



## Verslag GECORO-raad d.d.20/02/2014

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

**Plaatsvervangende leden:** Carine Cappelle, Jos Theys, Willem Vandevelde

**Schepen van Ruimtelijke Ordening:** Tania Roskams

**Afgevaardigde politieke partijen:** Hedwig Verbeke, Johan Van Engeland, May Schrauwen, Diane Keldermans.

**Secretaris:** Roger Van Horenbeek.

**Verontschuldigd:** Geert Sempels, Katrien Verbeek, Peter Kint, Peter Van Impe, Constant Kumpen, Herman Vangilbergen.

**Afwezig:** Saartje Degelin, Luc Berlamont, Marc Bracquiné, Louis Schrevens, Raf Degreef.

**Genodigde:** Koen Janssens van studiebureau Anteagroup.

### **Agenda:**

Goedkeuring verslag vergadering 12/12/2013.

RUP zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden: ontleden van de ingediende bezwaarschriften en uitgebrachte adviezen Ruimte Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Provincie Vlaams-Brabant samen met Koen Janssens van Anteagroup ( ontwerper van het RUP)

Allerlei:

- Stand van zaken verkavelingsaanvraag NOVUS: Houwaartstraat-Kortestraat-Gemeentestraat.
- Stand van zaken Stedenbouwkundige aanvraag UZ-Pellenberg: Therapietoren.

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u.

### **1. Goedkeuring verslag vergadering 12/12/2013.**

Er worden geen opmerkingen gemaakt. Het verslag wordt goedgekeurd.

### **2. RUP zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden: ontleden van de ingediende bezwaarschriften en uitgebrachte adviezen Ruimte Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Provincie Vlaams-Brabant samen met Koen Janssens van Anteagroup ( ontwerper van het RUP).**

Het openbaar onderzoek met betrekking tot dit RUP is afgelopen op 31/01/2014.

Er werden 10 schriftelijke bezwaarschriften ontvangen, alsook een advies van Ruimte Vlaanderen Vlaams-Brabant ( Departement van de Vlaamse Overheid) en de provincie Vlaams-Brabant.

De bezwaarschriften en ontvangen adviezen, alsmede een afschrift van het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek werden aan de stemgerechtigde en plaatsvervangende leden via mail bezorgd op datum van 13/02/2014.

=> De voorzitter merkt op dat de vertegenwoordigers van de politieke partijen deze documenten via mail eveneens kunnen verkrijgen mits een eenvoudig verzoek te richten aan de secretaris van de gecoro.

In de opdracht van de ontwerper van RUP (Anteagroup) zit ook vervat een voorstel van advies te formuleren met betrekking tot deze bezwaren, opmerkingen en ontvangen adviezen.

Koen Janssens van Anteagroup heeft een advies voorbereid en het wordt hierna overlopen:

### **Advies inzake openbaar onderzoek RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied gemeente Lubbeek (02.12.2013 – 31.01.2014)**

#### **Ingekomen bezwaren**

1. Jonckers – Degeest Binkom
2. Elia Asset nv. Brussel
3. E. Verschuere Linden
4. VMF Invest Linden
5. W Schoolmeesters Linden
6. Beken – Hendrickx Binkom
7. Blondeau – Regout Lubbeek
8. R. Steisel Lubbeek
9. G. Delacroix Sint Genesius Rode
10. B Delacroix Binkom

#### **Adviesverlenende instanties**

1. Ruimte Vlaanderen
2. Deputatie Vlaams – Brabant

#### **Inhoud bezwaren**

##### **1. Jonckers – Degeest**

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

*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.*

- ⇒ De secretaris voegt hieraan toe dat deze woning volgens het gewestplan Leuven gelegen is in een ontginningsgebied met nabestemming bosgebied. Het gewestplan is getekend op een topografische kaart waarbij de woning Meenselstraat 137 en bijhorend erf eveneens werden ingekleurd in een ontginningsgebied met nabestemming bosgebied. De voormalige zandgroeve aansluitend aan deze woonkavel werd medio jaren '80 opgevuld met huishoudelijk afval en afgewerkt met een eindafdeklaag en heeft zijn eindbestemming gekregen. Slechts een klein gedeelte van dit ontginningsgebied wordt nog uitgebraat door zandgroeven Roelants.

Opmerkingen vanuit de gecoro:

- Deze woning dient opgenomen te worden in RUP 'zonevreemde 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.

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

Geen opmerkingen vanuit de gecoro. OK Inhoud en behandeling bezwaarschrift.

## **3. E. Verschueren 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.

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

Geen opmerkingen vanuit de gecoro. OK Inhoud en behandeling bezwaarschrift.

## **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.

*Het RUP doet enkel uitspraak over de bestaande zonevreemde 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.*

Geen opmerkingen vanuit de gecoro. OK Inhoud en behandeling bezwaarschrift.

## **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.

*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 bouwdoSSIERS 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 het openbaar domein en indien ze in relatie staan tot de oppervlakte van het dakvlak en hierin geïntegreerd worden .*

Opmerkingen vanuit de gecoro: De woorden ‘het openbaar domein’ vervangen door ‘de openbare weg’.

## **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.

*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 1.000m<sup>3</sup>.

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.

*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.*

Opmerkingen vanuit gecoro: de sterren op het grafisch plan die de woningen aanduiden worden weggelaten, behalve die als waardevol gebouw zijn aangeduid ( aangeduid met ster en rode bol: 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.

*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.*

## **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.

*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.*

**Bezwaarschriften 7 en 8 worden samen bekeken.**

- ⇒ De secretaris merkt op dat in het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een limitatieve lijst van waardevolle woningen is opgenomen ( P.150 van het document). Oorspronkelijk was dit een niet-limitatieve lijst, doch het woordje ‘niet’ werd bij goedkeuring door de provincie Vlaams-Brabant geschrapt. Daarbij merkt hij op dat ‘ het Bed van Napoleon’ evenmin werd opgenomen in deze limitatieve lijst.
- ⇒ Koen Janssens voegt hier aan toe dat ‘ het Bed van Napoleon’ vanuit het college werd ondersteund en opgenomen omwille van zijn bijzondere historische waarde (zie ook beschrijving in de toelichtingsnota van het RUP op P 39).

Opmerkingen vanuit gecoro:

- Er wordt voorgesteld om nog advies te vragen aan onroerend erfgoed om deze woningen op te nemen op de lijst van waardevol bouwkundig erfgoed. Evenwel, de goedkeuringsprocedure van het RUP loopt onder strikte termijnen. Wachten op een advies kan leiden dat de termijnen worden overschreden wat zeker niet de bedoeling is. Bovendien aan Onroerend erfgoed werd advies gevraagd tijdens plenaire vergadering van dit RUP. Het advies van Onroerend Erfgoed d.d. 19/11/2012 suggereert nergens om deze woningen op te nemen in de lijst van inventaris van het Onroerend Erfgoed opgemaakt door het VIOE ( Vlaams Instituut Onroerend Erfgoed).

- De voorzitter merkt op dat de bezwaarindieners zeer bewust deze woningen willen opgenomen zien als waardevol gebouw: de voorschriften die op deze waardevolle gebouwen zullen toegepast worden o.m. tot maximaal 20 % uitbreiding.

Hij stelt voor om de volgende zinsnede in te lassen in de voorschriften: 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 de dorpskern en wordt bijna volledig omringd door andere villa’s en tuinen, die meestal in de woonzone gelegen zijn. Het lijkt evident de woning in woongebied, dan wel landbouwgebied te situeren.

*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.*

- ⇒ De secretaris toont de situering van deze woning op het gewestplan. Deze woning maakt deel uit van een driesgehucht ( niet dorpskern). De woning wordt slechts gedeeltelijk getroffen door natuurgebied. Resterend gedeelte van deze woning is landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De omliggende woongebieden zijn landelijke woonlinten.
- ⇒ Koen Janssens voegt hier aan toe dat bij vergunningsplichtige werken aan deze woning een opmetingsplan van een landmeter bij de aanvraag kan gevoegd worden om de juiste zonering van deze woning op basis van het gewestplan te bepalen.

Opmerkingen vanuit de gecoro: OK inhoud en behandeling bezwaarschrift. Zie ook bezwaarschrift 6.

## **Inhoud adviezen**

### **1. Ruimte Vlaanderen**

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.

*Gecoro stelt voor om op bovenstaande niet in te gaan.*

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.

