



UITSREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GECORO-RAAD VAN 13/09/2012

Aanwezige personen :

Carine Boeckx (voorzitter), Peter Van Impe, Carine Cornelis, Koen Miseur, Lucas Lecluyse, Jos Theys, André Collaer, Hugo Schrevens.

stemgerechtigde leden;

Roger Van Horenbeek
secretaris

Advies m.b.t. het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'dorpskern Lubbeek'.

De gecororaad,

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

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 28/03/2012, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ' dorpskern Lubbeek';

Overwegende dat voormeld GRUP aan een openbaar onderzoek werd onderworpen van 07/05/2012 tot en met 06/07/2012;

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

Overwegende dat het Departement RWO, Vlaams-Brabant: op 04/07/2012 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 gewestelijke 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. Het GRS werd goedgekeurd op 17/09/2009.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Leuven (K.B. van 7/4/1977 en latere wijzigingen) volgende bestemmingen: woongebied, woongebied met landelijk karakter, parkgebied en bosgebied.

Het BPA 'Dorpsplein met omgeving' (M.B. 12/11/1993) is volledig binnen de contour van het voorliggende RUP gelegen.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Dorpskern Lubbeek" beoogt een versterking en verdichting van het kerngebied van hoofddorp Lubbeek. Zowel een opwaardering van het verblijfskarakter als de optimalisatie van bepaalde centrumfuncties wordt gefaciliteerd. Ook worden er ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt voor de bestaande bedrijvigheid.

3. beknopte historiek

Op 25/10/2011 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een voorwaardelijk gunstig advies. Op 28/03/2012 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 07/05/2012 tot 06/07/2012.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ligt de gemeente Lubbeek in het buitengebied. De Vlaamse ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied gaan uit van het bundelen van wonen en activiteiten in de kernen. In het buitengebied streeft het Vlaams beleid verder naar samenhangende open ruimte gebieden. Bijkomende ruimte voor o.m. dienstverlening, kleinhandel en lokale economie wordt daarom aansluitend bij de kern gerealiseerd. Het belang en de reikwijdte van die functies moet afgestemd zijn op het niveau van de kern. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en gerespecteerd worden, en in relatie gebracht worden met het duurzame functioneren van de agrarische en natuurlijke structuur.

De doelstelling om een bundeling en versterking van (bestaande) lokale voorzieningen, bedrijvigheid en wonen na te streven in het hoofddorp Lubbeek, d.m.v. verdichtingsmogelijkheden en inbreidingsprojecten, kan ondersteund worden. Het voorstel voorziet reeds een differentiatie in het woonaanbod, het voeren van een doelgroepenbeleid, de vrijwaring van de beekvallei, een netwerk van trage wegen.

Zoals ook reeds gesteld tijdens de plenaire vergadering heeft de gemeente Lubbeek het bindend sociaal objectief nog niet verwezenlijkt. Bij de omzetting van het woonuitbreidingsgebied naar zone voor wonen is dus de regelgeving in het kader van het bindend sociaal objectief van toepassing zoals bepaald in het decreet grond- en pandenbeleid. Overeenkomstig de artikels 4.1.12 en 4.1.13 dienen er steeds procentuele objectieven opgenomen te worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Voor het deel Hazeputstraat/Uilenkotstraat van het woonuitbreidingsgebied kiest de gemeente Lubbeek er voor om dit te ontwikkelen i.f.v. sociaal doelgroepenbeleid aangezien het volledig in eigendom is van de sociale huisvestingsmaatschappij SWAL (dit is mogelijk volgens artikel 4.1.14).

Indien de ontwikkeling van het WUG Hazeputstraat/Uilenkotstraat gefaseerd gebeurt, is het aangewezen om deze ontwikkeling zo dicht mogelijk bij te kern aan te vatten.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

5.1 toetsing aan GRS

Artikel 2.2.13 §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De opmaak van het RUP 'Dorpskern Lubbeek' volgt rechtstreeks uit de volgende bindende bepaling van het GRS, goedgekeurd op 17/09/2009: 1. Opmaak van een RUP Lubbeek. Het voorliggende ontwerp RUP is grotendeels in overeenstemming met de opties uit het GRS.

