



**ADVIES GECORORAAD VAN 12/11/2020**

**Aanvraag omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gelegen Dorpsstraat 55 Lubbeek**

Aanwezige personen :

André Collaer( voorzitter ), Jan Vanbrusselt, Carine Cappelle, Filine Declerck, Katleen Van de Werf, Paul Verheyden, Marc Bracquiné, Eddy Lalou, Patrick Donnay, Hugo Schrevens, Geert Sempels.

**stemgerechtigde leden;**

Roger Van Horenbeek  
**secretaris**

**Feiten en context**

De gemeente Lubbeek ontving op 07/08/2020 een omgevingsvergunningaanvraag voor het verkavelen van een grond gelegen in de Dorpsstraat 55 in Lubbeek, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie E nr. 101n.

Deze aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 03/09/2020.

Het doel van de aanvraag is:

- De realisatie van enerzijds 5 loten voor grondgebonden woningen langs de Dorpsstraat om het bouwlint langs de Dorpsstraat verder aan te vullen (loten 1-3 en 8-9) en anderzijds een insteekweg voor de creatie van 7 loten voor grondgebonden woningen (loten 4-7 en 10-12).
- Voor de realisatie van de verkaveling moet de bestaande woning gesloopt worden en kleine vegetatie worden gerooid.

Het schepencollege besliste op 28/09/2020 deze aanvraag voor advies voor te leggen aan de gecororaad. Het verzoek werd verstuurd 12/10/2020 aan de voorzitter met nadere omschrijving wat in het advies moet opgenomen worden:

- Een deskundig advies over het volledige project.
- Dit omvat zowel het aspect invulling, meer bepaald typologie van de bebouwing en de percelering.

**Juridische gronden**

- Het huishoudelijk reglement van de gecoro :

artikel 2 § 2:

*De voorzitter moet de GECORO bijeenroepen binnen 15 dagen die volgen op verzoek van het college van burgemeester en schepenen.*

Artikel 13 § 1:

*De commissie brengt een gemotiveerd advies uit binnen een termijn die niet meer dan 1 maand mag bedragen. Mits gemotiveerde beslissing kan deze termijn met 1 maand verlengd worden.*

**Argumentatie:**

Rekening houdend met de huidige strenge coronamaatregelen was fysiek vergaderen niet mogelijk. De voorzitter besliste om via mailverkeer een advies voor te bereiden en ter goedkeuring voor te leggen aan de leden.

Via mail verstuurd op 14/10/2020 werd aan de gecoroleden de aanvraagdocumenten en plannen (link via we-transfer) bezorgd, met het verzoek van de voorzitter om deze documenten te doorgronden en desgevallend opmerkingen/adviezen/vragen te bezorgen vóór 31/10/2020.

Er werden 2 schriftelijke reacties/opmerkingen ontvangen.

Deze reactie/opmerkingen werd gebundeld:

- Het voorgestelde project is totaal ongepast gezien de zeer hoge bebouwingsdichtheid, en sluit op geen enkele wijze aan bij het bestaande bebouwingspatroon van de Dorpsstraat.

Het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het vroegere gewestplan.

Ondanks het op de grens ligt van het RUP Dorpscentrum en de bepalingen mogelijks toelaten met deze hoge dichtheid te bouwen is het aantal kavels en organisatie absoluut ongepast.

Op een oppervlakte van 5.500 m<sup>2</sup> worden 12 woningen voorzien, dit is 24 à 25 wooneenheden/ha. Gezien Lubbeek volgens het Vlaamse ruimtelijk structuurplan in het Buitengebied ligt wordt de dichtheid beperkt tot 15 percelen / ha – hier gaat men naar een dichtheid die de vroegere norm voor stedelijke gebieden was en enkel haalbaar is in een dichtbebouwde kern, niet op de rand van een dorpskern met landelijk gebied.

- Het is aan te raden het aangrenzende perceel rechts langs de Dorpsstraat te betrekken in de planologische ontwikkeling van dit deel van de Dorpsstraat.