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

Het is tevens niet duidelijk waarom onderscheid gemaakt wordt in de uitbreidingsmogelijkheden van waardevolle woningen met volume < 1.000m<sup>3</sup> en > 1.000m<sup>3</sup>

*Afgesproken wordt om uitbreiding tot maximum 20% toe te laten ongeacht het bestaande volume.*

Opmerkingen vanuit gecoro:

Carine Boeckx merkt op dat de gecoro reeds een uitspraak gedaan heeft over het volume < 1.000m<sup>3</sup> en > 1.000m<sup>3</sup>. Meer bepaald in het advies van de gecoro naar aanleiding van de plenaire vergadering. Volgende tekst werd opgenomen in het advies de gecoro d.d. 07/11/2012:

**Art.3.** *De gecororaad beslist een gunstig advies uit te brengen mits rekening gehouden wordt met volgende opmerking:*

*- 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 1000m<sup>3</sup>, 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 1000m<sup>3</sup>.*

*De zinsnede' uitbreiding tot maximum 20% toe te laten ongeacht het bestaande volume' vervangen door voormelde tekst*

### **2. Besluit Deputatie**

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 tot ver.

*Afgesproken wordt om het betrokken artikel te schrappen.*

Geen opmerkingen vanuit de gecoro.

=> De secretaris meldt aan de aanwezigen dat na afloop van het openbaar onderzoek nog een advies (gunstig) van de stad Leuven werd ontvangen, alsmede een mailbericht vanwege Magda van der Stappen, optredende namens de bewoners van de Kortrijkstraat en waarin een vergelijking wordt gemaakt tussen de voorschriften van de verkaveling die wordt opgeheven en de voorschriften die in het RUP worden voorgesteld.

De voorzitter benadrukt dat enkel adviezen of opmerkingen die werden ontvangen tijdens het openbaar onderzoek moeten behandeld worden door de gecoro. Voor mevrouw Magda van der Stappen stelt hij voor dat vanuit de gemeente een reactie wordt gegeven op haar mailbericht. Dit is niet de taak van de gecoro.

### **3.Allerlei.**

a) Stand van zaken verkavelingsaanvraag NOVUS: Houwaartstraat-Kortestraat-Gemeentestraat:

De aanvraag werd door het schepencollege geweigerd in zitting van 28/01/2014.

b) Stand van zaken stedenbouwkundige aanvraag UZ-Pellenberg: Therapietoren:

Voor deze aanvraag werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 20/01/2014.

c) De voorzitter laat weten dat de volgende gecororaad zal plaatsvinden op 20/03/2014.

Op vraag van André Collaer zal er een ontwerp –advies aan de stemgerechtigde en plaatsvervangende leden doorgemailed worden.

De vergadering wordt gesloten om 20:40u.

De secretaris

De voorzitter

Roger Van Horenbeek

Paul Hugaerts



## Verslag GECORO-raad d.d.20/03/2014

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

**Plaatsvervangende leden:** Carine Cappelle, Marc Bracquiné,

**Schepen van Ruimtelijke Ordening:** /

**Afgevaardigde politieke partijen:/.**

**Secretaris:** Roger Van Horenbeek.

**Verontschuldigd:** Geert Sempels, Katrien Verbeek, Hugo Schrevens, Peter Kint, Luc Berlamont, Willem Vandevelde, Tania Roskams, Hedwig Verbeke, Herman Vangilbergen, Johan Van Engeland, May Schrauwen, Diane Keldermans.

**Afwezig:** Saartje Degelin, Peter Van Impe, Constant Kumpen, Jos Theys, Louis Schrevens, Raf Degreef.

### **Agenda:**

- 1) Goedkeuring verslag vergadering 20/02/2014.
- 2) RUP zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden: Formuleren van het advies aan de gemeenteraad.

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u.

### **1. Goedkeuring verslag vergadering 20/02/2014.**

Er worden geen opmerkingen gemaakt.

Het verslag wordt goedgekeurd.

### **2. RUP zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden: Formuleren van het advies aan de gemeenteraad.**

Via mail d.d. 26/02/2014 werd aan de stemgerechtigde en plaatsvervangende leden een ontwerpadvies bezorgd. De afspraak werd gemaakt dat, indien er suggesties of opmerkingen zijn op dit ontwerp, deze uiterlijk op 10/03/2014 aan het secretariaat bezorgd zouden worden.

De voorzitter stelt vast dat op voormelde datum geen suggesties of opmerkingen werden ontvangen en stelt voor om het ontwerpadvies goed te keuren.

Raadslid Patrick Supply stelt voor om de terminologie '1000m<sup>3</sup>' te vervangen door 'm<sup>2</sup>', zeker voor wat betreft 'waardevolle gebouwen'. Het zijn meestal vrij grote gebouwen, intern met hoge plafonds.



Raadslid André Collaer repliceert hierop dat deze terminologie komt uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en best zo behouden blijft en dit om geen onderscheid te maken tussen de zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden en deze waarvoor het RUP niet wordt opgemaakt ( agrarische gebieden,...).

De voorzitter herhaalt zijn verzoek om het ontwerpadvies goed te keuren.  
=> De stemgerechtigde leden gaan unaniem akkoord.

**3. Varia:**

1. De voorzitter vraagt aan de secretaris of aan de leden papier ter beschikking kan gesteld worden. Agendapunten of te behandelen items zijn meestal vergezeld van bijhorende documenten. Al deze documenten worden weliswaar digitaal bezorgd, doch in de meeste gevallen afgeprint omdat dit voor de praktischer en leesbaarder is.

=> De secretaris zal dit verzoek overmaken aan het schepencollege.

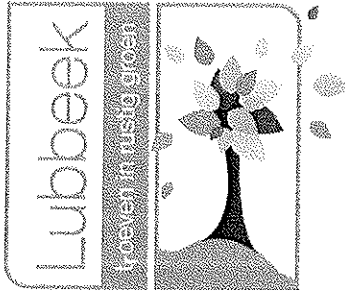
De vergadering wordt gesloten om 21:00u.

De secretaris

De voorzitter

Roger Van Horenbeek

Paul Hugaerts



## Verslag GECORO-raad d.d.19/06/2014

**Stemgerechtigde leden:** Paul Hugaerts (voorzitter), Carine Boeckx, Pieter Laga, Rudy Mattheus, André Collaer.

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

**Schepen van Ruimtelijke Ordening:** //

**Afgevaardigde politieke partijen** Freddy Vranckx, May Schrauwen.

**Secretaris:** Roger Van Horenbeek.

**Verontschuldigd:** Carine Cornelis, Geert Sempels, , Patrick Supply, Marie-Louise Vanhees, Tania Roskams, Hedwig Verbeke, Herman Vangilbergen, Johan Van Engeland, Diane Keldermans.

**Afwezig:** Katrien Verbeek, Hugo Schrevens, Saartje Degelin, Peter Van Impe, Louis Schrevens

**Gast sprekers:** Joeri Marannes van Novus en Veerle Piedfort van studiebureau Veerle Piedfort.

### **Agenda:**

- 1) Goedkeuring verslag vergadering 20/03/2014.
- 2) Verkavelingaanvraag NOVUS: Linden, Gemeentestraat-Houwaartstraat-Kortestraat-Tempelstraat: Verzoek van het schepencollege d.d. 13/05/2014 en ontvangen op 22/05/2014, om advies uit te brengen.
- 3) Allerlei:
  - a) Brief van Paul en Rita Beken-Hendrickx m.b.t. het RUP zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden: Vraag wat is er met hun bezwaarschrift gebeurd?

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u.

- Hij deelt aan de aanwezigen mede dat vanaf heden de heer Freddy Vranckx zal aanwezig zijn op de vergaderingen van de gecororaad als vertegenwoordiger van de politieke partij open Vld en dit ter vervanging van de heer Raf Degreef.

- Hij verwelkomt de gast sprekers namens de raad en stelt voor om het eerste agendapunt te behandelen na de toelichting van de gast sprekers.

### **1. Verkavelingaanvraag NOVUS: Linden, Gemeentestraat-Houwaartstraat-Kortestraat-Tempelstraat: Verzoek van het schepencollege d.d. 13/05/2014 en ontvangen op 22/05/2014, om advies uit te brengen.**

De voorzitter verleent het woord aan Joeri Marannes.

De presentatie gebeurt aan de hand van een powerpointpresentatie dat bij het verslag van de vergadering gevoegd wordt.