5.2 Planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

5.2.1 Planinhoud

Het voorliggende RUP werd in belangrijke mate aangepast op basis van de opmerkingen uit de plenaire vergadering. Wel zijn de volgende opmerkingen nog van toepassing.

Met de opmaak van dit plan wenst de gemeente eveneens de bouw van meergezinswoningen in de kern duidelijk af te bakenen. In het GRS (pg. 213) wordt gesteld dat bij de opmaak van een RUP voor het centrumgebied op perceelsniveau verder onderzocht worden waar meergezinswoningen mogelijk zijn en waar niet. Uit het voorliggende RUP is het echter nog steeds niet duidelijk op welke basis deze afbakening gebeurd is. Zo is het o.a. niet duidelijk waarom zo ver langsheen Gellenberg meergezinswoningen genenst zijn.

Volgens de toelichtingsnota (pg.45) wordt in het zuidoosten van het plangebied (ten zuiden van de Rozemarijnbeek) aansluitend aan de school een uitbreidingszone voor parking voorzien ten koste van (biologisch zeer waardevol) bosgebied (art. 13-E). De huidige voorschriften voorzien voor deze zone echter geen specificatie waardoor hier ook nieuwe bebouwing mogelijk is. Dit dient echter vermeden te worden. Als motivatie voor de parking wordt in de toelichtingsnota de actuele behoefte gegeven en het feit dat de zone nu reeds als kiss & ride zone functioneert voor de school (pg. .45). Bovendien wordt er aangehaald dat er voor de inname van de bosstrook in een compensatie voorzien zal worden. Zowel op luchtfoto als op het plan bestaande toestand valt deze kiss and ride zone niet waar te nemen.

Ook is het niet duidelijk wat de voorziene compensatie inhoudt. De inname van deze bosstrook kan aldus nog steeds niet ondersteund worden.

Voor de verschillende zones voor gemeenschapsvoorzieningen wordt algemeen opgemerkt dat er in het voorliggende RUP weinig aandacht geschonken wordt aan een kwalitatieve (groene) inrichting binnen deze zones zelf (hoge verhardingspercentages, niets van structureel groen, etc.). Ook wordt er geen aandacht geschonken aan de relatie met de (groene) omgeving.

Het parkeerbeleid is in het voorliggende RUP onvoldoende uitgewerkt. De algemene bepalingen betreffende parkeervoorzieningen zijn te vrijblijvend. Parkeren op eigen perceel dient het uitgangspunt te zijn. Indien dit niet mogelijk zou zijn, kan hiervan afgeweken worden (in het echte centrum bijvoorbeeld). Volgens de huidige formulering kan het parkeren echter in belangrijke mate verwezen worden naar (ergens) in het plangebied. Enkel bij een nieuwe woning én enkel indien mogelijk volgens de voorschriften moet parkeren op het eigen perceel voorzien worden. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat het in belangrijke mate parkeren afgewend wordt op het openbaar domein. Ook kan het niet de bedoeling zijn om het parkeren in de achtertuin te voorzien. Met het oog op woonkwaliteit dient bij meergezinswoningen vanaf een welbepaald aantal wooneenheden (bij voorkeur vanaf 4) het parkeren zelfs verplicht ondergronds te voorzien.

In het RUP wordt voorzien in een landschappelijke inpassing van de zone voor openlucht recreatie (art. 11) naar de achterliggende open ruimte toe. Met het oog op goed nabuurschap blijft het nog steeds noodzakelijk dat het recreatiegebied op een voldoende wijze gebufferd (dichte groenbuffer) wordt naar de omliggende bewoning toe.

