



ADVIES GECORORAAD VAN 18/06/2020

Woonproject Hazeput : 110 woningen + aanleg wegenis en nutsvoorzieningen

**Stemgerechtigde leden :**

André Collaer( voorzitter ), Jan Vanbrusselt, Carine Capelle, Filine Declerck, Marc Bracquiné, Eddy Lalou, Patrick Donnay, Geert Sempels, Paul Verheyden, Eddy Lalou, Koen Miseur, Paul Verheyden.  
**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.

De gecororaad bracht op 16/04/2020 een ongunstig advies uit.

SWAL heeft via een aangeleverd document opgemaakt op 28/05/2020, en 'feedbacknota' genoemd, hun zienswijze met verduidelijkingen weergegeven als reactie op het ongunstig advies.

Op de vergadering van 18/06/2020 heeft SWAL deze nota kunnen toelichten aan de gecorolede.

**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, 05/03/2020, 16/04/2020 (datum adviesformulering) en 18/06/2020.

BESLUIT:

**Artikel 1.** De gecoro neemt kennis de bijgebrachte gegevens van SWAL (feedbacknota van 28/05/2020), alsook van de toelichting van SWAL tijdens de zitting van 18/06/2020 ( zie verlag vergadering).

**Art. 2.** De stemgerechtigde leden van gecoro beslissen het ongunstig advies van 16/04/2020 te behouden, aangepast als volgt en met volgende bemerkingen:

**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.

**Dit punt vormt een aandachtspunt voor het vergunningverlenend bestuur.**

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.

**De waardevolle groene beekvallei:**

1. De inplanting van de gegroepeerde woningen langs de beek vormen een front en verhinderen het contact van de wijk met de beekvallei. Het opkrikken van de dichtheid 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.

**Het groen hart:**

1. De excentrische inplanting zal het spontaan gebruik voor bewoners niet aanmoedigen. Een alternatief zou zijn om een lineaire, structurele en groene ruimte te voorzien over heel de lengte van de beek, bereikbaar voor alle bewoners.
2. 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 mogelijk 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.

**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.

**Deze vormen aandachtspunten voor het vergunningverlenend bestuur**

**Het woningbouwproject dient als een woonerf (max. snelheid 20km/u) te worden ingericht en bij uitbreiding ook de bestaande wijk Hazeput.**

**Als algemene opmerking wordt daaraan nog toegevoegd om 5% (strategisch gekozen) van het totaal aantal woningen (110) niet onmiddellijk op te richten maar te behouden voor een andere invulling (parkeerruimte) mocht uit een eerste evaluatie blijken dat het aantal parkeerplaatsen ( nu voorzien 1 woonentiteit) ontoereikend zou zijn.**

**Niveau's, Duurzaamheid en Zachte verbinding naar Dorpskern en Schoolsite worden geschrapt:**

Voor de niveau's zijn technische oplossingen mogelijk.

Met duurzaamheid moet steeds rekening gehouden bij bouwontwerpen. Dat is een verplichting vanuit de wetgeving.

Op basis gegevens, opgevraagd door de voorzitter, wordt er voorzien in een zachte verbinding tussen de aan te leggen woonwijk en de Dorpsstraat. Dit vormt een onderdeel van het project fase 3 Verbindingsriolering Lubbeek-centrum. Het worden 2 aansluitingen voorzien vanuit de bestaande wijk en nieuwe wijk, één ter hoogte van de doorsteek aan Kloosterblok en één ter hoogte van de centrale plein.

**Belangrijke bemerking:**

**De gecororaad is absoluut niet gekant tegen de bouw van de woningen en de afwerking van de woonwijk Hazeput.**

**De raad betreurt, nooit betrokken geweest te zijn bij de ongeveer 15 jaar durende studie, ze mocht geen enkel verslag ontvangen van de verschillende besprekingen, die zeker hebben plaats gehad gedurende de verschillende jaren.**

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

De secretaris

  
Roger Van Horenbeek

De voorzitter

  
André Collaer