Het belicht kort de totstandkoming van deze verkavelingsaanvraag en geeft aan welke wijzigingen werden aangebracht ten opzichte van de eerste aanvraag die geweigerd werd:

De huidige omvat opnieuw 36 bouwloten, onderverdeeld in 8 geschakelde seniorenwoningen, 14 open bebouwingen, 12 halfopen bebouwingen en 2 gesloten bebouwingen. De loten zijn bereikbaar via een nieuwe aan te leggen, waarvan de hoofdtoegang uitmondt in de Houwaartstraat. Een zachte ontsluiting (tevens toegankelijk voor hulpdiensten) wordt voorzien via de Gemeentestraat.

De aanpassingen betreffen:

#### **1. SOCIALE LAST:**

- Grondwettelijk hof vernietigt normen en sociale lasten van het grond- en pandendecreet dd. 07 november 2013 (loten 29 tot 36 worden ook kleine bescheiden last).
- Bescheiden last = 40% van het aantal wooneenheden = min. 14 stuks.

#### **2. RIOLERING:**

Lokale inbuizing tussen K2 & K3

Lokale inbuizing tussen K4 & K5: beide aanpassingen hebben te maken met de ruimingsregels en dito afstanden (min. 5m) volgens de wet op de waterlopen. Het vormt niet de bedoeling om een ruimingsstrook op te leggen op private kavels, noch erfdienstbaarheden te creëren die op private kavels die geen deel uitmaken van deze verkavelingsaanvraag.

#### **3. WIJZIGING LOTEN 18 – 19 – 20 + ZONE ELEKTRICITEITSCABINE**

- Loten 18 en 19 worden HOB.
- Gevelbreedte van lot 20 wordt 10,00m.
- Lot C (= zone voor elektriciteitscabine) wordt beperkt

=> een perceel links van de woning Houwaartstraat nr.16 (driehoekperceel sectie B nr. 240h) werd evenmin opgenomen in de huidige verkaveling. Dit geeft aan de eigenaar van die kavel om naast de woning nog een bouwkegel te realiseren.

Na de presentatie worden de volgende opmerkingen gemaakt:

-De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn opnieuw niet berekend op de ontworpen verkaveling:

\* complementaire bedrijvigheid wordt toegelaten tot een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>. Op de kleine loten is dit niet toepasbaar.

\* Complementaire bedrijvigheid impliceert ook parkeerruimtes voor klanten, bezoekers. Op de kleine kavels zijn slechts beperkte verhardingen in de achteruitbouwstrook toegelaten. Er worden wel 9 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien rto. de seniorenwoningen, doch deze zullen wellicht eerder als private parkeerplaatsen ingevuld worden. Het gevaar bestaat dat de openbare wegenis zal gebruikt worden als parkeerplaats.

\* Er worden bijgebouwen toegelaten tot 40m<sup>2</sup> + bijkomende (terras)verhardingen tot max. 20m<sup>2</sup>. Rest nog weinig groenvoorziening op de kleine kavels waardoor nauwelijks infiltratie op het eigen terrein.

\* Zonnepanelen worden toegelaten op hellende daken, niet op platte daken.

- Seniorenwoningen: worden deze opgericht conform de wetgeving ter zake.

- Beek: verklaring verkavelaar: zorgt voor opvang van de hemelwaters afkomstig van de kavels; beek wordt zodanig aangelegd dat bij hevige regens een overstort zal gebeuren in de wadi.

- Wadi: Fungeert enkel als tijdelijke buffer, waarna via een knijpleiding het water wordt afgevoerd in de beek. Is de ligging van de wadi wel goed gekozen? Werd ook rekening gehouden met het debiet dat voor hogerop komt (Hoogste punt Houwaartstraat – Endepoelstraat).

- Aanhogingen op de kavels: Het is niet duidelijk of de wegenis hoger zal aangelegd worden dat de ontworpen kavels. Indien wel, kan de kavel enkel aansluiten op het voorliggend wegpeil voor wat

betreft de achteruitbouwstrook en de zone waar het grondvlak van de woning komt. Quid de tuinzone => komvorming. Aanhogingen zijn niet toegelaten in de tuinzone. Indien dit toch gebeurt dreigen de aangrenzende private kavels die niet tot de verkaveling behoren wateroverlast te krijgen bij hevige regenval.

- Hoe dienen de woningen ingeplant op het sterk hellend gedeelte van de verkaveling. Waar wordt de kroonlijsthoogte genomen. De talud zal deels worden ingesneden en deels zullen er aanhogingen dienen te gebeuren. Hoe gebeurt de afwateringsproblematiek daar; Kan en mag toch niet gestuurd naar de lager gelegen kavel.

Waarom worden de voetpaden in de verkaveling verhard? De ontwerp verkaveling moet aanzien worden als een woonerf. Verharden van de stoepen biedt nog minder mogelijkheden tot infiltratie en bovendien riskeert men dat de stoepen als extra parkeerplaatsen zullen gebruikt worden.

- Realisatie bescheiden woonaanbod of privaat aandeel: in de aanstipijst sociale last en last bescheiden woonaanbod staat aangekruist dat dit in natura gaat gebeuren conform artikel 4.2.6 van het grond- en pandendecreet nl. door een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur. Is de gemeente zich ervan bewust dat op termijn zij deze loten zullen moeten inkopen? Antwoord van de verkavelaar is dat deze bescheiden loten eerst op de private markt zullen worden aangeboden. Indien niet gerealiseerd worden ze 8 jaar na aflevering van de vergunning aangeboden aan de openbare sector. Vormt het dan wel degelijk de bedoeling om seniorenwoningen te realiseren?

#### Algemeen:

- De huidige ingediende aanvraag verschilt nauwelijks van de vorige aanvraag. Bijgevolg, de bemerkingen van gecororaad geformuleerd in het advies van 12/12/2013 zijn grotendeels nog altijd van toepassing op huidige aanvraag.

Het ontwerp voorziet zoveel mogelijk loten (vanuit economisch oogpunt) met weinig of geen open ruimte of groenvoorziening, behoudens de wadi die ook als 'speelruimte' zou moeten fungeren.

Densiteit is nog steeds te hoog.

De bemerking wordt hierop gemaakt hoeveel aanvragen moet men indienen om goede ontwikkeling van het gebied te bekomen.

De gecororaad is evenwel geen projectontwikkelaar doch de voorziene te verkavelen oppervlakte biedt andere mogelijkheden waarbij meer groen en open ruimtes kunnen gecreëerd worden:

De suggestie wordt gemaakt 2 of 3 meergezinswoningen of urban villa's waarbij kan gestreefd worden naar hetzelfde aantal woonegelegenheden, alle parkings ondergronds, minder verhard openbaar domein. Beek dient niet verlegd te worden, enkel opnieuw in open bedding aangelegd.

Deze aanbevelingen dienen wel op stedenbouwkundig vlak (vergunning) onderzocht te worden naar haalbaarheid.

#### Voorstel voorzitter:

De voorzitter stelt voor om het advies in de volgende vergadering (17/07/2014) te formuleren.

#### **2. Goedkeuring verslag vergadering 20/03/2014.**

Er worden geen opmerkingen gemaakt.

Het verslag wordt goedgekeurd.

#### **3. Varia:**

**- Brief van Paul en Rita Beken-Hendrickx m.b.t. het RUP zonevremde woningen in kwetsbare gebieden: Vraag wat is er met hun bezwaarschrift gebeurd.**

De aanwezigen nemen kennis van voormeld schrijven. De voorzitter stelt voor om beleefdheidshalve een antwoord te formuleren.

Jos Theys merkt evenwel op dat in het verleden de raadsleden overeengekomen waren om op ingediende bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van een RUP of ruimtelijk structuurplan niet te reageren. Dit is niet de taak van de gecoro.

De secretaris voegt hier aan toe dat een gelijkaardige brief werd gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen. Bovendien het advies van de gecoro over het RUP zonevremde woningen in kwetsbare gebieden, geformuleerd in zitting van 20/03/2014, alsmede het verslag van de gecoro zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

De leden vinden dat beter vanuit het schepencollege wordt gereageerd op de vragen van de heer en mevrouw Paul en Rita Beken-Hendrickx en aan hen wordt medegedeeld wat de stand van zaken van dit RUP is.

De aanwezigen gaan akkoord om op dit schrijven niet te antwoorden.

De vergadering wordt gesloten om 21:20u.

De secretaris



Roger Van Horenbeek

De voorzitter



Paul Hugaerts



#### Verslag GECORO-raad dd.17/07/2014

**Stemgerechtigde leden:** Paul Hugaerts (voorzitter), Carine Boeckx, Carine Cornelis, Pieter Laga (vanaf 19:55u), Rudy Mattheus, André Collaer.