Voor het project voor zorgwonen (art. 6) is in de toelichtingsnota (pg. 38 - 39) een visie met ontwerpconcepten opgesteld die ondersteund kan worden. Niet alle concepten worden als randvoorwaarden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften (o.a. niet: grote centrale groene ruimte geënt op de beekvallei als vista naar de groene vallei, vlotte verbinding met het centrum, niveauverschil tussen de geschakelde wooneenheden, etc.). In plaats daarvan moeten volgens de huidige stedenbouwkundige voorschriften de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de twee zones voor project (zorgwonen en doelgroepenbeleid) nog opgesteld worden bij de opmaak van een totaalvisie voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Om een kwalitatieve ontwikkeling van deze projectzones te garanderen, is het aangewezen om de gewenste randvoorwaarden in het kader van dit RUP te bepalen (zoals reeds gebeurd is voor de projectzone voor zorgwonen) en deze door te vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Ook is het niet duidelijk door wie (en wanneer) de totaalvisie voor de projectzone voor zorgwonen (art. 6) en voor doelgroepenbeleid (art. 7) dient opgesteld te worden. Het is aangewezen om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat bij de vergunningsaanvraag een globaal inrichtingsplan moet opgesteld worden voor de projectzone. Dit inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Het is aangewezen dat de eerste fase ter realisatie van de zone voor doelgroepenbeleid aangevat wordt in het oosten, zo dicht mogelijk bij de kern van Lubbeek.

5.2.2 Stedenbouwkundige voorschriften

In de zone voor kernverdichting en verveving van functies (art. 2) en de zone voor meergezinswoningen (art. 4) wordt een bouwrijpe strook van minimum 10m diepte achter de achtergevelbouwlijn. Hierdoor kan het zijn dat op welbepaalde kleine percelen het oprichten van woningbijgebouwen onmogelijk wordt.

Het is niet duidelijk waarom er in de zone voor project - doelgroepenbeleid (art. 7) een grotere vloeroppervlakte aan complementaire functies toegelaten is dan in de omliggende zone voor eengezinswoningen. Het is aangewezen om deze af te stemmen op elkaar en te beperken tot 100m² (zoals in de omliggende zone voor eengezinswoningen).

In deelzone A van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art. 13 - A) bedraagt het bebouwingspercentage binnen de voorschriften van het RUP 50%, terwijl de voorschriften van het BPA 60 % toelaat. Dit zou op termijn problemen kunnen geven aangezien er reeds een project besproken werd waarbij rekening gehouden werd met de 60 % bezettingsgraad volgens het BPA.

Het moet duidelijk zijn dat in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen - deelzone C (art. 13 - C) de mogelijke uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met max. 50% geldt voor de huidige bebouwde oppervlakte. In de andere zones worden de uitbreidingen beperkt door een maximaal bebouwingspercentage of een maximale bebouwbare oppervlakte op te nemen. Waarom wordt dit hier niet toegepast, terwijl dit wel het geval was bij de bundel voor de plenaire vergadering?

Overlappen de contouren van de meest noordelijk gesitueerde zone voor bijgebouwen en tuinen (art. 8) niet deels met een recente meergezins/patiowoning (niet volledig op het plan bestaande toestand of grafisch plan aangeduid)?

Een zadeldak wordt in de verschillende zones nu als verplicht opgelegd, ook in de zone voor eengezinswoningen. Is dit een bewuste keuze? Een woning met een plat dak is volgens de huidige voorschriften onmogelijk.

5.3 Water

Op 14 oktober 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit (www.watertoets.be) gewijzigd.

Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Dat betekent dat het aangegeven is hetzij in de toelichtingsnota hetzij in de waterparagraaf in het besluit na te gaan in hoeverre de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied afwijkt van de oude kaart en/of de uitgevoerde watertoets in de plan-MER of screening.

Binnen het plangebied doet zich een wijziging voor wat betreft de overstromingsgevoeligheidskaart. Op de nieuwe kaart is een grotere oppervlakte mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

6. algemene conclusie

Het ontwerp RUP 'Dorpskern Lubbeek' wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen;

Overwegende dat de Deputatie van Vlaams-Brabant op 23/05/2012 volgend advies heeft uitgebracht:

I. GEGEVEN

De gemeente Lubbeek organiseert, in navolging van de plenaire vergadering van 25 oktober 2011, een openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskern Lubbeek'. De gemeenteraad heeft in zitting van 28 maart 2012 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek loopt van 7 mei 2012 tot en met 6 juli 2012.

