



Verslag GECORO-raad 16/01/2020

Stemgerechtigde leden: André Collaer (voorzitter), Jan Vanbrusselt, Carine Cappelle, Filine Declerck, Paul Verheyden, Marc Bracquiné, Patrick Donnay.

Plaatsvervangende leden: Gerda Van Hoovels.

Schepen van Ruimtelijke Ordening: //

Afgevaardigde politieke partijen: Walter Vangooidenhoven, Piet Ritzen, Bart Devroey.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Marie-Louise Vanhees, Geert Sempels, Peter Kint, Koen Miseur, Tania Roskams, Koen Corluy, Herman Vangilbergen.

Afwezig: Katleen Van de Werf, Eddy Lalou, Hugo Schrevens, Paul Hugaerts, Patrick Lippens, Willem Vandevelde, Patrick Supply, Louis Schrevens, Koen Sempels.

Gast sprekers: //

Agenda:

- 1) Goedkeuring verslag installatievergadering 10/10/2019.
- 2) Aanduiding vertegenwoordiger gecoro in de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid.
- 3) Klimaatactieplan gemeente Lubbeek goedgekeurd door de gemeenteraad op 23/12/2015 en Beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant conceptnota: ter info en bespreking.
- 4) Allerlei:
 - een mogelijke bouwtoelating van 5 bouwlagen op hoek Diestsesteenweg - Wolvendreef. kan dit als mogelijk toekomstig ruimtelijk beleid toegepast worden?

De voorzitter opent de vergadering om 19:33u

1) Goedkeuring verslag vergadering 10/10/2019 (installatievergadering).

Er worden/ werden geen opmerkingen gemaakt of ontvangen.

Het verslag van de vergadering van 10/10/2019 wordt goedgekeurd.

Dit betekent ook dat het huishoudelijk reglement (HH) voor deze raad wordt goedgekeurd.

In het kader daarvan wil de voorzitter toch enkele opmerkingen meegeven:

- Er werd een mail ontvangen voor een bijkomend agendapunt: In het HH (art.2 §1 2^{de} lid) staat duidelijk aangegeven dat effectieve leden van de commissie 5 dagen vóór de vergadering een schriftelijk en gemotiveerd voorstel van agendapunten kunnen indienen bij de voorzitter. Gelieve daar in de toekomst mee rekening te houden. Het voorstel van agendapunt wordt vandaag behandeld onder variapunt: zie verder.
- De voorzitter ontving ook een mailbericht om het tijdstip van vergadering tijdig aan de leden mede te delen. Ook dit werd in de installatievergadering afgesproken, nl. dat elke derde donderdag van de maand dient vrijgehouden te worden als vergadermoment. De secretaris

zal in samenspraak met de voorzitter tijdig verwittigen of de vergadering die maand al dan niet doorgaat (verwittiging 8 dagen op voorhand - artikel 3 van het HH).

In verband met de te behandelen punten vanavond stelt de voorzitter voor om het agendapunt 2 (vertegenwoordiger in RMV) als laatste punt te behandelen:

Indien er onder de stemgerechtigde leden kandidaten zijn, dient daarover geheim en schriftelijk gestemd te worden (artikel 9 §1 HH). In dat geval dienen de niet stemgerechtigde leden de zitting te verlaten. Vandaar het voorstel tot verschuiving van dit agendapunt.

2) Klimaatactieplan gemeente Lubbeek goedgekeurd door de gemeenteraad op 23/12/2015 en Beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant conceptnota: ter info en bespreking.

De voorzitter ontving daarover een voorstel van agendapunt van een raadslid en vond dit nodig om in bespreking te brengen op de raad.

Klimaatactieplan:

Het goedgekeurd klimaatactieplan van de gemeente Lubbeek dateert van 23/12/2015 en is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de provincie Vlaams-Brabant, Interleuven en de gemeente Lubbeek, het zogenaamde burgemeesterconvenant. Een nieuwe overeenkomst in die zin en voor deze legislatuur is goedgekeurd.

In afwachting van het nieuwe plan, blijft het bestaand van toepassing.

Daarom stelt de voorzitter voor het bestaand plan eens door te lezen en te synthetiseren (effectief en plaatsvervangend lid samen). Zo leert men elkaar kennen en bevordert dit de samenwerking van de raad.

De synthese zelf dient enkel punten/opmerkingen/etc.. te bevatten die betrekking hebben op het item 'ruimtelijke ordening'. Hou die synthese zeer beknopt.

Syntheses kunnen bezorgd worden aan het secretariaat (in cc. voorzitter) en later besproken worden op de gecoro.

⇒ Het klimaatactieplan van 2015 werd als mail bij de uitnodiging van deze gecoro gevoegd.

Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant:

Deze conceptnota is raadpleegbaar op de website van de provincie Vlaams-Brabant.

De conceptnota is een eerste stap in de opmaak van een beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant, ter vervanging van het bestaand provinciaal ruimtelijke structuurplan. Op langere termijn zal/kan dit ook invloed hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente.

In alle gemeenten van Vlaams-Brabant is er momenteel een openbaar onderzoek lopende over deze conceptnota (tot 14/02/2020). Burgers kunnen opmerkingen formuleren over deze conceptnota. Aan openbare besturen (schepencollege) wordt advies gevraagd. Het vormt niet de bedoeling dat de gecoro advies uitbrengt over deze conceptnota.

De voorzitter stelt wel voor om deze conceptnota ook door te lezen en beknopt te synthetiseren (zie ook punt klimaatactieplan). Belangrijk aandachtspunt daarbij : Welke belangrijke insteken worden in de conceptnota gelegd toegespitst op de gemeente Lubbeek?

