

De relatie van het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt voldoende uitgewerkt.

Vormvereisten ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan omvat: een toelichtingsnota, een plan bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

Het grafisch plan vormt geen gebiedsdekkend bestemmingsplan, maar wordt opgevat als een perimeterplan, waar specifieke voorschriften gelden die gelezen worden als een aanvullend voorschrift op de voorschriften van het gewestplan. Het gewestplan wordt binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan dan ook niet opgeheven.

Deze methodiek sluit aan bij de methodiek zoals voorgesteld in de handleiding 'Gebiedsgericht beleid voor Zonevreemd Wonen' (AROHM Afdeling Ruimtelijke Planning, mei 2001).

Enkel voor een lint van zonevreemde woningen langsheen de Kortrijkstraat wordt een effectieve herbestemming vooropgesteld.

Bespreking van de planopties

Het afwegingskader opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt in het voorliggende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan herwerkt. Dit was ook de uitdrukkelijke vraag van het departement RWO en de deputatie bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het thans gehanteerde afwegingskader vertrekt van de beleidscategorieën zoals uitgewerkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en biedt aangepaste ontwikkelingsperspectieven afhankelijk van de ligging binnen deze categorieën (strenger binnen natuurgebieden en valleigebieden, minder streng in de overgangszones, de veldbosgebieden en de

landbouwlandschappen, ruimer in de kasteelparken, de clusters van zonevreemde woningen). Daarnaast wordt een herbestemming vooropgesteld voor het woonlint Kortrijkstraat. Er kan ingestemd worden met deze planopties.

Stedenbouwkundige voorschriften

In artikel 6.2.3 en 7.2.3 wordt opgelegd om archeologisch vooronderzoek uit te voeren. Bij arrestnummer van C.10.0574.N van 23 februari 2012 heeft het Hof van Cassatie gevonnis dat de zorgplichtregeling zoals vervat in het Archeologiedecreet niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond verplicht kan worden om op eigen kosten archeologische opgravingen uit te voeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken kan aanvangen indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren. Art 8 van het Archeologiedecreet bepaalt dat één ieder die, anders dan bij het uitvoeren van vergunde archeologische opgravingen een goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologisch monument betreft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. Het agentschap stelt de eigenaar en de gebruiker, in geval zij niet de vinder zijn, en de betrokken gemeente hiervan in kennis. De gevonden archeologische monumenten en hun vindplaats moeten tot de tiende dag na de melding in onveranderde toestand door de eigenaar, gebruiker en vinder bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het Instituut, zonder dat dit aanleiding kan geven tot het vorderen van enige schadevergoeding. De bepalingen inzake de prospectievergunning, waarnaar verwezen wordt door Onroerend Erfgoed worden maar van toepassing in het geval van toevalsvondsten en binnen de al vastgelegde beschermde zones, en zijn niet van toepassing zolang er geen vondsten zijn gedaan.

De stedenbouwkundige voorschriften geven verder geen aanleiding tot opmerkingen.

Watertoets

Gelet op de specifieke stedenbouwkundige voorschriften die met betrekking tot waterdoorlatendheid van de bijkomende verhardingen opgenomen zijn en de beperking van bijkomende constructies, kan gesteld worden dat de verschillende deelplannen geen betekenisvolle negatieve impact zullen hebben op het watersysteem. De verplichte toepassing van de gewestelijke en provinciale verordeningen inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater milderden mogelijke effecten op het watersysteem.

Blijft uiteraard dat aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen onderworpen blijven aan de bepalingen van de watertoets en indien nodig op dat niveau bijkomende remediërende of compenserende maatregelen opgelegd kunnen worden.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

IV. BESLUIT

Enig artikel

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden" te Lubbeek, zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 30 oktober 2013, is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum)

en wordt gunstig geadviseerd, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen;

BESLUIT :

Artikel 1. De gecororaad neemt kennis van de ingediende bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek en analyseert en behandelt deze als volgt :

1. Jonckers – Degeest

Stellen vast dat hun woning Binkom Meenselstraat 137 niet opgenomen is in het RUP en tekenen hiertegen bezwaar aan.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Het RUP legt zones vast waarbinnen specifieke voorschriften van kracht zijn. Binnen deze zones zijn de voorschriften op alle woningen van toepassing, ongeacht of deze op de inventaris werden weergegeven of niet. Indien de woning is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied volgens gewestplanbestemming, is het RUP hierop van toepassing.