De deputatie wordt gevraagd om een advies uit te brengen.

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.

III. BESPREKING

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskern Lubbeek' bevindt zich in de kern Lubbeek en strekt zich uit over de kern van deeldorp Lubbeek, met de omliggende woongebieden, parkgebieden en zone voor openbaar nut. Een groot deel van het woonuitbreidingsgebied 'Hazeput', in het zuidwesten, wordt ook meegenomen. De woonlinten langs de uitvalswegen worden niet opgenomen.

De gemeente Lubbeek wenst met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan de juridische randvoorwaarden te creëren die een verdichting en versterking van de kern Lubbeek mogelijk maken. Daarnaast wordt binnen dit ruimtelijk

uitvoeringsplan aandacht besteed aan het markant erfgoed, de beekvalleien, langzaam verkeersverbindingen door de kern en wordt een duurzame oplossing voor de bestaande zonevreemde bedrijven nagestreefd.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Binnen het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant wordt Lubbeek ingedeeld in de deelruimte 'landelijke kamer oost'. Het behoud van het landelijk karakter van het gebied, met de grote openruimtegebelen en de nadrukkelijk aanwezige landbouw, wordt nagestreefd. De provincie wenst de karakteristieken van een dun bezaaid en verspreid nederzettingpatroon te behouden en te versterken.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant formuleert een aantal ruimtelijke principes voor het ontwikkelen van een kwalitatieve nederzettingstructuur:

- de kernen dienen versterkt te worden als kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgevingen. De aantrekkelijkheid wordt niet alleen bepaald door het aanbod aan woonmogelijkheden maar ook door de kwaliteit van het woonmilieu.*
- de provincie voelt een beleid dat gericht is op het verhogen van de densiteit in de bestaande woonkernen.*
- met het oog op een duurzame ontwikkeling zal bij het ontwikkelen van de schaarser wordende ruimte steeds meer creativiteit gevraagd worden bij het bedenken van nieuwe wooneenheden en complexen.*

De doelstellingen van het voorliggende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen passen binnen de ontwikkelingsperspectieven van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt immers een kwalitatieve ontwikkeling van de kern als onderdeel van de woonomgeving mogelijk.

Het provinciaalontwikkelingsperspectief voor hoofddorpen biedt evenwel de mogelijkheid om, zo het juridisch aanbod voldoet om de behoefte te beantwoorden, een beperkte ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied te realiseren onder specifieke voorwaarden: onder meer een ligging in het hoofddorp en een aanbod dat zich beperkt tot sociale huur- en/ of koopwoningen, conform het provinciaal doelgroepenbeleid. In 2007 werd een principieel akkoord afgeleverd voor een gedeeltelijke aansluiting van het woonuitbreidingsgebied. Met het decreet grond- en pandenbeleid is een ruimere ontwikkeling (door een Sociale huisvestingsmaatschappij) mogelijk dan in dit principieel akkoord voorzien. In die zin kan ingestemd worden met het reserveren van het zuidwestelijk deel van het woonuitbreidingsgebied (tussen Uilenkot en Kloosterblok) voor een gemengd sociaal huisvestingsproject (het zou hier gaan om de realisatie van een 100-tal woningen in een verhouding van 50% huurwoningen en 50% koopwoningen).

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskern Lubbeek' wordt gemaakt in uitvoering van de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevat daarnaast in het richtinggevend deel een aantal ontwikkelingsopties voor het centrumgebied van het hoofddorp Lubbeek. Deze krijgen in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan uitwerking. De relatie tussen voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is voldoende aangetoond.

Vormvereisten ruimtelijk uitvoeringsplan

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat een toelichtingsnota, een plan bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Het is noodzakelijk dat de op te heffen verkavelingen uitdrukkelijk opgenomen worden in het gemeenteraadsbesluit over de definitieve vaststelling van het plan.

Bespreking van de planop-ties

Voor het specifieke project rond zorgwonen (artikel 6) werd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een locatieonderzoek opgenomen, waar 6 andere locaties dan de in het ruimtelijk uitvoeringsplan voorgestelde locatie werden behandeld. De afweging van deze locatie ten opzichte van de andere locaties in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dient verder uitgewerkt te worden.