**Plaatsvervangende leden:** Peter Kint, Constant Kumpen (vanaf 19:40u).

**Secretaris:** Roger Van Horenbeek.

**Verontschuldigd:** Katrien Verbeek, Patrick Supply, Marie-Louise Vanhees, Luc Berlamont, Marc Bracquiné.

**Afwezig:** Geert Sempels, Hugo Schrevens, Carine Cappelle, Saartje Degelin, Peter Van Impe, Jos Theys, Willem Vandevelde, Louis Schrevens.

**De schepen van ruimtelijke ordening en de afgevaardigden van de politieke partijen konden op de zitting niet aanwezig zijn omdat tot adviesformulering en beraadslaging werd overgegaan (artikel 1 §4 van het huishoudelijk reglement van de gecororaad).**

#### **Agenda:**

- 1) Goedkeuring verslag vergadering 19/06/2014.
- 2) Verkavelingaanvraag NOVUS: Linden, Gemeentestraat-Houwaartstraat-Kortestraat-Tempelstraat: Verzoek van het schepencollege d.d. 13/05/2014 en ontvangen op 22/05/2014, om advies uit te brengen: **Formuleren van het advies.**

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u.

#### 1) Goedkeuring verslag vergadering 19/06/2014

De Voorzitter meldt dat in het verslag van 19/06/2014 nog een datum dient toegevoegd te worden, nl. de datum van het advies van de gecoro uitgebracht op 13/12/2013 in verband met de vorige verkavelingsaanvraag van Novus. De voorzitter bevestigt dat dit ondertussen werd toegevoegd in het verslag.

Het verslag wordt goedgekeurd.

#### 2) Verkavelingaanvraag NOVUS: Linden, Gemeentestraat-Houwaartstraat-Kortestraat-Tempelstraat: Verzoek van het schepencollege d.d. 13/05/2014 en ontvangen op 22/05/2014, om advies uit te brengen: Formuleren van het advies.

**A)** Tijdens de voorgaande vergadering heeft de voorzitter gevraagd om vragen en/of opmerkingen aan het secretariaat te bezorgen uiterlijk op 10/07/2014.

Er werden navolgende vragen en opmerkingen ontvangen.

### Opmerking 1:

- a) In bijlage enkele technische vragen - bemerkingen op de voorgelegde verkaveling Novus.  
- De totale bebouwing, verharding is enorm (zie nota in bijlage 1).

## BIJLAGE 1

### Mogelijke bebouwing – verharding per perceel

Lot	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Max. bebouwing terrein					Max. bebouwde oppervlakte (V/T)	
		Hoofdgebouw	Bijgebouw	Terras	Inrit Max. 50%	Totaal	Verdieping	Totaal
1	600,-	120,-	40,-	20,-	56,-	236,-	+96,-	= 332,-
2	639,-	120,-	40,-	20,-	56,-	236,-	+96,-	= 332,-
3	672,-	120,-	40,-	20,-	56,-	236,-	+96,-	= 332,-
4	694,-	120,-	40,-	20,-	56,-	236,-	+96,-	= 332,-
5	810,-	135,-	40,-	20,-	38,-	235,-	+108,-	= 342,-
6	738,-	135,-	40,-	20,-	38,-	235,-	+108,-	= 342,-
7	731,-	135,-	40,-	20,-	38,-	235,-	+108,-	= 342,-
8	812,-	135,-	40,-	20,-	38,-	235,-	+108,-	= 342,-
9	361,-	90,-	40,-	20,-	26,-	176,-	+90,-	= 266,-
10	315,-	90,-	40,-	20,-	26,-	176,-	+90,-	= 266,-
11	315,-	90,-	40,-	20,-	26,-	176,-	+90,-	= 266,-
12	364,-	90,-	40,-	20,-	26,-	176,-	+90,-	= 266,-

13	471,-	96,-	40,-	20,-	43,-	200,-	+96,-	= 296,-
14-7	390,-	96,-	40,-	20,-	35,-	195,-	+96,-	= 291,-
18-19	390,-	132,-	40,-	20,-	35,-	227,-	+132,-	= 359,-
20	498,-	120,-	40,-	20,-	58,-	238,-	+120,-	= 358,-
21	254,-	72,-	40,-	20,-	22,-	154,-	+72,-	= 226,-
22-23	170,-	72,-	40,-	20,-	15,-	148,-	+72,-	= 226,-
24	254,-	72,-	40,-	20,-	22,-	154,-	+72,-	= 226,-
25	254,-	72,-	40,-	20,-	22,-	154,-	+72,-	= 226,-
26-27	170,-	72,-	40,-	20,-	15,-	148,-	+72,-	= 226,-
28	343,-	72,-	40,-	20,-	22,-	154,-	+72,-	= 226,-
29-36	255,-	70,-	40,-	20,-	25,-	155,-	+70,-	= 225,-
30-33	181,-	70,-	40,-	20,-	175,-	150,-	+70,-	= 225,-

Is het verantwoord een dergelijke vorm van verkavelingen en bebouwingen toe te laten?  
Dient er niet gezocht naar een andere vorm van bebouwing, zodat meer groen en het tracé van de huidige beek kan behouden blijven?  
Volgens het nieuwe tracé van de beek is er 112,00m dicht en 137,00m open?

=> standpunt aanwezigen gecororaad:

- Uit het voorgaande blijkt dat de cijfergegevens die worden opgegeven in de verkavelingsaanvraag niet correct en misleidend overkomen.

- In de vorige vergadering (19/06/2014) bestond er al een concensus onder de leden dat een andere invulling op het terrein de voorkeur draagt. Met een andere invulling wordt bedoeld, niet het klassieke patroon van bebouwing: grondgebonden kavels, wat tot versnippering van de percelen leidt, maar compacter met oog voor de open ruimte, meer groen en een ongewijzigd tracé van de waterloop in een open bedding.
- De verkavelingsaanvraag houdt weinig of geen rekening met het inrichtingsvoorstel dat werd toegevoegd bij het principiële akkoord waaraan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant voorwaarden heeft gekoppeld, zijnde o.a. *dat de aanduiding van een gemeenschappelijk groen park primordiaal is; dit vormt een enorme meerwaarde voor het project en dient zeker in de uiteindelijke verkavelingsaanvraag vervat te zitten; er dient voldoende speelgroen in de woonomgeving gecreëerd te worden en bewaard; verder dient er rekening gehouden te worden met een kwalitatieve inpassing van de woningen in het gebied en een kwalitatieve groene afwerking van het woonproject.* In het ingediend voorstel moet de 'wadi' ook als (speel)groen fungeren. Niet gebruikelijk gezien de werkelijke functie van de 'wadi' nl. bufferbekken.

b) Betreffende de stedenbouwkundige voorschriften (zie nota in bijlage 2).

## BIJLAGE 2

---

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1) Bestemming

- Woonfunctie = hoofdfunctie.
- Complementaire functie = geringer dan woonfunctie, max. 100m<sup>2</sup>?

#### 2) Hoofdgebouw

##### 2.1) Inplanting

- Elke woning garage en/of parking.

Geen parking voor complementaire functie?

- Niveauverschillen tussen loten 1 en 4 en 5 en 8. Hoe opvangen en uitvoeren? Niveauwijzigingen zijn niet toegelaten.

##### 2.3) Materialen

- Zonnepanelen toegestaan op hellende daken. Niet op platte daken?

#### 3) Voorschriften bijgebouwen

- Max. 40m<sup>2</sup>.
- Inplanting 5,00m achter hoofdgebouw. Hoe t.o.v. de perceelsgrens?

#### 4) Voorschriften niet-bebouwde tuinen

##### 4.1) Achteruitbouwstrook

- Toegang minimaal 3,00m.
- Minimaal 50% groen, geen parking.
- Geen reliëfwijziging.

##### 4.2) Tuinen

- Maximaal 20m<sup>2</sup> terras achter en naast de woning.

- o Complementaire functies oké, maar toe te passen voor kleinste percelen?
- o Parkeerplaatsen voor complementaire functies, waar? Op de parking bezoekers?



o Zeer grote bijgebouwen? Hoe en waar in te planten?