3) Allerlei:

- Een mogelijke bouwtoelating van 5 bouwlagen op hoek Diestsesteenweg - Wolvendreef. Kan dit als mogelijk toekomstig ruimtelijk beleid toegepast worden?

=> Antwoord van de secretaris: Dit klopt, er is een omgevingsvergunning verleend voor een appartementsgebouw voor 5 bouwlagen, waarbij het gelijkvloers als handelsgelijkvloers zal ingericht

worden. Deze vergunning is in beroep verleend door de deputatie Vlaams-Brabant. Er is wel een beroepsprocedure lopende bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, maar dat schorst op dit ogenblik de uitvoering van de bouwwerken niet.

Vijf bouwlagen is ook niet de visie van het gemeentebestuur. Daarvoor kan verwezen worden naar het beeldkwaliteitsplan van Linden goedgekeurd op 23/12/2015 waar op die plaats gekozen werd voor maximaal 3 bouwlagen.

De beslissing kan altijd ingekeken worden bij de dienst omgevingsvergunningen van de gemeente Lubbeek, of via het omgevingsloket.

4) Aanduiding vertegenwoordiger gecoro in de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid.

De niet-stemgerechtigde leden verlaten de zitting.

Het organiek reglement van de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid (RMV), goedgekeurd door de gemeenteraad op 24/11/2010, bepaalt onder artikel 3 dat 1 vertegenwoordiger van de gecororaad als stemgerechtigd lid deel uitmaakt van de RMV.

De voorzitter vraagt aan de aanwezige stemgerechtigde leden of iemand van hen zich geroepen voelt deel uit te maken van de RMV, als lid van de gecoro.

Raadsleden Carine Capelle en Paul Verheyden stellen hun kandidatuur.

In toepassing van artikel 9 §1 HH wordt er een geheime stemming georganiseerd.

Dit geeft als resultaat dat beide kandidaten evenveel stemmen krijgen.

In samenspraak met de stemgerechtigde leden wordt beslist om de vertegenwoordiging op te splitsen in die zin dat Carine Capelle de eerste 3 jaren van de legislatuur als vertegenwoordiger van de gecoro zal zetelen in de RMV en Paul Verheyden de laatste 3 jaren.

Een legislatuur van de RMV loopt samen met de legislatuur van de gemeenteraad tot uiterlijk 6 maanden na de start van de nieuwe bestuursperiode.

Doorvertaald naar de RMV betekent dat:

Carine Capelle zal de gecoro vertegenwoordigen tot 31/12/2021.

Paul Verheyden zal de gecoro vertegenwoordigen van 01/01/2022 tot 31/12/2024.

De vergadering wordt gesloten om 20:40u.

De secretaris

De voorzitter

Roger Van Horenbeek

André Collaer



Verslag GECORO-raad 20/02/2020

Stemgerechtigde leden: André Collaer(voorzitter), Jan Vanbrusselt, Peter Kint, Katleen Van de Werf, Paul Verheyden, Marc Bracquiné, Eddy Lalou.

Plaatsvervangende leden: Koen Miseur, Gerda Van Hoovels, .

Schepen van Ruimtelijke Ordening: .

Afgevaardigde politieke partijen: Koen Corluy, Walter Vangoidsenhoven, Piet Ritzen, Bart Devroey.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Filine Declerck, Marie-Louise Vanhees, Willem Vandevelde, Tania Roskams, Herman Vangilbergen,

Afwezig: Carine Cappelle, Patrick Donnay, Hugo Schrevens, Geert Sempels, Paul Hugaerts, Patrick Lippens, Patrick Supply, Louis Schrevens, Koen Sempels.

Gast sprekers: ///

Agenda:

1. Goedkeuring verslag vergadering 16/01/2020.
2. Adviesvraag schepencollege: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.
3. Definitieve aanstelling vertegenwoordiger gecoro in de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid.
4. Klimaatactieplan gemeente Lubbeek en Beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant conceptnota: Stavaza beknopte syntheses (zie ook verslag van 16/01/2020)
5. Varia

De voorzitter opent de vergadering om 19u35.

De voorzitter stelt voor om punt 2 op de agenda als voorlaatste punt te behandelen.

1) Goedkeuring verslag vergadering 16/01/2020.

Er worden geen opmerkingen gemaakt.

Het verslag wordt goedgekeurd.

2) Definitieve aanstelling vertegenwoordiger gecoro in de Raad voor mobiliteit en verkeersveiligheid.

Geen opmerkingen over de voorgestelde kandidaten (mevrouw Carine Capelle en Paul Verheyden) als vertegenwoordiger in de Raad voor Mobiliteit en Verkeersveiligheid (RMV).

Ter info: De RMV werd in het schepencollege van 17/02 II. samengesteld.

3) Klimaatactieplan gemeente Lubbeek en Beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant conceptnota:
Stavaza beknopte syntheses (zie ook verslag van 16/01/2020).

Er werd slechts 1 document/opmerking ontvangen. De voorzitter verzoekt nogmaals om voornoemde documenten te synthetiseren (zie ook verslag van 16/01/2020) en deze te bezorgen aan het secretariaat.

Ter info medegedeeld: Op de gemeenteraad van 25/02/2020 staat de samenwerkingsovereenkomst met de provincie geagendeerd: Overeenkomst Sustainable energy and climate action plan (secap).

4) Adviesvraag schepencollege: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.

De documenten en plannen van de omgevingsvergunningaanvraag van SWAL werden via 'wetransfer' bezorgd aan alle leden.

De voorzitter benadrukt nogmaals dat dergelijke documenten met discretie moeten behandeld worden en sowieso niet verder mogen verspreid worden. Dit geldt ook voor de besprekingen intern de gecororaad.