Stedenbouwkundige voorschriften

Art. 9: gezien het gaat om een overdruk met uitdovend karakter in verband met een huidige activiteit, is het beter deze specifieke activiteit te vermelden en de overdruk als dusdanig te koppelen aan deze activiteit.

Watertoets

Specifieke aandacht kan gaan naar de zone voor zorgwonen die deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt. Het houden van de nodige afstand tot de beek wordt, na het advies van de plenaire vergadering, in de stedenbouwkundige voorschriften vermeld, maar hier zijn geen verordenende maatregelen opgenomen. 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.

Materiële fouten

- Op het grafisch plan werd foutief een rechte lijn (legende-item 'beek') aangeduid.
- SBV art. 6: de titel is foutief.

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

IV. BESLUIT

Enig artikel

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskern Lubbeek' te Lubbeek, zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 28 maart 2012, is niet in tegenstrijd met het provinciaal ruimtelijk structuurplan en wordt gunstig geadviseerd, op voorwaarde dat 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 :

Inhoud:

1. Bezwaar Bruno Pierlet

- Bezwaar tegen de uitbouw van het gemeenschapscentrum Gellenberg waardoor de eigenlijke bewoners van de dorpskern worden verdreven. In het bijzonder wordt bezwaar geuit tegen de uitbouw van een parking (landschapsparking) tussen het gemeentehuis en de woningen Broekstraat 27 en 29.
- Bezwaarindienaar gaat uit van een sterke waardevermindering van de leefkwaliteit als de tuin onteigend wordt in functie van een parking, tevens gaat hierdoor een tuin/boomgaard met grote natuurwaarde verloren. Daarenboven staat er geen datum op de onteigening waardoor er een grote onzekerheid is.
- Bezwaarindienaar is tegen de aanleg van een uitrit naar de Broekstraat, een straat die daarvoor niet uitgerust is.

2. Bezwaar Geerts & Baert

- Bezwaar tegen de uitbouw van een parking achter de woningen Broekstraat 27 en 29 met een toegangsweg die uitgeeft op de Broekstraat. Aangezien het gemeenschapscentrum een toegang heeft aan de zijde van de Broekstraat wordt met een bijkomende toegang veel nachtelijke overlast gevreesd.

3. Bezwaar Brouwers Hof

Vestigt de aandacht op het feit dat de bedrijvigheid / annex drankencentrale reeds lang voor de school en ziekenhuis op deze locatie was gevestigd. Vraagt zich af waarom de activiteit moet verdwijnen en op termijn geen andere handelsactiviteiten kunnen uitgebaat worden ?

Behandeling:

1. Bezwaar Bruno Pierlet

- Het Ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de visie voor de herinrichting weer die voor de uitbouw van het gemeenschapscentrum reeds was opgenomen in het geldende BPA Dorpsplein. Het voorzien van een parking tussen gemeentehuis en Broekstraat is een visie op langere termijn, indien de gemeente de mogelijkheid heeft om hier bijkomende terreinen te verwerven.
- Het voorzien van een parking tussen gemeentehuis en Broekstraat is een visie op langere termijn, indien de gemeente de mogelijkheid heeft om hier bijkomende terreinen te verwerven. Het plan is niet gekoppeld aan een onteigeningsplan, het bestuur streeft naar een verwervingsbeleid indien de mogelijkheid zich voordoet.
- De hoofdontsluiting blijft gericht op Gellenberg, de uitrit naar Broekstraat is bedoeld als een secundaire ontsluiting met een meer beperkte verkeersafwikkeling (en noodontsluiting).

De noodontsluiting dient daarom duidelijker te worden weergegeven in de tekst, door volgende zin toe te voegen: de nooduitgang zal enkel in exceptionele of uitzonderlijke gevallen gebruikt worden (Bv. Indien de hoofdingangen aan de Gellenberg zijn afgesloten), door hulpdiensten en als parking voor het gemeentepersoneel.