=> standpunt aanwezigen gecororaad:

- Er zijn nauwelijks aanpassingen doorgevoerd aan de verkavelingsvoorschriften ten opzichte van de vorige geweigerde aanvraag. Ondanks het feit dat het besluit van de gecoro integraal werd opgenomen in de weigering heeft de verkavelaar hier niets mee gedaan.
- Indien deze voorschriften worden toegepast rest er weinig groen over op die kleinere loten. De problematiek van de afwatering komt dan ook naar voren: Immers er is geen of nauwelijks infiltratie mogelijk in de bodem.
- Complementaire bedrijvigheid zou enkel mogelijk zijn op de grotere loten 1 tot 4 en 5 tot 8. De bedenking wordt gemaakt of complementaire bedrijvigheid sowieso moet toegelaten worden en vooral voor welke 'functie': handel?, horeca?, dienstverlening?, vrije beroepen?. De 'functie' heeft een impact op de parkeervoorzieningen op het perceel en in de (onmiddellijke) omgeving.

c) Betreffende de hydraulische nota (zie nota in bijlage 3).

### BIJLAGE 3

---

#### Hydraulische nota RWA-riolering

Voor de aangesloten verharde oppervlakken woningen wordt 4550 m<sup>2</sup> voorzien.  
Het totaal woningen + bijgebouwen + terrassen = 6698 m<sup>2</sup>.

Totaal aangesloten verharde oppervlakte is:  
woningen + rijweg + voetpad 6698 + 1790 + 668 = 9156 m<sup>2</sup> i.p.v. 7008 m<sup>2</sup>

Deze verharde oppervlakte geeft een ander doorvoerdebiet en een ander volume te bufferen.  
Is deze nota voor de verkaveling?  
Infiltratie is nul, al het water wordt rechtstreeks geloosd in de beek (uitgezonderd een klein deel gebufferd in de regenwaterputten).

- Is de nota voor deze verkavelingsaanvraag?
- o Van waar komen de bebouwbare oppervlakten woningen?
  - o Zijn de bijgebouwen geen bebouwde oppervlakten?
  - o Zijn de terrassen geen verharde oppervlakten?

=> Standpunt aanwezigen gecororaad:

- Ook hier blijken de cijfergegevens in de verkavelingsaanvraag niet te kloppen. Die berekeningen zijn niet realistisch en evenzeer misleidend.

#### Opmerking 2:

Opmerkingen betreffende de Verkavelingsaanvraag van NOVUS: Project Houwaartstraat, Linden  
Alle opmerkingen, weergegeven in het verslag van de vergadering van 19 juni II. kan ik onderschrijven.

**Betreffende de 'wadi':** die doet enkel dienst als bufferbekken. De term 'wadi' wordt hier oneigenlijk gebruikt. Een wadi (een Arabisch woord) verwijst naar valleibodems in woestijnen, waar bij (zeldzame) regenval overstromingen kunnen voorkomen en waar het regenwater ook infiltreert. Het woord wordt bij ons gebruikt om een "infiltratie-inrichting" aan te duiden. Uit de infiltratieproef op het terrein van de verkaveling blijkt dat infiltratie uiterst gering is. Het is misleidend om hier de term "wadi" te gebruiken. De term 'bufferbekken' zou veel meer beantwoorden aan de functie die zo'n bekken kan vervullen. Het bufferbekken heeft echter slechts een inhoud van 185 m<sup>3</sup> en eenmaal vol, moet het water toch in de het oppervlaktewater afvoersysteem geloosd worden. Dit is

ruimschoots onvoldoende, want op een uur tijd kan er 20 mm neerslag vallen. Uit eerdere berekeningen is gebleken dat het bekken van de Tempelbeek in normale omstandigheden 130 ha groot is. Er kan bijgevolg aan de monding van de Tempelbeek 26.000 m<sup>3</sup> in een uur tijd voorbij stromen als de interceptie niet meer optreedt (door eerdere verzadiging tijdens regenachtige periodes of door de verwijdering van de vegetatie bv. tijdens het opstarten van een grote bouwverf). De vraag is of de Abdijbeek, waarin de Tempelbeek uitmondt, dergelijke debieten (komt maximaal overeen met 7.2 m<sup>3</sup>/sec) kan verwerken. Er kan terecht opgemerkt worden dat dit niet veroorzaakt wordt door een verkaveling van amper 2 ha, en bijgevolg geen probleem is voor de projectontwikkelaar. Het wordt wel zijn probleem wanneer er huizen staan langs de waterafvoerweg, nl. langs de Tempelbeek, waar volgens het verkavelingsplan 24 van de 36 woningen in het laagste gedeelte van het terrein zouden ingepland worden. Deze zone staat trouwens op de overstromingskaarten als overstromingsgevoelige gronden ingekleurd.

De Gecororaad kan m.i. geen verkaveling gunstig adviseren, wanneer de bewoners kunnen geconfronteerd worden met overstromingen. Om het aanschouwelijk te maken: een hoeveelheid van 26.000 m<sup>3</sup> komt overeen met een schijf water van 1m op 2,6 ha. Het probleem overstijgt dus duidelijk het betrokken terrein van de projectontwikkelaar. Het betrokken terrein, vooral het laagste gedeelte langs de beek heeft in de natuurlijke waterhuishouding een functie, nl. het afvoeren van piekafvoeren van neerslagwater en overtollig water tijdelijk bufferen door een overstroming. Of ze nu statistisch om de 5j of slechts om de 20 j kunnen voorkomen, het toelaten van gebouwen ontnemt aan dit terrein de mogelijkheden om die waterafvoerfunctie en buffer functie te vervullen. Gebouwen in die zone zullen het risico op overstromingen doen toenemen.

Bestuurlijk: de Provincie heeft de 'watertoets' gevraagd. Die is evenmin uitgevoerd.

**Ik heb hierbij één grote vraag:**

Welk debiet kan de Tempelbeek stroomafwaarts van de beoogde verkaveling (gedeelte vanaf de plaats waar de Tempelbeek terug ondergronds in buizen loopt) tot aan de monding in de Abdijbeek laten doorstromen? Uit de antwoorden van de verkavelaar tijdens de laatste vergadering zou de betrokken administratie het ook niet weten. Dan is het nodig om een grondige studie te laten uitvoeren door een onafhankelijk studiebureau of een universitaire dienst. Voorkomen is hier beter dan later te moeten remediëren.

=> Standpunt aanwezigen gecororaad:

- de terminologie 'wadi' is in deze verkavelingsaanvraag duidelijk verkeerd gekozen.

Wadi staat voor 'Water Afvoer door Drainage en Infiltratie'. Uit de bijgevoegde studie bij de aanvraag blijkt dat het water niet kan infiltreren. Derhalve kan de 'wadi' enkel aanzien en omschreven worden als een bufferbekken of wachtbekken.

**B)** In het kader van de voorbereiding van deze aanvraag heeft de voorzitter, samen met de secretaris van de raad, ook de ontvangen adviezen van openbare besturen en nutsmaatschappijen overlopen.

Opmerkelijk, in deze adviezen werden tegenstrijdigheden vastgesteld.

Deze adviezen werden bekeken om een algeheel beeld te krijgen van de aanvraag en worden samen met de aanwezigen overlopen tijdens de zitting en waaruit o.a. de navolgende vaststellingen kwamen:

1) Er bestaat een tegenspraak inzake het onderhoud van het bufferbekken (wadi in de verkavelingsaanvraag):

De deputatie adviseert dat het onderhoud niet ten laste is van de waterloopbeheerder.

Infrac daarentegen adviseert dat het bufferbekken zich op de waterloop bevindt en in beheer wordt overgedragen aan de waterloopbeheerder.

Voor alle duidelijk de waterloopbeheerder is in se de gemeente omdat de Tempelbeek een waterloop van 3e categorie is en conform de wetgeving het onderhoud van deze waterloop moet gebeuren door de gemeente.

2) In het advies van de deputatie van Vlaams-Brabant wordt verwezen naar artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en de artikelen 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterloop: een zone van vijf meter landinwaarts moet vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen en andere), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten en andere, houtstapelplaatsen en andere, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.

=> Dit geeft problemen voor de loten 29 tot 36, alsook de loten 8 en 21, o.m. voor het plaatsen van regenwaterputten, septische putten, brandstoftanks, enz.