De voorzitter bevestigt dat hij een schrijven heeft ontvangen van het schepencollege waarbij de raad om advies wordt gevraagd inzake de ingediende omgevingsvergunningaanvraag voor een woonproject in de wijk Hazeput, omvattende de aanleg van een nieuwe weg en het bouwen van 110 woningen.

Het verzoek wordt nader gepreciseerd als volgt: Dit advies omvat voornamelijk de aspecten inplanting, functionaliteit, algemene impact en mobiliteit.

Voor de formulering van dit advies stelt de voorzitter volgende timing voor:

- Vandaag, 20/02, een korte voorstelling/bespreking van de bevindingen of opmerkingen van de aanwezige leden. De secretaris zal enkel de grote lijnen notuleren.
- Op 05/03/2020 wordt een nieuwe gecororaad gepland voor een verdere bespreking van het adviesverzoek. De leden, aanwezig op 20/02, maken hun bevindingen of opmerkingen uiterlijk op 03/03/2020 schriftelijk (mail) over aan het secretariaat (in cc voorzitter). Vanuit die opmerkingen of bevindingen kan dan een ontwerpadvies voorbereid worden.
- Het vormt de bedoeling dat in een volgende vergadering (datum nog niet gekend, maar dat kan de vaste afspraakdatum (3^{de} donderdag van de maand) zijn) het advies wordt gefinaliseerd.

Opmerkingen of bevindingen tijdens de raad:

- Voorgestelde invulling is niet meer van deze tijd, nl. gebaseerd op een zo'n maximale invulling met weinig groene aspecten, behoudens een groen hart dat zeer excentrisch is aangelegd.
- Het mobiliteitsaspect vormt een groot vraagteken, niet alleen de circulatie intern de wijk, maar ook op de aansluitende wegen. De ontwikkelingszone sluit aan op 3 bestaande aansluitingen (2 via Uilekot en 1 via Hazeput, dit zijn bestaande aansluitingen + een zachte ontsluiting via Laukensstraat). Is een bijkomende ontsluiting nodig via Bollenberg?
- Hoe worden de zogenaamde 'zachte verbindingen' gerealiseerd naar de dorpskern van Lubbeek.
- Wordt der minimale norm aan parkeerplaatsen (volgens RUP 1 parkeerplaats per woonentiteit) gehaald? Geen enkele parkeerplaats ondergronds of wordt zodanig voorzien dat ze eerder onfunctioneel liggen voor de eengezinswoningen/meergezinswoningen.
- Hoe zal het werfverkeer worden georganiseerd?

- Kan het woonproject aansluiten op de bestaande afwatering?
- Is het huidige ontwerp conform de RUP-voorschriften?
- Bij uitvoering van de werken, wat gebeurt er met het grondverzet.
- Het evenwicht in koop- en huurwoningen.
- De definitie tuinzone is voor een aantal kavels zeer krap bemeten, zelfs geen voor de appartementsblokken, behoudens een grote voortuin.
- Gemis aan milieuvriendelijke initiatieven: zonneboilers, zonnepanelen.
- Had de gemeente beter geen algemeen ontwikkelingsplan of structuurplan gevraagd op basis waarvan dan latere vergunningsaanvragen kunnen worden geënt?

Opmerkingen van de secretaris in zijn hoedanigheid als omgevingsambtenaar:

- Wat betreft de aansluiting van de wijk naar de dorpskern Lubbeek:
De afwatering en zachte ontsluiting naar de dorpskern Lubbeek zit in het aquafinproject fase 3, waarvoor tot op heden nog geen omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend. In het kader van de aanvraag van SWAL heeft Aquafin een advies uitgebracht waarin o.m. het volgende staat te lezen: Binnen de zone voorziet Aquafin de aanleg van collector ' project 21.067B – verbindingsriolering Lubbeek centrum fase 3, deel B. De aanvang van deze werken staat voorlopig gepland voor 27/08/2021. De verantwoordingsnota vermeldt dat de bouwheer SWAL in contact staat met Aquafin in verband met deze werken.

5) Varia

De secretaris meldt dat een verkavelingsaanvraag werd ingediend voor de invulling van een woonuitbreidingsgebied dat aansluitbaar is via de Bollenberg (links van woning nr.31). De aanvraag moet evenwel nog volledig- en ontvankelijk verklaard worden. Het kan dat in het kader van die aanvraag een advies van de gecoro wordt gevraagd.

De vergadering wordt gesloten om 20:50u.

De secretaris

Roger Van Horenbeek

De voorzitter

André Collaer



Verslag GECORO-raad 05/03/2020

Stemgerechtigde leden: André Collaer(voorzitter), Jan Vanbrusselt, Paul Verheyden, Gerda Van Hoovels, Eddy Lalou.

Plaatsvervangende leden: //

Schepen van Ruimtelijke Ordening: //

Afgevaardigde politieke partijen: Koen Corluy.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Filine Declerck, Katleen Van de Werf, Marc Bracquiné, Patrick Donnay, Paul Hugaerts, Peter Kint, Koen Miseur, Willem Vandevelde, Tania Roskams, Walter Vangoidsenhoven, Bart Devroey.

Afwezig: Carine Cappelle, Marie-Louise Vanhees, Hugo Schrevens, Geert Sempels, Patrick Lippens, Patrick Supply, Louis Schrevens, Koen Sempels, Herman Vangilbergen, Piet Ritzen.

Gastprekers: ///

Agenda:

1. Goedkeuring verslag vergadering 20/02/2020.
2. Formuleren advies: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.