2. Bezwaar Geerts & Baert

Het voorzien van een parking tussen gemeentehuis en Broekstraat is een visie op langere termijn, indien de gemeente de mogelijkheid heeft om hier bijkomende terreinen te verwerven. Het plan is niet gekoppeld aan een onteigeningsplan, het bestuur streeft naar een verwervingsbeleid indien de mogelijkheid zich voordoet. De hoofdontsluiting blijft gericht op Gellenberg, de uitrit naar Broekstraat is bedoeld als een secundaire ontsluiting met een meer beperkte verkeersafwikkeling (en noodontsluiting).

De noodontsluiting dient daarom duidelijker te worden weergegeven in de tekst, door volgende zin toe te voegen: de nooduitgang zal enkel in exceptionele of uitzonderlijke gevallen gebruikt worden (Bv. Indien de hoofdingangen aan de Gellenberg zijn afgesloten), door hulpdiensten en als parking voor het gemeentepersoneel.

3. Bezwaar Brouwers Hof

Het ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de visie voor de herinrichting weer op termijn.

Bedrijfsactiviteiten en handelsactiviteiten kunnen in stand worden gehouden, wat inhoudt dat de activiteiten kunnen overgaan op een andere eigenaar of een andere invulling kunnen krijgen (zie advies provincie - afstemming). De aard van een 'andere invulling' is afhankelijk van de goedkeuring door de gemeente. Pas als er geen activiteiten meer plaatsvinden op de site, meer bepaald indien het pand of gebouw meer dan 1 jaar leegstaat, wordt de onderliggende bestemming als zone voor dienstverlening en nutsvoorzieningen van toepassing.

Artikel 2. De gecororaad neemt kennis van het advies van het Departement RWO, Vlaams-Brabant: op 04/07/2012 en analyseert en behandelt dit advies als volgt :

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV waarbij de suggestie wordt geformuleerd om bij de gefaseerde ontwikkeling van het WUG Hazeputstraat / Uilekotstraat de ontwikkeling zo dicht mogelijk bij de kern aan te vatten. Het ontwerp RUP is grotendeels in overeenstemming met de opties van het GRS Lubbeek.

Planinhoudelijke aspecten dienen als volgt aangepast:

- Verduidelijken afbakening meergezinswoningen, in het bijzonder langs Gellenberg.

Standpunt gecoro (SG): Visie behouden, gabariet is afgestemd op de bestaande volumes. De afbakening is ook duidelijk omschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en ook vermeld in de toelichtingsnota RUP.

- Onderbouwen van de uitbreidingszone voor parking aansluitend aan de school (ten zuiden van de Rozemarijnbeek). Nieuwe bebouwing dient hier in het bijzonder vermeden. RO kan de inname van bosgebied voor de parking niet ondersteunen.

SG: akkoord voor het tegengaan van bebouwing en enkel parkeren in een groene omgeving toe te staan. In tekst duidelijk beschrijven dat bebouwing uitgesloten is en de zone enkel bestemd wordt als 'kiss & ride' zone.

- Voor de zones voor gemeenschapsvoorzieningen wordt weinig aandacht geschonken aan een kwalitatieve (groene) inrichting, nog met de relatie met de groene omgeving.

SG: Aandacht voor kwalitatieve (groene) inrichting toevoegen.

- Het parkeerbeleid is onvoldoende uitgewerkt, parkeren op het eigen perceel dient het uitgangspunt te zijn, bij de uitbouw van meergezinswoningen (bv. vanaf 4 wooneenheden) dient parkeren verplicht ondergronds te gebeuren.

SG : Stellingname gaat op voor (meer)gezinswoningen buiten het centrum. Er dient 1 parkeerplaats per wooneenheid te worden voorzien. Bij meergezinswoningen verplicht parkeren op het eigen terrein indien het technisch mogelijk is en met maximaal 3 parkeerplaatsen op het maaiveld. Bij meer dan 3

woongelegenheden dienen deze parkeerplaatsen te worden opgenomen in het bouwvolume of ondergronds te worden voorzien.