3) Er werd een schrijven van Infrac gericht aan de verkavelaar, met afschrift aan de gemeente, in verband met aansluiting van de loten op het elektriciteits- distributie- en gasnet. Daarin wordt het volgend gestipuleerd:

- conform artikel 16 van het verkavelingsreglement van Infrac dient er minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,5m tegen de rooilijn langs beide zijden van de straat te worden voorzien waarin de leidingen en kabels aangelegd worden.
- Voor de aansluitingen van de loten 29 t.e.m. 36 vragen wij dus een vrije ruimte van 1,5m achter de gracht. Volgens typedwarsprofiel 2 en 2' is dit niet het geval.
- Aangezien volgens het opgemaakte verkavelingsontwerp de leidingen op deze locatie niet geplaatst kunnen, dienen wij eerst in het bezit te zijn van een aangepast verkavelingsontwerp alvorens wij de offerte kunnen opmaken voor het aansluitbaar maken van de percelen bovenvermeld.

Standpunt aanwezige gecororaad:

Logisch, aangezien men moeilijk leidingen kan aanleggen door de opengelegde waterloop. Bovendien indien de vrije ruimte verplaatst wordt zoals gevraagd door Infrac, is dit in tegenstrijd met het advies van de provincie ( zie tekst onder punt 2).

4) In het advies van de deputatie wordt als voorwaarde opgenomen dat 'voor de percelen die gelegen zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied dienen terreinophogingen beperkt te worden tot het strikte minimum, enkel ter hoogte van het gebouw, toegang tot gebouw'.

Standpunt aanwezige gecororaad:

Dit geldt sowieso voor alle loten die in het laagst gelegen gedeelte van het terrein worden voorzien. Dit betekent dat op elk van die loten in de tuinzone een komvorming moet worden gerealiseerd, maar in hoever zal dat in de praktijk worden uitgevoerd, zelfs indien het uitdrukkelijk opgelegd wordt als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen zal dit permanent moeten opgevolgd en gecontroleerd worden? Zal leiden tot de juridische gevolgen (overtredingen,...).

**C) Advies:**

De voorzitter stelt vast dat voldoende stemgerechtigde leden aanwezig zijn om een geldig advies uit te brengen.

Raadslid Peter Kint verlaat de zitting. Raadslid Constant Kumpen is stemgerechtigd lid in vervanging van Patrick Supply.

De stemgerechtigde leden beslissen **unaniem** dat de voorliggende verkavelingsaanvraag ongunstig moet worden geadviseerd op basis van de hiernavolgende argumentatie:

### **1. Waterhuishouding:**

a. de cijfergegevens in de verkavelingsaanvraag blijken niet te kloppen. De berekeningen zijn niet realistisch en misleidend. De aanwezige deskundigen bevestigen de berekeningen hierboven reeds aangehaald en komen tot het zelfde resultaat:

#### ***Hydraulische nota RWA-riolering***

*Voor de aangesloten verharde oppervlakken woningen wordt 4550 m<sup>2</sup> voorzien.*

*Het totaal woningen + bijgebouwen + terrassen = 6698 m<sup>2</sup>.*

*Totaal aangesloten verharde oppervlakte is:*

*woningen + rijweg + voetpad 6698 + 1790 + 668 = 9156 m<sup>2</sup> i.p.v. 7008 m<sup>2</sup>*

*Deze verharde oppervlakte geeft een ander doorvoerdebiet en een ander volume te bufferen.*

*Is deze nota voor de verkaveling?*

*Infiltratie is nul, al het water wordt rechtstreeks geloosd in de beek (uitgezonderd een klein deel gebufferd in de regenwaterputten).*

b. de terminologie 'wadi' is in deze verkavelingsaanvraag duidelijk verkeerd gekozen.

Wadi staat voor 'Water Afvoer door Drainage en Infiltratie'. Uit de bijgevoegde studie bij de aanvraag blijkt dat het water niet kan infiltreren. Derhalve kan de 'wadi' enkel aanzien en omschreven worden als een bufferbekken of wachtbekken.

c.. Is de ligging van de wadi (bufferbekken) wel goed gekozen? Werd ook rekening gehouden met het debiet dat van hogerop komt (Hoogste punt Houwaartstraat – Endepoelstraat).

d. Waarom worden de voetpaden in de verkaveling verhard? De ontwerp verkaveling moet aanzien worden als een woonerf. Verharden van de stoepen biedt nog minder mogelijkheden tot infiltratie en bovendien riskeert men dat de stoepen als extra parkeerplaatsen zullen gebruikt worden.

e. Welk debiet kan de Tempelbeek stroomafwaarts van de beoogde verkaveling (gedeelte vanaf de plaats waar de Tempelbeek terug ondergronds in buizen loopt) tot aan de monding in de Abdijbeek laten doorstromen? Uit de antwoorden van de verkavelaar tijdens de vergadering van 19/06/2014 zou de betrokken administratie het ook niet weten. Dan is het nodig om een grondige studie te laten uitvoeren door een onafhankelijk studiebureau of een universitaire dienst. Voorkomen is hier beter dan later te moeten remediëren.

Met andere woorden: Overstromingsrisico's moeten ingeperkt worden om in de toekomst de gemeente te behoeden van extra onvoorziene uitgaven.

### **2. Stedenbouwkundige voorschriften:**

a. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn opnieuw niet berekend op de ontworpen verkaveling o.a. ( de opsomming is niet limitatief):

\* complementaire bedrijvigheid wordt toegelaten tot een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>. Op de kleine loten is dit niet toepasbaar. Complementaire bedrijvigheid is enkel mogelijk op de grotere loten 1 tot 4 en 5 tot 8. Doch, een beperking dient opgelegd te worden inzake de 'functie' (handel, horeca, dienstverlening, vrije beroepen). Complementaire bedrijvigheid impliceert ook parkeerruimtes voor klanten, bezoekers. Op de kleine kavels zijn slechts beperkte verhardingen in de achteruitbouwstrook toegelaten. Er worden wel 9 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien rto. de seniorenwoningen, doch deze zullen wellicht eerder als private parkeerplaatsen ingevuld worden. Het gevaar bestaat dat de openbare wegenis zal gebruikt worden als parkeerplaats.

\* Er worden bijgebouwen toegelaten tot 40m<sup>2</sup> + bijkomende (terras)verhardingen tot max. 20m<sup>2</sup>. Rest nog weinig groenvoorziening op de kleine kavels waardoor nauwelijks infiltratie op het eigen terrein mogelijk is.

Onderstaande berekening/lot verduidelijkt dit nog meer:

### Mogelijke bebouwing – verharding per perceel

Lof	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Max. bebouwing terrein					Max. bebouwde oppervlakte (V/T)	
		Hoofdgebouw	Bijgebouw	Terras	Inrij Max. 50%	Totaal	Verdieping	Totaal
1	600,-	120,-	40,-	20,-	56,-	236,-	+96,-	= 332,-
2	639,-	120,-	40,-	20,-	56,-	236,-	+96,-	= 332,-
3	672,-	120,-	40,-	20,-	56,-	236,-	+96,-	= 332,-
4	694,-	120,-	40,-	20,-	56,-	236,-	+96,-	= 332,-
5	810,-	135,-	40,-	20,-	38,-	235,-	+108,-	= 342,-
6	738,-	135,-	40,-	20,-	38,-	235,-	+108,-	= 342,-
7	731,-	135,-	40,-	20,-	38,-	235,-	+108,-	= 342,-
8	812,-	135,-	40,-	20,-	38,-	235,-	+108,-	= 342,-
9	361,-	90,-	40,-	20,-	26,-	176,-	+90,-	= 266,-
10	315,-	90,-	40,-	20,-	26,-	176,-	+90,-	= 266,-
11	315,-	90,-	40,-	20,-	26,-	176,-	+90,-	= 266,-
12	364,-	90,-	40,-	20,-	26,-	176,-	+90,-	= 266,-
13	471,-	96,-	40,-	20,-	43,-	200,-	+96,-	= 296,-
14-7	390,-	96,-	40,-	20,-	35,-	195,-	+96,-	= 291,-
18-19	390,-	132,-	40,-	20,-	35,-	227,-	+132,-	= 359,-
20	498,-	120,-	40,-	20,-	58,-	238,-	+120,-	= 358,-
21	254,-	72,-	40,-	20,-	22,-	154,-	+72,-	= 226,-
22-23	170,-	72,-	40,-	20,-	15,-	148,-	+72,-	= 226,-
24	254,-	72,-	40,-	20,-	22,-	154,-	+72,-	= 226,-
25	254,-	72,-	40,-	20,-	22,-	154,-	+72,-	= 226,-
26-27	170,-	72,-	40,-	20,-	15,-	148,-	+72,-	= 226,-
28	343,-	72,-	40,-	20,-	22,-	154,-	+72,-	= 226,-
29-36	255,-	70,-	40,-	20,-	25,-	155,-	+70,-	= 225,-
30-33	181,-	70,-	40,-	20,-	175,-	150,-	+70,-	= 225,-

\* Zonnepanelen worden toegelaten op hellende daken, niet op platte daken.