De voorzitter opent de vergadering om 19:33u

1) Goedkeuring verslag vergadering 20/02/2020.

Er worden geen opmerkingen gemaakt.

Het verslag wordt goedgekeurd.

2) Formuleren advies: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.

Zoals vermeld in het verslag van 20/02 II. konden de leden hun bevindingen of opmerkingen over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag bezorgen aan het secretariaat.

Er werden 5 opmerkingen en bevindingen ontvangen.

Deze opmerkingen en bevindingen worden tijdens de zitting overlopen.

Voorafgaand geeft de voorzitter nog enkele cijfers over dit woonproject, die hijzelf heeft verzameld vanuit het aanvraagdossier en licht deze toe:

WOONVERDELING

110 woningen: 88 huurwoningen en 22 koopwoningen

KOOPWONINGEN	Type	perc. nr.	
12	C + D	1-12	met carport met tuinberging
2	B1	25+26	met parking
8	C + D	49-56	5 met carport 3 met parking

Type van woningen met carport, garageplaats en bergingen

perceelnr.	type woning	aantal woningen	carport	garageplaats (20 woningen)	tuinberging	voorbehouden parkeerplaats	parking gegroepeerd
77-79	A	5	-	-	-	2	2+2 7+7
80-82	A	5	-	-	-		
83-85	A	5	-	-	-	2	
86-88	A	5	-	-	-		
89-91	A	5	-	-	-	2	
92-94	A	5	-	-	-		
1-12	C + D	12	12	-	12	-	-
13-18	B	6	-	-	-	-	6
19-24	B	6	-	-	-	-	6
25-26	B	2	-	2	-	-	-
27-32	B	6	-	-	-	-	6
33-40	C	8	-	8	-	-	-
41-46	C	6	-	6	-	-	-
47-48	C + D	2	-	2	-	-	-
49-52	C + D	4	-	2	-	-	-
			2	-	2		
53-60	C + D	8	6	-	6	-	-
			-	2	-		
61-66	F	8	-	8	-	-	garage app. voor gebuur
67-72	F + C	7	-	7	-	-	garage app. voor gebuur
73-76	C + D + F	5	-	5	-	-	garage app. voor gebuur

AANTAL BEWONERS

aantal woningen	type woning	kamers/woning	bew./woning	totaal aantal bewoners
6	A1/1	2	4	24
6	A1/0	1	2	12
6	A2/0	1	2	12
6	A3	2	4	24
6	A2/1	2	4	24
20	B	3	5	100
48	C + D	3	5	240
4	F	2	4	16
4	F1	2	4	16
4	F2	1	2	8

475

Samenvatting opmerkingen en bevindingen :

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? Eris 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/m² bruto oppervlakte aan hernieuwbare energie voorzien (EPB).

Zachte verbinding naar Dorpskern en Schoolsite:

In de opmerkingen en bevindingen werd ook het belang van de zachte verbinding naar de dorpskern en de schoolsite onderstreept.

In het verslag van de 20/02/2020 van de gecoro werd al aangegeven dat vanuit de projectsite sowieso een verbinding komt, doch dit is opgenomen in het aquafinproject 'dorpscentrum Lubbeek fase 3'. Swa is afhankelijk van deze realisatie.

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

De vergadering wordt gesloten om 20:50u.

De secretaris



Roger Van Horenbeek

De voorzitter



Andre Collaer



Verslag GECORO 16/04/2020

Agenda:

Beraadslaging advies: Hazeput: Sociaal Woonproject Hazeput, Lubbeek, 110 woningen.

Omwille van de coronamaatregelen is het op het tijdstip van het verslag onmogelijk om met grote groepen samen te vergaderen en te beraadslagen.

Dit verslag moet aldus aanzien worden als een toelichting aan het gemeentebestuur en de geïnteresseerde burger hoe de gecororaad op een zo'n creatief mogelijke wijze omgaat met deze uitzonderlijke omstandigheden.

Het verslag wordt gedateerd op 16/04/2020 omdat de stemgerechtigde of plaatsvervangende leden een reactie konden geven tot uiterlijk 15/04/2020 (zie ook verder).

Feiten:

Het schepencollege heeft op 04/02/2020 aan de voorzitter van de gecororaad een brief verstuurd met het verzoek een advies uit te brengen over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag van SWAL.

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

De gecororaad heeft in het kader van dat verzoek tweemaal vergaderd, nl. op 20/02/2020 en 05/03/2020 (cfr. de verslagen).

Het vormde de bedoeling om een advies uit te brengen in zitting van 19/03/2020.

Deze vergadering werd evenwel afgelast omwille van de coronamaatregelen.

De voorzitter besliste dan om via de beschikbare middelen (email) het verzoek verder te behandelen.

Aan alle leden werd op 08/04/2020 een bericht verstuurd met uitleg en richtlijnen.

Op 08/04/2020 werd eveneens een bericht verstuurd aan de stemgerechtigde en plaatsvervangende leden, met als bijlage het ontwerpadvies. Aan deze personen werd het volgende gevraagd:

- De leden lezen dit advies na, overleggen onderling (stemgerechtigde/plaatsvervangende) of zij akkoord gaan met dit ontwerp advies, en beslissen daarna onderling, wie een antwoord, akkoord/niet akkoord, zal verzenden naar het secretariaat (in cc de voorzitter). Dit antwoord wordt beschouwd als een stem en finaliseert uiteindelijk ook het advies van de gecororaad.
- De datum waarop het antwoord/mail verwacht wordt, uiterlijk op 15/04/2020, wordt beschouwd als de datum waarop het advies is verleend.
- Indien er geen antwoord van een stemgerechtigd lid ontvangen wordt, wordt dat op voormelde datum beschouwd als 'akkoord met het voorgesteld ontwerpadvies'.

