



### ADVIES GECORORAAD VAN 16/04/2020

#### Woonproject Hazeput : 110 woningen + aanleg wegenis en nutsvoorzieningen

Stemgerechtigde leden :

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

Van Hugo Schrevens werd geen antwoord ontvangen. Overeenkomstig de gemaakte afspraken wordt dit geacht gunstig te zijn.

#### **stemgerechtigde leden;**

Roger Van Horenbeek

**secretaris**

#### **Feiten en context**

Er is door Sociaal Wonen Arro. Leuven (SWAL) een aanvraag ingediend voor het bouwen van 110 woningen en de aanleg van wegenis en nutsvoorzieningen in de wijk 'Hazeput' in Lubbeek.

In het kader van deze aanvraag besliste het schepencollege in zitting van 03/02/2020 het advies in te winnen van de gecororaad. Het advies omvat voornamelijk de aspecten inplanting, functionaliteit, algemene impact en mobiliteit.

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

#### **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**

De aanvraag werd besproken tijdens de vergaderingen van de gecoro van 20/02/2020 en 05/03/2020.

BESLUIT:

**Artikel 1.** De gecoro neemt kennis van de vraag van het schepencollege van 03/02/2020 en ontvangen op 14/02/2020 om advies uit te brengen over de omgevingsvergunningaanvraag van SWAL tot bouwen van 110 woningen en de aanleg van wegenis en nutsvoorzieningen in de wijk 'Hazeput' in Lubbeek.

**Art. 2.** De gecoro beslist (unaniem) een ongunstig advies uit te brengen over de omgevingsvergunningaanvraag, als volgt gemotiveerd:

**Algemeen :**

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

**De waardevolle groene beekvallei :**

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

**Het groen hart :**

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

**Woonwijk :**

1. Verre van hedendaags en ambitieus plan voor de invulling van woonuitbreidingsgebied nabij de dorpskern: plat verkavelen van waardevolle groene ruimte ifv. monofunctioneel wonen zonder extra meerwaarde voor de omgeving (kernversterking, kwalitatieve publieke ruimte, inbedding in de ruimere context,



typologie en verscheidenheid van woningen, gemeenschappelijke en sociale voorzieningen, stallingen van zacht verkeer, afvalverwerking ed.

2. Een aantal woningen zijn ingesloten (60 en 73).
3. Voor de toegankelijkheid van de woonlob aan de oostzijde is veel verharding nodig.
4. De ontwerpen van woningen bestaan uit erg eentonige architectuur met gebruik van identieke materialen en zelfde gevel- en dakvlakken.
5. De aansluiting op de bestaande woningen gebeurt ongelukkig en heeft een zeer nefaste impact op de privacy in tuinzones van de bestaande woningen:
  - o ongelukkige vorm en ligging van de groenbuffer en zithoek ter hoogte van de woonunits 74-76.
  - o korte tuinen naar het noorden voor de units 41- 46 en bij uitbreiding 33 - 40.
  - o problemen van inkijk naar tuinen bestaande units (wegens kleine tuinen) voor de units 25-32.
  - o doodlopende straat aansluitend op achterkanten van bestaande percelen zorgt voor weinig kwalitatieve publieke ruimte.

### **Mobiliteit :**

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

### **Niveau's :**

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



toegankelijke tuinzone vanaf het terras. Nivellering op andermans terrein?

**Duurzaamheid:**

1. Energieopwekking met zonnepanelen is mogelijk, zelfs zonder extra investering door derde partijen.
2. Elke nieuwbouw moet 15kW/m<sup>2</sup> bruto oppervlakte aan hernieuwbare energie voorzien (EPB).

**Zachte verbinding naar Dorpskern en Schoolsite:**

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

**Art. 3.** Dit ongunstig advies wordt bezorgd aan het schepencollege.

De secretaris

De voorzitter

Roger Van Horenbeek



André Collaer