Het woonlint aan de Dorpsstraat is een opeenvolging van vooral open en recentelijk halfopen woningen. Het is absoluut ongepast hier een gesloten woning te voorzien. Alle perceelbreedtes aan de Dorpsstraat zijn minimaal een vijftien meter of meer, hier werkt men met perceelbreedtes van ongeveer 10 meter.

- De achtertuinen, met overal de minimumdiepte vereist volgens het RUP, zullen snel volgebouwd worden met terrassen en tuinhuizen en zullen quasi geen groenaanleg en hagen met buurpercelen mogelijk maken.

- Vandaag is het perceel sterk bebost, alle bomen worden gerooid en als alternatief worden er slechts 4 struiken schamelgroen op het plan voorzien.

- Tevens is het onverantwoord over een afstand van ±60m een straat en 5 privé opritten te laten aansluiten op de Dorpsstraat (zeer drukke en gevaarlijke weg) en tevens op het kruispunt met Terkeyen : op sommige dagen tot 10.000 voertuigen per dag – zie telraam - waaronder tot 20 % zwaar vervoer.

- De minimumafmetingen van de percelen, waarvan +/- 60 % wordt bebouwd, naast de verharding van de parkings en toegangsweg, minimaliseert de waterinfiltratie. Er is geen waterinfiltratiebekken of -opvang voorzien.

**BESLUIT:**

**Artikel 1.** De gecoro neemt kennis van de vraag van het schepencollege van 12/10/2020 om advies uit te brengen over de omgevingsvergunningaanvraag tot het verkavelen van een grond gelegen in de Dorpsstraat 55 in Lubbeek, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie E nr. 101n.


**Art. 2.** De gecoro beslist een ongunstig advies uit te brengen, als volgt gemotiveerd:

- Het voorgestelde project is totaal ongepast gezien de zeer hoge bebouwingsdichtheid, en sluit op geen enkele wijze aan bij het bestaande bebouwingspatroon van de Dorpsstraat.  
Het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het vroegere gewestplan. Ondanks het op de grens ligt van het RUP Dorpscentrum en de bepalingen mogelijks toelaten met deze hoge dichtheid te bouwen is het aantal kavels en organisatie absoluut ongepast. Op een oppervlakte van 5.500 m<sup>2</sup> worden 12 woningen voorzien, dit is 24 à 25 wooneenheden/ha. Gezien Lubbeek volgens het Vlaamse ruimtelijk structuurplan in het Buitengebied ligt wordt de dichtheid beperkt tot 15 percelen / ha – hier gaat men naar een dichtheid die de vroegere norm voor stedelijke gebieden was en enkel haalbaar is in een dichtbebouwde kern, niet op de rand van een dorpskern met landelijk gebied.
- Het is aan te raden het aangrenzende perceel rechts langs de Dorpsstraat te betrekken in de planologische ontwikkeling van dit deel van de Dorpsstraat.  
Het woonlint aan de Dorpsstraat is een opeenvolging van vooral open en recentelijk halfopen woningen. Het is absoluut ongepast hier een gesloten woning te voorzien. Alle perceelbreedtes aan de Dorpsstraat zijn minimaal een vijftien meter of meer, hier werkt men met perceelbreedtes van ongeveer 10 meter.
- De achtertuinen, met overal de minimumdiepte vereist volgens het RUP, zullen snel volgebouwd worden met terrassen en tuinhuizen en zullen quasi geen groenaanleg en hagen met buurpercelen mogelijk maken.
- Vandaag is het perceel sterk bebost, alle bomen worden geroid en als alternatief worden er slechts 4 struiken schamelgroen op het plan voorzien.
- Tevens is het onverantwoord over een afstand van ±60m een straat en 5 privé opritten te laten aansluiten op de Dorpsstraat (zeer drukke en gevaarlijke weg) en tevens op het kruispunt met Terkeyen : op sommige dagen tot 10.000 voertuigen per dag – zie telraam - waaronder tot 20 % zwaar vervoer.
- De minimumafmetingen van de percelen, waarvan +/- 60 % wordt bebouwd, naast de verharding van de parkings en toegangsweg, minimaliseert de waterinfiltratie. Er is geen waterinfiltratiebekken of -opvang voorzien.

De secretaris

  
Roger Van Horenbeek

De voorzitter

  
André Collaer