\* Hoe dienen de woningen ingeplant op het sterk hellend gedeelte van de verkaveling? Waar wordt de kroonlijsthoogte genomen? De talud zal deels worden ingesneden en deels zullen er aanhellingen dienen te gebeuren. Hoe gebeurt de afwateringsproblematiek daar; kan en mag toch niet gestuurd naar de lager gelegen kavel.

\* Als er seniorenwoningen worden opgericht moeten deze voldoen aan de wetgeving terzake. De realisatie 'bescheiden woonaanbod of privaatief aandeel': in de aanstiplijst sociale last en last bescheiden woonaanbod staat aangekruist dat dit in natura gaat gebeuren conform artikel 4.2.6 van het grond- en pandendecreet nl. door een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur. Is de gemeente zich ervan bewust dat op termijn zij deze loten zullen moeten inkopen? Uit het antwoord van de verkavelaar tijdens de vergadering van 19/06/2014 is gebleken dat deze bescheiden loten eerst op de private markt zullen worden aangeboden. Indien niet gerealiseerd worden ze 8 jaar na aflevering van de vergunning aangeboden aan de openbare sector. Vormt het dan wel degelijk de bedoeling om seniorenwoningen te realiseren? Seniorenwoning wordt hier misleidend gebruikt. Er vormt eerder de bedoeling deze loten als normale bouwkavels op de markt te brengen.

### **3. Aansluiting percelen die niet in de verkaveling opgenomen zijn:**

De zogenoemde percelen A en B in de aanvraag dienen vooraleer tot uitvoering van de verkaveling wordt overgegaan, kosteloos te worden overgedragen naar het privaat domein van de gemeente.

Om een blokkering tussen private personen/vennootschappen te voorkomen is het noodzakelijk dat deze gronden worden overgedragen naar het gemeentebestuur, die in haar hoedanigheid van openbare dienst, haar rol als spelbepaler van een eventuele verdere realisatie van de aanpalende percelen in het woonuitbreidingsgebied moet kunnen uitoefenen. Immers, naar aanleiding van het principiële akkoord heeft de gemeenteraad reeds aangegeven dat dit gebied kon ontwikkeld worden.

### **4. Tegenspraak in de adviezen openbare besturen en nutsmaatschappijen:**

a. Er bestaat een tegenspraak inzake het onderhoud van het bufferbekken (wadi in de verkavelingsaanvraag):

- De deputatie adviseert dat het onderhoud niet ten laste is van de waterloopbeheerder.

- Infrac daarentegen adviseert dat het bufferbekken zich op de waterloop bevindt en in beheer wordt overgedragen aan de waterloopbeheerder.

=> Dit moet uitgeklaard worden alvorens een vergunning kan verleend worden.

b. In het advies van de deputatie van Vlaams-Brabant wordt verwezen naar artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en de artikelen 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterloop: een zone van vijf meter landinwaarts moet vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen en andere), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten en andere, houtstapelplaatsen en andere, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren.

Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden.

Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.

=> Dit geeft problemen voor de loten 29 tot 36, alsook de loten 8 en 21, o.m. voor het plaatsen van regenwaterputten, septische putten, brandstoftanks, enz.

c. Er werd een schrijven van Infrac gericht aan de verkavelaar, met afschrift aan de gemeente, in verband met aansluiting van de loten op het elektriciteits- distributie- en gasnet. Daarin wordt het volgend gestipuleerd:

- conform artikel 16 van het verkavelingsreglement van Infrac dient er minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,5m tegen de rooilijn langs beide zijden van de straat te worden voorzien waarin de leidingen en kabels aangelegd worden.

- Voor de aansluitingen van de loten 29 t.e.m. 36 vragen wij dus een vrije ruimte van 1,5m achter de gracht. Volgens typedwarsprofiel 2 en 2' is dit niet het geval.

- Aangezien volgens het opgemaakte verkavelingsontwerp de leidingen op deze locatie niet geplaatst kunnen, dienen wij eerst in het bezit te zijn van een aangepast verkavelingsontwerp alvorens wij de offerte kunnen opmaken voor het aansluitbaar maken van de percelen bovenvermeld.

=> Een aanpassing van het ontwerp is nodig maar impliceert dat de aanvraag moet hernomen worden.

d. In het advies van de deputatie wordt als voorwaarde opgenomen dat 'voor de percelen die gelegen zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied dienen terreinophogingen beperkt te worden tot het strikte minimum, enkel ter hoogte van het gebouw, toegang tot gebouw'.

=> Dit geldt sowieso voor alle loten die in het laagst gelegen gedeelte van het terrein worden voorzien. Dit betekent dat op elk van die loten in de tuinzone een komvorming moet worden gerealiseerd, maar in hoever zal dat in de praktijk worden uitgevoerd, zelfs indien het uitdrukkelijk opgelegd wordt als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen zal dit

permanent moeten opgevolgd en gecontroleerd worden? Zal leiden tot de juridische gevolgen (overtredingen,...).

#### **5.Algemeen:**

De huidige ingediende aanvraag verschilt nauwelijks van de vorige aanvraag. Bijgevolg, de bemerkingen van gecororaad, geformuleerd in het advies van 12/12/2013, zijn grotendeels nog altijd van toepassing op de huidige aanvraag. Er zijn nauwelijks aanpassingen doorgevoerd aan de verkavelingsvoorschriften ten opzichte van de vorige geweigerde aanvraag. Ondanks het feit dat het besluit van de gecoro integraal werd opgenomen in de weigering heeft de verkavelaar hier niets mee gedaan.

Het ontwerp voorziet zoveel mogelijk loten (vanuit economisch oogpunt?) met weinig of geen open ruimte of groenvoorziening, behoudens de zogenoemde ' wadi' die ook als 'speelruimte' zou moeten fungeren. Densiteit is nog steeds te hoog voor wat de grondgebonden kavels aangaat of versnippering van het gebied.

De gecororaad is evenwel geen projectontwikkelaar doch de voorziene te verkavelen oppervlakte biedt andere mogelijkheden waarbij meer groen en open ruimtes kunnen gecreëerd worden of behouden blijven om alzo te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in het principiële akkoord.

De suggestie wordt gemaakt om een ander (bouw)concept of bouwtypologie te gebruiken waarbij eventueel kan gestreefd worden naar hetzelfde aantal woonegelegenheden, alle parkings ondergronds, minder verhard openbaar domein. De waterloop dient in dat geval niet verlegd te worden, enkel opnieuw in open bedding aangelegd.

Deze aanbevelingen dienen wel op stedenbouwkundig vlak (vergunning) onderzocht te worden naar haalbaarheid.

De bedenking wordt ook meegegeven dat niet alle beschikbare percelen en /of gebieden gelegen in de bouwzone ingekleurd op het gewestplan, daadwerkelijk volledig als bouwgrond kunnen benut worden. De bebouwbaarheid is immers afhankelijk van meerdere plaatselijke factoren: de natuurlijke ligging van de percelen, de aanwezige erfdienstbaarheden, het reliëf, etc..

De vergadering wordt gesloten om 22:00u.

De secretaris

De voorzitter

Roger Van Horenbeek

Paul Hugaerts



## Verslag GECORO-raad 16/10/2014

**Stemgerechtigde leden:** Paul Hugaerts ( voorzitter ), Carine Boeckx, Carine Cornelis, Pieter Laga, Katrien Verbeek, André Collaer, Hugo Schrevens.

**Plaatsvervangende leden:** Carine Cappelle, Constant Kumpen, Jos Theys, Willem Vandevelde.

**Schepen van Ruimtelijke Ordening:** Tania Roskams.

**Afgevaardigde politieke partijen:** Hedwig Verbeke, Herman Vangilbergen, Johan Van Engeland, Freddy Vranckx, May Schrauwen, Diane Keldermans.

**Secretaris:** Roger Van Horenbeek.

**Verontschuldigd:** Rudy Mattheus, Geert Sempels, Patrick Supply, Marie-Louise Vanhees, Peter Kint, Luc Berlamont, Peter Van Impe, Marc Bracquiné,

**Afwezig:** Saartje Degelin, Louis Schrevens

### **Agenda:**

- 1) Goedkeuring verslag vergadering 17/07/2014.
- 2) Stand van zaken: Verkavelingaanvraag NOVUS: kennisname van de beslissing van het schepencollege.