Beraadslaging:

1. Er werden in totaal 14 antwoorden (mails) ontvangen, onderverdeeld in 10 van stemgerechtigde leden (akkoord ontwerpadvies) en 4 van plaatsvervaarders (akkoord ontwerpadvies). 1 stemgerechtigd lid gaf geen reactie en op basis van de gemaakte afspraken wordt dit geacht gunstig te zijn.
2. Eén stemgerechtigd lid ging akkoord met het ontwerpadvies, maar had graag nog 3 punten toegevoegd:
 - RWA afvoer
Regenwater en vuilwaterafvoer aansluitingen pas mogelijk na plaatsen collector Aquafin, zoniet is er een groot risico op wateroverlast Dorpstraat.
 - Gemeenschappelijk groen
De meeste open ruimte wordt ingenomen door de individuele tuinen en de wegenis. Dit geeft geen garantie op kwalitatief en recreatief groen, meer specifiek omdat de meerderheid huurwoningen zijn met mensen die geen of weinig interesse hebben in tuinonderhoud. Wens om gemeenschappelijke tuinen en groenvoorzieningen achter en tussen tuinen te creëren.
 - Energieopwekking (naast suggestie zonnepanelen)
Dit groot aantal wooneenheden (94) geeft een unieke gelegenheid om een collectief warmtenet te ontwikkelen, wat veel goedkoper is in totaal kost dan individuele verwarming. De investeringsmeerkost kan verhaald worden in een maandelijkse tegemoetkoming van de huurders/eigenaars.

De voorzitter heeft hierop een reactie geformuleerd:

- De geformuleerde opmerkingen werden reeds besproken in de vergadering van 05.03.2020. Op het verslag had niemand opmerkingen.
- Het ontwerp van advies werd goedgekeurd door stemgerechtigd lid (email van 11.04.2020); deze email werd doorgestuurd aan elk lid van de raad (stemgerechtigd/plaatsvervaardend), niemand heeft hier enige bemerking bij gemaakt.
- Persoonlijk vind ik de 3 punten afzonderlijk niet relevant, ze zijn verwerkt in de opmerkingen van het verslag. Het punt collectief warmtenet voor 94 woningen is onrealistisch, openbebouwing en huur- en koopwoningen.

Ik vind dat deze punten niet afzonderlijke dienen toegevoegd te worden aan het verslag.

3. Eén plaatsvervaardend lid ging akkoord met het ontwerpadvies met wenste nog volgende suggestie ikv. punt mobiliteit toe te voegen:

extra streepje onder punt 7: het plan voorziet momenteel ook niet in de fysieke mogelijkheid en nodige infrastructuur om georganiseerde deelmobiliteit ((elektrische) deelwagen, (elektrische) deelfiets, ea.) te voorzien, als een mogelijk deelantwoord op het gebrek aan de nodige parkeerruimte of duurzaam mobiliteitsalternatief.

=> Deze suggesties wordt niet weerhouden omdat het stemgerechtigd lid akkoord ging met het ontwerpadvies en deze suggestie niet had gemaakt.

Conclusie:

Op basis van de gemaakte afspraken en de ontvangen mails wordt het ontwerpadvies zonder aanpassingen goedgekeurd. (10 akkoord + 1 geacht gunstig = 11).

De secretaris

Roger Van Horenbeek
Collaer

De voorzitter

André



Verslag GECORO-raad 18/06/2020

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

Plaatsvervangende leden: Willem Van De Velde.

Schepen van Ruimtelijke Ordening: Tania Roskams.

Afgevaardigde politieke partijen: Koen Corluy, Walter Vangoidsenhoven, Piet Ritzen.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Katleen Van de Werf, Marie-Louise Vanhees, Paul Hugaerts, Peter Kint, Koen Sempels, Herman Vangilbergen, Bart Devroey.

Afwezig: Gerda Van Hoovels, Hugo Schrevens, Patrick Lippens, Patrick Supply, Louis Schrevens.

Gastprekers: Vertegenwoordigers van SWAL waaronder Lym Debrouwer, Jo Quiryne en Katrijne Huyghebaert.

Agenda:

1. Toelichting SWAL: Bemerkingen op het ongunstig advies gecororaad van 16/04/2020 m.b.t. de omgevingsvergunningsaanvraag voor een woonproject van 110 woningen inclusief aanleg wegenis en nutsvoorzieningen
2. Bespreking en beraadslaging van de bemerkingen van SWAL : zie agendapunt 1.
3. Verkavelingsaanvraag 'Bollenbergpark': synopsis van de ontvangen reacties en formuleren van het advies.

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u

1) Toelichting SWAL: Bemerkingen op het ongunstig advies gecororaad van 16/04/2020 m.b.t. de omgevingsvergunningsaanvraag voor een woonproject van 110 woningen inclusief aanleg wegenis en nutsvoorzieningen

Voorafgaand aan de toelichting geven zowel de voorzitter als de schepen, duiding aan de aanwezigen waarom dit punt op de agenda staat.

Aan alle leden werd voorafgaand de 'feedbacknota van Swal naar de gecoro', opgemaakt op 28/05/2020, bezorgd. Deze nota is een reactie op het ongunstig advies van de gecororaad uitgebracht op 16/04/2020.

De voorzitter geeft aan dat de gecororaad niet kon beschikken over voorgaande documenten: Verslagen, besprekingen tussen gemeentebestuur en SWAL over de totstandkoming van die woningbouwontwerp en enkel pas op het moment dat de omgevingsaanvraag wordt ingediend, om advies gevraagd wordt. Een spijtige situatie, temeer daar dit proces in de totstandkoming van het ontwerp, vele jaren (legislaturen) heeft geduurd.