Afgesproken wordt om in het einddocument RUP enkel de zonering van de deelgebieden weer te geven en niet de betrokken woningen die hierin voorkomen.

Deze woning dient opgenomen te worden in RUP 'zonevrije woningen in kwetsbare gebieden'. Overdrukkaart lichtgroen gearceerd: artikel 8 zone voor veldbosgebied.

2. Elia Asset nv.

Elia is beheerder van het hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied twee hoogspanningsinstallaties in exploitatie, namelijk de leidingen 70 kv Pellenberg – Tienen en 150 kv Tienen – P67.

Elia wijst op de veiligheidsvoorschriften ter zake en de nodige wettelijke bepalingen die gelden. Een kopie van de veiligheidsvoorschriften voor de uitvoering van werken in de nabijheid van ondergrondse hoogspannings-, signalisatie- en optische vezelkabels is toegevoegd evenals een globaal liggingplan van de betrokken leiding.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Gecoro neemt kennis van het advies waarbij verwezen wordt naar de vigerende regelgeving.

3. E. Verschuieren Linden

De uitdrukking bij herbouw met "behoud van het karakter en verschijningsvorm" stamt nog uit het DORO van 1999. In het voorontwerp van wijziging van het VCRO d.d. 20.07.2013 wordt dit voorschrift geheel opgeheven. In dit licht is het misschien niet langer zinvol om dit binnen het RUP te behouden. Immers in de praktijk is gebleken dat dit artikel voor veel moeilijkheden zorgt.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Verwijderen van de term "behoud van het karakter en verschijningsvorm" bij herbouw, voor zover het geen waardevolle woning betreft.

4. VMF Invest Linden

De eigenaar heeft percelen landbouwgrond in de Kasteeldreef te Linden en wil deze aanwenden voor het aanleggen van een wijngaard. Ze vragen hierbij dat het RUP geen hypotheek legt op deze ontwikkeling.

In tweede orde wordt een probleem met een rioleringsbuis gemeld.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Het RUP doet enkel uitspraak over de bestaande zonevrije woningen, waarvoor in overdruk op de gewestplanbestemming specifieke voorschriften gelden. Dit legt geen hypotheek op de invulling van de gronden zelf.

Het probleem met de rioleringsbuis is niet relevant voor de opmaak van het RUP.

5. W Schoolmeesters Linden

De eigenaar van de horecazaak "Bed van Napoleon" dat opgenomen is in het RUP vraagt hoe dient te worden omgegaan met: plaatsen van zonnepanelen, isolatie – comfort verbeteringen, vernieuwing dak, opfrissen ramen en gevels.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Aangezien de stedenbouwkundige voorschriften mogelijkheden bieden om te verbouwen en beperkt uit te breiden tot max. 20% van het vergunde volume biedt dit ruimte om isolatie – comfort verbeteringen, vernieuwing dak, opfrissen ramen, en gevels toe te staan, voor zover dit vanuit esthetisch en kunsthistorisch perspectief verantwoord is. Voorgesteld wordt om de bouwdoossiers voor de waardevolle woningen voor advies over te maken aan de diensten bevoegd voor erfgoed. Voorgesteld wordt een passage toe te voegen over het gebruik van zonnepalen, waarbij het plaatsen van zonnepanelen enkel wordt toegelaten op die delen van het dak die niet zichtbaar zijn van op de openbare weg en indien ze in relatie staan tot de oppervlakte van het dakvlak en hierin geïntegreerd worden .

6. Beken – Hendrickx

Er is geen brief vanuit de gemeente of andere overheidsinstantie ontvangen inzake het openbaar onderzoek. De aankondiging is vernomen via het gemeentelijk infoblad.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

De wettelijke procedure inzake de organisatie van en het voeren van het openbaar onderzoek is door de gemeente gevolgd.