In het centrum is het afhankelijk van de perceelsconfiguratie en is het niet altijd mogelijk om de benodigde parkeerruimtes te voorzien op eigen terrein. Evenmin kan dit gezocht worden op het openbaar domein. Eventueel binnen het plangebied ruimte zoeken voor een gemeenschapsparking of een gegroepeerde parking. Indien de ontwerper een onvoldoende motivatie kan opgeven voor de zoekzone voor zorgwonen (art.6 GP-voorschriften), in afwijking van de zoekzones opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dan kan dit gebied aangewend worden als ruimte voor een gemeenschapsparking of een gegroepeerde parking.

Eventueel een reglementering koppelen aan het ontbreken van parking bij woongelegenheden.

- Het recreatiegebied dient op voldoende wijze gebufferd te worden naar de omliggende bewoning.

SG: Intekenen van groenbuffer (vb. haag van 2m hoogte) tussen sportvelden en woningen

Gellenberg en Broekstraat.

Advies van RWO is niet relevant. De huidige sportterreinen reiken tot aan de eigendommen Gellenberg en Broekstraat. Op de particuliere eigendommen zijn al groenschermen aanwezig.

Voormelde sportterreinen werden aangelegd op basis van de voorschriften van het bestaand bijzonder plan van aanleg 'dorsplein met omgeving' (M.B. van 12/11/1993). In deze voorschriften staat o.m. het volgende beschreven:

Artikel 9. Zone voor sport, spel en recreatie

9.1. Bestemming: Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van sport- en spelterreinen en groenaanleg, met inbegrip van de accommodatie in verband met de sportactiviteiten.

9.6. Aanleg van de plaats: Het niet bebouwde en niet voor sportterreinen of toegangswegen aangewende gedeelte van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.

Deze voorschriften worden weliswaar opgeheven wanneer het huidig RUP wordt goedgekeurd.

Op het grafisch plan een groene strook aanduiden is evenmin aan te raden. Is immers afdwingbaar door de aanpalende eigenaars, wat zou impliceren dat de sportterreinen anders moeten georiënteerd en aangelegd worden.

- Binnen het project voor zorgwonen worden te weinig kwalitatieve randvoorwaarden meegenomen in de voorschriften.

SG: Opnemen van bijkomende kwalitatieve randvoorwaarden zoals centrale groene ruimte met semi – publieke functie, toegankelijkheid voorop stellen, minimumafstand voor gebouwen van 10m tot zone voor waterloop en oeverontwikkeling. Op het grafische plan staat dit nu al aangegeven. De opmerking van RWO is niet al te duidelijk.

- De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder aangepast op basis van vermelde opmerkingen.

Art 6/ een globaal inrichtingsplan dient bij de vergunningsaanvraag toegevoegd als informatief document.

SG: In de voorschriften een zin toevoegen: globaal inrichtingsplan toevoegen.

Art 7/ een globaal inrichtingsplan dient bij de vergunningsaanvraag toegevoegd als informatief document

SG: Toevoegen globaal inrichtingsplan.

Art 7/ complementaire functies dienen beperkt tot 100m² cfr. zone voor eengezinswoningen

SG: Complementaire bedrijvigheid te beperken tot 100m².

Art 13.A/ maximale bezettingsgraad optrekken tot 60% cfr. geldend BPA.

SG: akkoord om maximale bezettingsgraad op te trekken tot 60%.

Art 13.C/ beter is hier max. bebouwingspercentage of max. bebouwbare oppervlakte op te nemen.

SG: Weergegeven percentage om te zetten tot maximaal bebouwbare oppervlakte.

Algemeen / waarom zadeldak opleggen in de verschillende zones voor wonen

SG: RWO bracht volgend advies uit tijdens de plenaire vergadering met betrekking tot de algemene voorschriften:

De voorgestelde gabariten in de voorschriften worden niet volledig ondersteund. De voorziene bouwdieptes, asymmetrische dakvormen ten behoeve van een volwaardige bouwlaag, ... miskennen het dorps karakter van Lubbeek:

- bij meergezinswoningen dient de bouwdiepte op de tweede (en eventuele derde) bouwlaag vastgelegd te worden op 10m.
- het is gewenst om een volledig zadeldak te voorzien, en niet enkel aan de zijde van het openbaar domein. Het zadeldak bedekt dan 10m van het gebouw vanaf de voorgevel.