Swal heeft al een toelichting gegeven over het ingediend project ten overstaan van de gecororaad. Maar dit ging over de eerste ingediende en geweigerde aanvraag en bovendien ten overstaan van de vorige gecororaad (legislatuur 2013-2018), zodat niet alle leden van de huidige gecororaad de zienswijze /toelichting van SWAL mochten aanhoren. Bovendien heeft SWAL recht op een wederwoord.

Het woord wordt gegeven aan Jo Quiryne. De presentatie gebeurt op basis van het plannetje dat bij de feedbacknota zit.

Samengevat komen er 3 kernpunten naar voren in het advies van de gecororaad van 16/04/2020:

- 1) Het aantal woningen.
- 2) Het mobiliteitsaspect op de wegen waar het project moet aansluiten.
- 3) De omgevingsinvulling (openbaar domein) binnen het project.

Nadat de gecoroleden de nodige vragen hebben kunnen stellen aan de aanwezige van SWAL wordt de toelichting beëindigd en verlaten de vertegenwoordigers van SWAL de zaal.

De voorzitter stelt over te gaan tot agendapunt 3, zodat de niet stemgerechtigde leden de bespreking van de verkavelingsaanvraag 'Bollenbergpark' kunnen aanhoren.

2) Verkavelingsaanvraag 'Bollenbergpark': synopsis van de ontvangen reacties en formuleren van het advies.

Aan de gecoroleden werd een afschrift van de omgevingsaanvraag bezorgd op 15/05/2020.

De leden konden tot 08/06/2020 hun opmerkingen of bevindingen aan het secretariaat bezorgen.

Er werden 4 opmerkingen of bevindingen ontvangen.

Samenvatting opmerkingen en bevindingen :

Algemeen:

- Dit project kent dat 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 wegenis 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 aan zou deze ingroening nog kunnen versterken.

De waardevolle groene beekvallei:

- deze verkaveling maakt deel uit van de ruimere context van de beekvallei en de relatie met het centrum tussen de twee beddingen van de beek.
- de zachte verbindingen vanuit de verkaveling richting centrum, de tegenoverliggende wijk Hazeput en het project zorgwonen zijn potenties voor meer ruimtelijke en structurele kwaliteiten en moeten duidelijk deel uitmaken van het ontwerp van de omgeving voor deze verkaveling.
- een visie rond de mogelijke uitbreiding op het terrein Van Goethem moet eveneens onderzocht worden en kan op termijn een meerwaarde betekenen.
- de woningen over de volledige lengte langsheen de oever van de beek liggen op een toplocatie en vormen een front die de relatie met de beek en de tegenoverliggende bedding belemmert.

Wonen rond een open groene ruimte

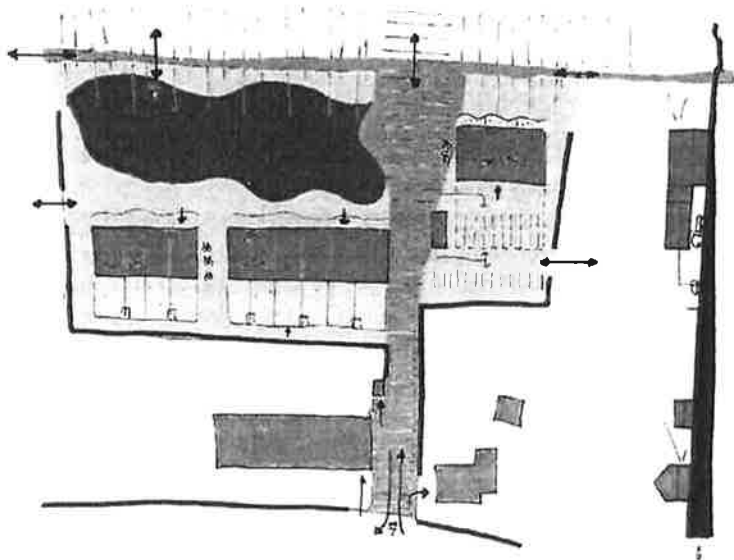
- het voorliggend project mist een rustpunt, een open en aangename verblijfsruimte voor bewoners en bezoekers en een veilige speelzone voor kinderen.
- vanuit de toegangsweg aan de Bollenberg is de visuele en ruimtelijk ervaring van het valleilandschap te beperkt.
- beter is om in het verlengde van de toegangsweg nabij de oever van de beek een structurele open ruimte aan te bieden die overloopt in de ruime groene zone met voetpad langs de beek



- de breedte van de toegangsweg naar de wijk is beperkt en biedt weinig ruimtelijke kwaliteiten. Het roept het beeld op van een nauwe tunnelachtige doorgang naar een wijk in tweede orde. Beter is om in samenspraak met de burens aan de Bollenberg in te zetten voor een ruimere en gemeenschappelijke inkomzone en zo het valleilandschap zichtbaar te maken vanaf de Bollenberg

De woonwijk

- het voorstel sluit niet aan bij het hedendaags discours ivm de ontwikkeling van woonwijken waardoor er vragen zijn i.v.m. densiteit van de wijk, typologie en verscheidenheid van wonen, gemeenschappelijke en sociale voorzieningen, stallingen van zacht verkeer, afvalverwerking ed..
- de inplanting van woning 1, 2 en 3 is oost-west georiënteerd en wijkt af van de natuurlijke georiënteerde kavels in de omgeving die loodrecht op de helling zijn ingeplant
- zowel de lange parkeerlob aan de ingang van de wijk als de ongelukkige inplanting van de woningen aan de westzijde nabij de activiteiten van Van Goethem bieden weinig kwaliteiten. Beter is om de bestemmingen te wisselen en een groene parkeerlob in te zetten als buffer naar Van Goethem. De lengte kan best ingekort en opgedeeld worden zodat deze parkeerzone in het verlengde van het perceel van woning huisnummer 31 kan ingeplant worden.
- er wordt aangegeven dat er voor een hogere densiteit wordt gekozen ter vrijwaring van de gemeenschappelijke groene voorziening. Daarin mag toch nog een stapje verder gegaan worden: de open relatie naar de beek en het natuurgebied is vrij smal en mag wat meer openheid kennen. Hierdoor kan er ook groen in het project zelf getrokken worden. Dit is nu uiteindelijk toch vrij minimaal.