De woning is volgens gewestplan nooit in kwetsbaar gebied gelegen. Jaren geleden is een bouwtoelating bekomen via de gemeente voor uitbreiding tot 1.000m³. Momenteel is de betrokken woning op het grafisch plan van een symbool voorzien en geheel ten onrechte aangeduid als zijnde gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Men vraagt nietigverklaring van eventuele wijzigingen aan het statuut van de woning en / of woongebied en verwijdering van het symbool zoals voorzien op het RUP.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Het RUP legt zones vast waarbinnen specifieke voorschriften van kracht zijn. Binnen deze zones zijn de voorschriften op alle woningen van toepassing, ongeacht of deze op de inventaris werden weergegeven of niet. Indien de woning is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied volgens gewestplanbestemming, is het RUP hierop van toepassing.

In het einddocument RUP wordt enkel de zonering van de deelgebieden weergegeven en niet de betrokken woningen die hierin voorkomen, behalve die als waardevol gebouw zijn aangeduid (hebben immers specifieke voorschriften).

7. Blondeau – Regout Lubbeek

De eigenaar van de woning "Verloren Hoek" voorheen Binkomstraat 109, thans Verlorenhoekweg 16B tekent bezwaar aan omdat zijn woning niet werd opgenomen in de lijst van de waardevolle woningen (kasteelparken). Woning en omgeving vormen een cultuurhistorisch geheel met erfgoedwaarde. De villa werd gebouwd in 1929.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

De in het RUP weergegeven waardevolle woningen zijn het gevolg van een selectie als: beschermd monument, opgenomen op de lijst van de Inventaris van het Onroerend Erfgoed opgemaakt door het VIOE of opgenomen in de lijst van waardevol bouwkundig erfgoed van het GRS Lubbeek.

In het kader van het RUP is er geen onderzoek gedaan naar het voorkomen van bijkomende

waardevolle gebouwen en is vertrokken vanuit de bestaande databanken.

Indien na goedkeuring van het RUP, woningen, worden geklasseerd als monument of opgenomen op de lijst van de Inventaris van het Onroerend Erfgoed opgemaakt door het VIOE, dan worden de voorschriften voor waardevolle woningen zoals opgenomen in het RUP van toepassing, vanaf de klassering als monument of opname op de lijst van de Inventaris van het Onroerend Erfgoed opgemaakt door het VIOE.

8. R. Steisel Lubbeek

De woning van de eigenaar, genaamd "Lijsterbos" is vlakbij het kasteel Leenberg gelegen en opgetrokken in dezelfde periode (begin 20e eeuw) in Engelse cottagestijl. Ze diende tot conciërgewoning en werd Conciërgerie genoemd, gelegen op Binkomstraat 105b. Bezwaarindiener verzoekt om de woning gelet op de historische context (als bijgebouw van het kasteel Leenberg) derhalve hertzelfde statuut toe te kennen.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

De in het RUP weergegeven waardevolle woningen zijn het gevolg van een selectie als: beschermd monument, opgenomen op de lijst van de Inventaris van het Onroerend Erfgoed opgemaakt door het VIOE of opgenomen in de lijst van waardevol bouwkundig erfgoed van het GRS Lubbeek.

In het kader van het RUP is er geen onderzoek gedaan naar het voorkomen van bijkomende waardevolle gebouwen en is vertrokken vanuit de bestaande databanken.

Indien na goedkeuring van het RUP, woningen, worden geklasseerd als monument of opgenomen op de lijst van de Inventaris van het Onroerend Erfgoed opgemaakt door het VIOE, dan worden de voorschriften voor waardevolle woningen zoals opgenomen in het RUP van toepassing, vanaf de klassering als monument of opname op de lijst van de Inventaris van het Onroerend Erfgoed opgemaakt door het VIOE.