De voorschriften werden om die reden aangepast en toegepast in alle zones.

Een zadeldak is enkel aan te houden in het centrum, niet in de andere zones.

Voor de andere zones dient aan de voorschriften volgende tekst toegevoegd te worden:

Dakvorm

De dakvorm bestaat uit een zadeldak dat harmonieus aansluit op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. Platte daken of gebogen daken binnen de dakprofilering van een hellend zadeldak zijn eveneens toegelaten. Een zadeldak heeft maximale dakhelling van 45°. De nok van het dak is parallel met de voorgevel georiënteerd.

Een dakterras achteraan de woning is enkel toegestaan als het inpandig wordt gerealiseerd: er dient een scheidingsmuur aan beide zijden van het terras te worden gerealiseerd over de hele diepte van het terras; dit dient te gebeuren binnen de contouren van het vooropgestelde profiel.

Dakuitbouwen kunnen zodanig worden gerealiseerd dat:

- de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt;
 - de maximale hoogte van 1/2 van de dakhoogte bedraagt.
- De profielen - bouwlijn, dakvlakken - van de gekoppelde woningen stemmen overeen. Het profiel en het architecturaal vertoon worden op elkaar afgestemd.

De toelichtingsnota dient als volgt aangepast:

- Invoeren gewijzigd watertoetsbesluit en de actuele overstromingsgevoeligheidskaart.

SG: Tekst in toelichtingsnota dient aangepast aan het gewijzigd watertoetsbesluit, alsook actuele overstromingsgevoeligheidskaart.

- De plannen dienen als volgt aangepast:

- nagaan overlap tussen art. 8 (zone voor bijgebouwen en tuinen) en de recent vergunde meergezins-patiowoning.

SG: Het gaat hier om de woning Vercammen op de Gellenberg. Het gaat om het vroegere landbouwbedrijf met woning, waarvoor in 2005 een vergunning werd verleend om dit te verbouwen tot acht patiowoningen en 1 studio. Aanpassen op plan.

Artikel 3. De gecororaad neemt kennis van het advies van de Deputatie van Vlaams-Brabant op 23/05/2012 en analyseert en behandelt dit advies als volgt :

Het RUP voldoet aan de vormvereisten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en is in overeenstemming met PRS Vlaams Brabant en het GRS Lubbeek.

De provincie formuleert volgende opmerkingen: de op te heffen verkavelingen dienen uitdrukkelijk opgenomen in het raadsbesluit van definitieve vaststelling ; er kan ingestemd worden met het reserveren van het zuidwestelijk deel van het woonuitbreidingsgebied voor een gemengd sociaal huisvestingsproject.

De toelichtingsnota dient verder aangevuld met :

- Verantwoording van de afwijking van de in het GRS weerhouden locaties voor zorgwonen.

SG: De zone voor zorgwonen zoals opgenomen in het RUP, staat niet vermeld als zoekzone in het GRS. Derhalve dient de ontwerper een motivatie te geven waarom de zoekzones in het GRS niet werden weerhouden en gekozen werd voor de huidige zoekzone.

De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder aangepast op basis van vermelde opmerkingen.

- Art. 6/ aanvullen van de verordenende maatregelen inzake afstand tot de beek gelet op de overstromingsgevoeligheid.

SG: Minimale afstand voor bebouwing t.o.v. een geklasseerde waterloop (3^e categorie) bedraagt 5m. De voorschriften aanvullen. Zie ook standpunt RWO met betrekking tot kwalitatieve randvoorwaarden binnen het project voor zorgwonen.

- Art. 9/ er wordt gevraagd de overdruk (uitdovend karakter) te koppelen aan de bestaande activiteit.

SG: Zie standpunt behandeling bezwaarschrift Brouwers hof.

- De plannen dienen als volgt aangepast :

° Legende beek is foutief aangeduid op het grafisch plan (GP).

° Titel art. 6 is foutief op GP.

SG: Foutieve tekst aanpassen.

Artikel 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

De Voorzitter

Roger Van Horenbeek

Carine Boeckx