- ⇒ De eerste indruk onder de aanwezigen is dat het qua invulling een iets te hoge densiteit heeft. 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.



- ⇒ Het vormt de bedoeling dat de gecororaad over deze verkavelingsaanvraag een advies zal formuleren en hierover beraadslagen in de volgende vergadering. Afgesproken wordt deze te houden op 02/07. Aan alle leden werd de samenvatting van de opmerkingen en bevindingen bezorgd op 19/06/2020, zodanig dat men deze nog verder kan ontleden en eventueel opmerkingen aan het secretariaat kan doorgeven.

De voorzitter stelt voor om over te gaan tot het laatste punt van de avond. De niet-stemgerechtigde leden verlaten de zitting.

3) Bespreking en beraadslaging van de bemerkingen van SWAL:

Na enige discussie bereiken de aanwezige stemgerechtigde leden een consensus dat het ongunstig advies van 16/04/2020 wordt behouden, evenwel lichtjes aangepast op een aantal punten en waarbij ook een aantal opmerkingen worden meegegeven, als volgt:

Artikel 2:

Algemeen:

Punt 1 vormt een aandachtspunt voor het vergunningverlenend bestuur:

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:

(punt 2, 3 en 4 worden geschrapt).

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 nivelleringen op het terrein worden in het ontwerp niet ingezet als kwalitatieve natuurlijke elementen.~~

Het groen hart:

(punt 2 wordt geschrapt)

1. De excentrische inplanting zal het spontaan gebruikt voor bewoners niet aanmoedigen.



2. ~~De vreemde vorm en het programma bieden geen meerwaarde.~~
Een alternatief zou zijn om een lineaire, structurele en groene ruimte te voorzien over heel de lengte van de beek, bereikbaar voor alle bewoners.
3. 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:

Voor punten 2, 3, 4 en 5: zijn technische oplossingen mogelijk. Zie ook Feedbacknota van SWAL d.d. 28/05/2020.

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:~~
 - ~~ongelukkige vorm en ligging van de groenbuffer en zithoek ter hoogte van de woonunits 74-76.~~
 - ~~korte tuinen naar het noorden voor de units 41-46 en bij uitbreiding 33-40.~~
 - ~~problemen van inkijk naar tuinen bestaande units (wegens kleine tuinen) voor de units 25-32.~~
 - ~~doodlopende straat aansluitend op achterkanten van bestaande percelen zorgt voor weinig kwalitatieve publieke ruimte.~~

Mobiliteit :

Punten 1, 2 en 3 blijven behouden en vormen aandachtspunten voor het vergunningverlenend bestuur. 4, 5, 6 en 7 worden geschrapt mits dat het woningbouwproject als een woonerf (max. snelheid 20km/u) wordt 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.

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, 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.

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/m² 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.

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 plaatsgehad gedurende de verschillende jaren.

De vergadering wordt gesloten om 22:10u.

De secretaris

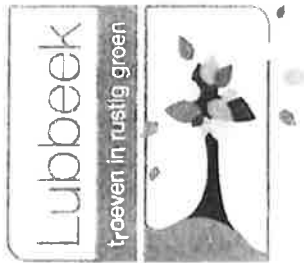


Roger Van Horenbeek

De voorzitter



André Collaer



Verslag GECORO-raad 02/07/2020

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

Plaatsvervangende leden: ///.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Marie-Louise Vanhees, Marc Bracquiné, Eddy Lalou, Patrick Donnay, Geert Sempels, Paul Hugaerts, : Peter Kint,, Willem Van De Velde, Koen Sempels.

Afwezig: Katleen Van de Werf, Hugo Schrevens, Patrick Lippens Patrick Supply, Louis Schrevens.

Agenda:

1. Goedkeuring verslag vergadering 18/06/2020.

2. Verkavelingsaanvraag 'Bollenbergpark': formuleren van het advies en beraadslaging

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u

1) Goedkeuring verslag vergadering 18/06/2020.

Er werden geen opmerkingen gemaakt na het toezenden van het verslag van 18/06/2020 aan de leden op 23/06/2020. Er worden ook geen opmerkingen gemaakt tijdens de huidige vergadering. Het verslag wordt goedgekeurd.

2) Verkavelingsaanvraag 'Bollenbergpark': synopsis van de ontvangen reacties en formuleren van het advies.

Aan de gecoroleden werd een afschrift van de omgevingsaanvraag bezorgd op 15/05/2020.

De leden konden tot 08/06/2020 hun opmerkingen of bevindingen aan het secretariaat bezorgen.

Er werden 4 opmerkingen of bevindingen ontvangen. Samengevat werden die aan de leden bezorgd en reeds overlopen tijdens de vergadering van 18/06 ll. (zie desbetreffend verslag).

De voorzitter vraagt de aanwezigen of hier nog opmerkingen moeten aan toe gevoegd worden. Er komt geen reactie van de aanwezigen.