9. G. Delacroix Sint Genesius Rode

10. B Delacroix Binkom

De eigenaars van de woning Sint Gertrudendries tekenen bezwaar aan omdat de woning werd afgebakend in de zone voor "kasteelpark in een te vrijwaren natuur- en bosgebied" en voor 90% in landbouwgebied gelegen is. De woning bevindt zich in een driesgehucht en wordt bijna volledig omringd door andere villa's en tuinen, die meestal in een woongebied met landelijk karakter gelegen zijn. Het lijkt evident de woning in landelijk woongebied, dan wel landbouwgebied te situeren.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Het RUP legt zones vast waarbinnen specifieke voorschriften van kracht zijn. Binnen deze zones zijn de voorschriften op alle woningen van toepassing, ongeacht of deze op de inventaris werden weergegeven of niet. Indien de woning is gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied volgens gewestplanbestemming, is het RUP hierop van toepassing.

In het einddocument RUP zal enkel de zonering van de deelgebieden weergegeven worden en niet de betrokken woningen die hierin voorkomen behalve die als waardevol gebouw zijn aangeduid (hebben immers specifieke voorschriften).

Art. 2. De gecororaad neemt kennis van het advies van Ruimte Vlaanderen, Vlaams-Brabant, uitgebracht op 14/01/2014, analyseert en behandelt dit advies als volgt :

a. Bij de motivering van de afbakening van de perimeters is geen rekening gehouden met de ligging t.o.v. de gewenste nederzettingsstructuur. Zo liggen de zones "Veldbosgebied" en "Landbouwlandschap" volledig geïsoleerd van de kernen en in nabijheid van habitatrictlijngebied. De opties zijn niet strijdig met de bepalingen uit het RSV en grotendeels in overeenstemming met het GRS.

De afbakening van de perimeters is voor Ruimte Vlaanderen onvoldoende gemotiveerd. Zo wordt "in

aansluiting met de kernen" zeer ruim geïnterpreteerd. De ruimtelijke situering t.o.v. de kern, bestaand woongebied, de situering aan de rand of binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied en de ligging langsheen lokaal verbindende wegen moet deel uitmaken van de afweging om al dan niet ruimere ontwikkelingsmogelijkheden toe te laten.

Bovendien is het een gemiste kans om mogelijke functiewijzigingen voor waardevolle gebouwen niet gebiedsspecifiek te bekijken. Voor de beschermde kasteeldomeinen zijn er ruimere mogelijkheden mogelijk dan in het RUP voorzien.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Gecoro stelt voor om op bovenstaande niet in te gaan.

b. Inzake stedenbouwkundige voorschriften – artikel 1 "Waardevolle woningen" staat het behoud voorop ; de voorschriften laten het gedeeltelijk herbouwen toe. Het is niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Gedeeltelijke herbouw kan enkel toegelaten worden bij calamiteiten aan het gebouw, buiten de wil van de eigenaar om.

C. Het is tevens niet duidelijk waarom onderscheid gemaakt wordt in de uitbreidingsmogelijkheden van waardevolle woningen met volume < 1.000m³ en > 1.000m³

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

In artikel 1' 'waardevolle woningen' het stedenbouwkundig voorschrift omtrent volume van de gebouwen/constructies te vervangen als volgt :

Het verbouwen, het gedeeltelijk herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is mogelijk, mits het oorspronkelijk voorkomen van de woning zoveel mogelijk bewaard of hersteld wordt. Indien het een gebouw of constructie betreft kleiner dan 1000m³, dan is het verbouwen, het gedeeltelijk herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande vergunde waardevolle woning met maximaal 20% mogelijk, maar beperkt tot een maximaal bouwvolume van 1000m³.

Art. 3. De gecororaad neemt kennis van het advies van de Deputatie van Vlaams-Brabant uitgebracht op 16/01/2014, analyseert en behandelt dit advies als volgt :

In de stedenbouwkundige voorschriften art. 6.2.3 en 7.2.3 wordt opgelegd om archeologisch vooronderzoek uit te voeren. De zorgplicht zoals opgenomen in het Archeologiedecreet strekt niet zo ver.

Behandeling bezwaarschrift Gecoro:

Afgesproken wordt om het betrokken artikel te schrappen.

Art 4. In uitvoering van artikel 2.2.14 § 5 wordt het gemotiveerd advies van de gecororaad bezorgd aan de gemeenteraad. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gecoro het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

De secretaris

Roger Van Horenbeek



De Voorzitter

Paul Hugaerts

