



ADVIES GECORORAAD VAN 02/07/2020
Verkaveling 'Bollenbergpark'

Aanwezige personen :

André Collaer(voorzitter), Jan Vanbrusselt, Carine Capelle, Filine Declerck, Eddy Lalou, Koen Miseur, Paul Verheyden, Gerda Van Hoovels.

Stemgerechtigde leden

Roger Van Horenbeek

secretaris

Feiten en context

De vennootschap IPON, Ankerstraat 113, 9100 Sint-Niklaas heeft op 09/01/2020 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verkavelen van gronden aan de Bollenberg in Lubbeek, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie E nrs. 69n4, 69k3 en 69v3. Deze percelen situeren zich achter de woningen Bollenberg (21-31).

De verkaveling omvat 24 bouwloten met aanleg van een nieuw weg, die uitmondt op de bestaande ontsluiting aan de Bollenberg , tussen de panden Bollenberg 29 (appartementengebouw) en 31 (particuliere woning).

Het schepencollege besliste op 06/04/2020 het volledige project voor advies voor te leggen aan de gecororaad.

In een brief van het schepencollege, verstuurd op 21/04/2020 aan de voorzitter van de gecororaad, wordt nader aangegeven wat moet bekeken worden in dit advies: de aspecten zoals inplanting, functionaliteit, algemene impact en mobiliteit.

Het verzoek werd door de voorzitter ontvangen op 22/04/2020.

Omwille van de coronamaatregelen werd geen vergadering bijeengeroepen binnen de 14 dagen, zoals voorzien in het huishoudelijk reglement van de gecoro. Het punt werd geagendeerd op de eerste vergadering dat met meerdere personen kon en mocht vergaderd worden (18/06/2020).

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

Aan de gecoroleden werd een afschrift van het aanvraagdossier bezorgd op 15/05/2020. Opmerkingen hierover konden doorgegeven worden tot uiterlijk 08/06/2020. Er werden 4 opmerkingen of bevindingen ontvangen. Van de ontvangen opmerkingen werd een samenvatting gemaakt en bezorgd aan alle gecoroleden. De aanvraag en gemaakte opmerkingen werden besproken tijdens de vergadering van de gecoro van 18/06/2020.

Tijdens de beraadslaging over de aanvraag werden geen bijkomende opmerkingen of bevindingen gemaakt.

BESLUIT:

Artikel 1. De gecoro neemt kennis van het verzoek van het schepencollege van 21/04/2020 om advies uit te brengen over de omgevingsvergunningaanvraag, ingediend door de vennootschap IPON, voor het verkavelen van gronden gelegen aan de Bollenberg in Lubbeek (achter de woningen Bollenberg (21-31) en als projectomschrijving 'Bollenbergpark' genoemd.

Art. 2. De gecoro beslist een gunstig advies uit te brengen over voormelde aanvraag, onder volgende voorwaarde:

- qua invulling wordt er een te hoge dichtheid voorgesteld. 24 woningen is toch vrij veel op deze oppervlakte, zeker als het gaat om grondgebonden woningen. Misschien enkele woningen schrappen waardoor de doorgroening en de relatie met het achterliggend park en beekvallei beter tot uiting komt.

Art. 3. Aan het vergunningverlenende overheid worden volgende aandachtspunten bezorgd in functie van de beoordeling van deze aanvraag:

Algemeen:

- Dit project kent heel wat ruimtelijke kwaliteiten: interessant concept in functie van de omgeving en zeker geen "klassieke verkaveling".
- Hedendaags concept, waar mogelijk gewerkt zal worden met waterdoorlatende materialen.
- niet duidelijk wie de verantwoordelijkheid draagt voor de creatie van het parkje aan de beek + de verbindingsweg naar de Dorpstraat.
- Op basis van de infiltratieproeven lijkt het mogelijk om volledig op infiltratie in te zetten. Er is geen rioleringsplan bijgevoegd, het "grondplan wegenis en riolering" bevat enkel de wegenis en geen details over de riolering, het is dus moeilijk na te gaan of er volledig wordt ingezet op infiltratie. Het is belangrijk dat de wadi's die voorzien zijn effectief als infiltratievoorziening worden aangelegd. De wadi kan een overloop hebben zodat als deze te vol staat, het water gecontroleerd naar de beek kan afstromen. Een opening onderaan de wadi kan enkel worden toegestaan in functie van onderhoud. Deze moet dan met een klep, schuif...worden uitgerust die enkel open gezet wordt als er een onderhoud nodig is. Het is niet duidelijk of er ook straatkolken worden voorzien. Gezien de hoeveelheid groen lijkt het ook mogelijk om deze achterwege te laten en de weg te laten afhellen naar de groenzones. Soms wordt er vanuit de stad/gemeente gevraagd om toch een boord te voorzien omdat ze schrik hebben dat anders de auto's er over rijden. Dit kan ook door de boord dan op een aantal plaatsen open te laten.
- Op de plannen lijkt de verharding redelijk beperkt, wat goed is qua waterhuishouding.