De voorzitter opent de vergadering om 19:35u

### **1) Goedkeuring verslag vergadering 17/07/2014.**

Er worden geen opmerkingen gemaakt, noch werden opmerkingen ontvangen.

Het verslag wordt goedgekeurd.

### **2) Stand van zaken: Verkavelingaanvraag NOVUS: kennisname van de beslissing van het schepencollege.**

\* Samen met de uitnodiging voor deze vergadering werd de beslissing van het schepencollege m.b.t. de verkavelingsaanvraag Novus aan alle leden via mail bezorgd.

\* Aan de aanwezigen verduidelijkt de voorzitter waarom hij heeft besloten de gecoro samen te roepen:

Het vloeit voort uit het feit dat de raad aan het schepencollege ( zowel vorige en huidige legislatuur) een verzoek had/ heeft gericht om terugkoppeling te geven aan de raad wat er met de uitgebrachte adviezen werd gedaan en daarover enige toelichting te geven.

Daarom werd aan de verantwoordelijke schepen, mevrouw Tania Roskams, vriendelijk het verzoek gericht aanwezig te zijn op deze vergadering om desgevallend het standpunt van het schepencollege toe te lichten.



De voorzitter verwelkomt daarom mevrouw Tania Roskams en merkt daarbij op dat het misschien ook opportuun geweest was om de schepen van openbare werken, de heer Paul Duerinckx, uit te nodigen op deze vergadering.

**A)** Alvorens het debat te openen geeft de voorzitter volgende toelichting:

1) Een eerste verkavelingsaanvraag (36 loten) werd door het schepencollege geweigerd op 28/01/2014. De gecoro werd tijdens de behandelingstermijn van de aanvraag om advies gevraagd. Een negatief advies werd door de raad uitgebracht op 12/12/2013.

2) Er werd op een nieuwe aanvraag ingediend door Novus op 08/04/2014.

Het betrof een licht gewijzigde aanvraag:

- Het aantal loten bleef behouden.
- De loten voor het sociaal object dienden niet gerealiseerd te worden (uitspraak Grondwettelijk Hof).
- De loten 18-19-20 worden herverdeeld waarbij de loten 18-19 bestemd worden halfopen bebouwing; de gevelbreedte van de woning op lot 20 wordt versmald tot 10m, zodat op die wijze naast dit lot een klein lot voor het oprichten van een elektriciteitscabine kan voorzien worden.
- Op het wegenisplan wordt een lokale inbuizing voorzien tussen K2 & K3 (lot 29 en 8) en K4 & K 5 (ter hoogte van lot 9).

Tijdens de behandelingsprocedure van de verkavelingsaanvraag werd door het schepencollege advies gevraagd aan de gecoro. De gecororaad bracht een gemotiveerd ongunstig advies uit op 17/07/2014.

De aanvraag werd door het schepencollege vergund op 29/09/2014.

3) De voorzitter stelt vast dat in de vergunningsbeslissing van het schepencollege het advies van de gecoro integraal werd opgenomen; dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag ongunstig heeft geadviseerd. Desondanks deze, voor alle duidelijkheid niet bindende adviezen, heeft de schepencollege beslist om de vergunning te verlenen.

Hij overloopt daarom het motiverend gedeelte van het advies van het schepencollege en stelt vast dat:

- nog een overlegvergadering werd gepland met de nutsmaatschappijen, wat hem doet denken aan werkwijzen die gehanteerd werden in de in de jaren '60 en '70 waarbij inzake vergunningsaanvragen soms door de adviesverlenende overheden een ongunstig advies werd uitgebracht, doch na bijgebrachte gegevens een gunstig advies werd uitgebracht waarna de aanvraag door de bevoegde overheid werd vergund. Evenwel in die dossiers werd nooit teruggevonden wat deze bijgebrachte gegevens waren.
- infrax ertoe werd aangestuurd om de opmerkingen met betrekking tot de waterproblematiek, geformuleerd vanuit de gecoro, te weerleggen (cursieve tekst overwegende gedeelte schepencollege).

Volgende paragraaf is opmerkelijk: 'De problemen die er volgens de gecoro in de omgeving nu al zijn met de waterafvoer en overstromingen, kunnen in deze verkaveling niet opgelost worden. Deze problemen zijn een gevolg van opwaarts aangesloten debieten waarbij buffering nog niet is opgenomen in het systeem. De verkavelaar voorziet echter alle maatregelen om van de eigen verkaveling geen negatieve effecten over te dragen op de omgeving'.

- de tegenstrijdigheden die in de adviezen zitten of met het goedgekeurd verkavelingsplan, blijven nog steeds behouden:

- ° onderhoud wadi: al dan niet ten laste waterloopbeheerder.
- ° aansluiting van het afvalwaters van de opwaarts aangesloten debieten op de DWA nieuwe verkaveling staat niet aangeduid op wegenplan enkel via een opengelegde beek? (ter hoogte van lot 9 tussen K5 en K6).
- ° Bouwvrije stroken ten opzichte van de opengemaakte waterloop kunnen niet gerespecteerd worden.

° Infrac vraagt een strook van 1,5m naast de beek ter hoogte van de loten 29 tot 36 voor aanleggen van de nodige leidingen.

Met deze bedenkingen verleent de voorzitter het woord aan schepen Tania Roskams.

B) De schepen zegt dat het schepencollege niet over één nacht ijs gegaan is bij nemen van een beslissing over de verkavelingsaanvraag Novus. Aangezien er binnen het schepencollege unaniem een consensus bestond om het ingediend verkavelingsontwerp te vergunnen, dienden zij zekerheid te hebben dat mogelijke valkuilen in de beslissing worden geneutraliseerd.

Daarom werd een alsnog overleg georganiseerd met adviesverlenende instanties. Uit dit overleg kon afgeleid worden dat de opmerkingen die o.m. vanuit de gecoro werden gemaakt, bezorgdheden waren die enigszins overroepen waren.

In uitgebreide motivatie van het schepencollege werden alle bemerkingen punt voor punt behandeld en weerlegd.

Het 'mogelijk' probleem met betrekking tot de waterhuishouding ligt niet zo zeer op het terrein of het te verkavelen gebied zelf maar wel verder op ter hoogte van de waterzuivering in Vlierbeek, door het al dan niet tijdig openzetten van de kleppen/sluizen, wat ook bevestigd werd door de deskundigen van Infrac en de provincie Vlaams-Brabant die aanwezig waren op het overleg. Bijkomend werden de voorgelegde voorschriften in die mate aangepast dat verhardingen en bebouwingen op de kavels, en zeker de kleinere kavels, tot een minimum beperkt worden.

C) Reacties vanuit de raad:

- Het is verbazingwekkend dat aan ingenieurs en deskundigen van infrax en Vlaams-Brabant bijkomend advies gevraagd, terwijl de bevoegde adviesraad bestaat uit deskundigen die vertrouwd zijn met het projectgebied en met hun rijke ervaring een goede inschatting kunnen geven over het ingediend verkavelingsvoorstel.

- door bebouwing toe te laten op het laagste deel van het projectgebied wordt de stroomdraad doorbroken. Een waterloop openleggen en eventueel herleggen is mogelijk, doch bebouwing er op toe laten is uit den boze.

- voor alle duidelijkheid: de gecoro heeft nooit gezegd dat bebouwing op dit gebied onmogelijk is. Ze heeft daarbij de suggestie gedaan om, gezien de waterproblematiek, andere bouwtypologieën toe te passen.

- de motivatie van het schepencollege weerlegt niet dat er nog steeds tegenstrijdigheden zitten in de uitgebrachte adviezen ( zie opsomming onder A). Dit kan voor problemen zorgen bij het afleveren van vergunningen op de individuele kavels.

=> De debatronde wordt afgesloten met een positieve noot:

Het is de eerste maal in de geschiedenis van de gecoro, dat na het uitbrengen van een advies van de raad, feedback wordt gegeven door de verantwoordelijke schepen, mede ook ingevolge een vriendelijk verzoek vanwege de voorzitter aan de betrokken schepen.

Getuige hiervan de grote aanwezigheid op de raad. Dit wordt in hoge mate geapprecieerd.

De vergadering wordt gesloten om 20:55u.

De secretaris

De voorzitter

Roger Van Horenbeek

Paul Hugaerts