Mobiliteit:

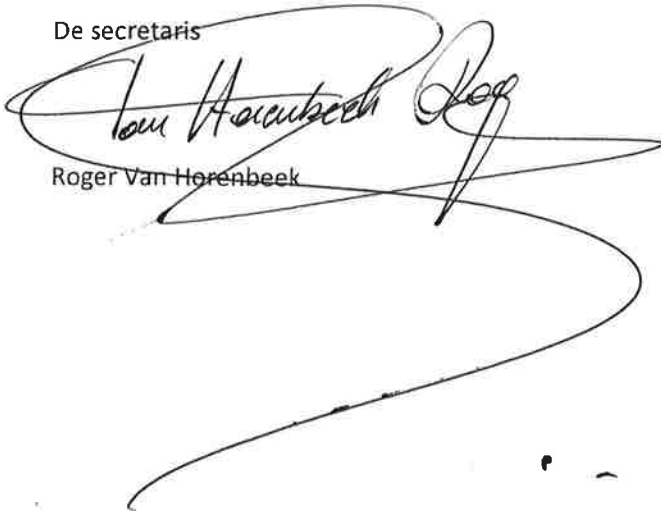
- Het idee van een afgescheiden parking en karrensporen wordt als positief ervaren. Hopelijk zijn deze karrensporen breed genoeg opdat buggy's, bakfietsen en kinderkarren zich comfortabel kunnen bewegen.
- Samen met Hazeput en Bollenbergpark betekent dat er heel wat traag verkeer naar de Dorpstraat afgeleid zal worden. Op zich positief dat er aandacht is voor deze vorm van verkeer, maar een vrees voor de verkeersveiligheid aan de kruising van deze trage weg en de Dorpstraat aangezien er vermoedelijk heel wat kinderen, ouders gebruik zullen maken van dit parcours.

Streekeigen groen:

- Er kan meer ingezet worden op streekeigen groen door :
 - o - wadi in te zaaien met streekeigen bloemenmengelingen die overweg kunnen met wisselende waterstanden.
 - o - langs de wegen is eventueel een mengeling van klavers, margrietten enz.: is interessanter dan enkel gras.
 - o - bij het speeltuintje evt. eetbare struiken zoals framboos, rode bes. Eventueel inzaaien met madeliefjes, klaver (lage bloemen die tegen betreding kunnen).
- Om het park langs de beek in te richten kan de Gemeente misschien samenzitten met Natuurpunt om dat zo natuurlijk mogelijk te maken.
- - Eventueel (als provincie als waterloop beheerder dit toelaat) met drassige stukken, poelen om water bij periode met veel/intense regen in op te vangen (mini-wachtbekkentjes als het ware) en dat deze in drogere periodes het water terug in de grond laten infiltreren.
- De parking zelf zou ook nog extra 'ingegroend' kunnen worden. Zeker in relatie met de twee woningen (nummer 1-2) waar de parking eigenlijk hun voortuin is... . Wat meer bomen zou deze ingroening nog kunnen versterken.

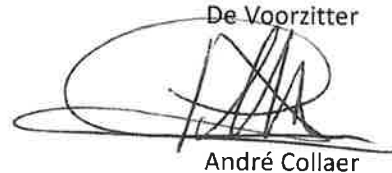
Art. 4. Dit gunstig advies onder voorwaarde wordt bezorgd aan het schepencollege.

De secretaris



Roger Van Horenbeek

De Voorzitter



André Collaer