De voorzitter overloopt nogmaals de eerder gemaakte opmerkingen en bevindingen en stelt voor dat:

1. De tekst beschreven onder 'algemeen', 'mobiliteit' en 'streekeigen groen' moet opgenomen worden in het advies. Het zijn aandachtspunten voor het vergunningverlenende bestuur, zeker voor wat het mobiliteitsaspect betreft.

De stemgerechtigde leden gaan hiermee akkoord.

Algemeen:

- Dit project kent dat 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 wegenis 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.

2. De tekst beschreven onder 'de waardevolle groene beekvallei', 'wonen rond een open groene ruimte' en 'de woonwijk' niet wordt opgenomen in het advies. Het bevat o.m. tegenstrijdige argumenten die meer naar een ongunstig invulling van het gebied wijzen, terwijl onder het item 'algemeen' (zie hoger) toch gesproken werd over een ontwerp met heel wat ruimtelijke kwaliteiten en zeker in vergelijking met het project SWAL, waarover de gecororaad adviezen heeft uitgebracht op 16/04/2020 en 18/06/2020.

Bovendien is het niet de taak van de gecororaad om ontwerper te spelen.

De stemgerechtigde leden gaan hiermee akkoord.

De waardevolle groene beekvallei:

- deze verkaveling maakt deel uit van de ruimere context van de beekvallei en de relatie met het centrum tussen de twee beddingen van de beek.
- de zachte verbindingen vanuit de verkaveling richting centrum, de tegenoverliggende wijk Hazeput en het project zorgwonen zijn potenties voor meer ruimtelijke en structurele kwaliteiten en moeten duidelijk deel uitmaken van het ontwerp van de omgeving voor deze verkaveling.
- een visie rond de mogelijke uitbreiding op het terrein Van Goethem moet eveneens onderzocht worden en kan op termijn een meerwaarde betekenen.
- de woningen over de volledige lengte langs de oever van de beek liggen op een toplocatie en vormen een front die de relatie met de beek en de tegenoverliggende bedding belemmert.

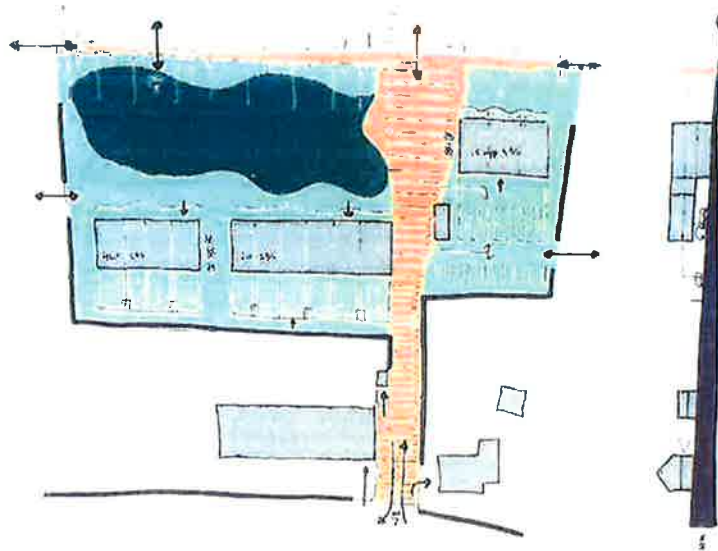
Wonen rond een open groene ruimte

- het voorliggend project mist een rustpunt, een open en aangename verblijfsruimte voor bewoners en bezoekers en een veilige speelzone voor kinderen.
- vanuit de toegangsweg aan de Bollenberg is de visuele en ruimtelijk ervaring van het valleilandschap te beperkt.
- beter is om in het verlengde van de toegangsweg nabij de oever van de beek een structurele open ruimte aan te bieden die overloopt in de ruime groene zone met voetpad langs de beek
- de breedte van de toegangsweg naar de wijk is beperkt en biedt weinig ruimtelijke kwaliteiten. Het roept het beeld op van een nauwe tunnelachtige doorgang naar een wijk in tweede orde. Beter is om in samenspraak met de burens aan de Bollenberg in te zetten voor een ruimere en gemeenschappelijke inkomzone en zo het valleilandschap zichtbaar te maken vanaf de Bollenberg.

De woonwijk

- het voorstel sluit niet aan bij het hedendaags discours i.v.m. de ontwikkeling van woonwijken
- waardoor er vragen zijn i.v.m. dichtheid van de wijk, typologie en verscheidenheid van wonen, gemeenschappelijke en sociale voorzieningen, stallingen van zacht verkeer, afvalverwerking ed..
- de inplanting van woning 1, 2 en 3 is oost-west georiënteerd en wijkt af van de natuurlijke georiënteerde kavels in de omgeving die loodrecht op de helling zijn ingeplant.
- zowel de lange parkeerlob aan de ingang van de wijk als de ongelukkige inplanting van de

- woningen aan de westzijde nabij de activiteiten van Van Goethem bieden weinig kwaliteiten.
- Beter is om de bestemmingen te wisselen en een groene parkeerlob in te zetten als buffer naar Van Goethem. De lengte kan best ingekort en opgedeeld worden zodat deze parkeerzone in het verlengde van het perceel van woning huisnummer 31 kan ingeplant worden.
- er wordt aangegeven dat er voor een hogere densiteit wordt gekozen ter vrijwaring van de gemeenschappelijke groene voorziening. Daarin mag toch nog een stapje verder gegaan worden: de open relatie naar de beek en het natuurgebied is vrij smal en mag wat meer openheid kennen. Hierdoor kan er ook groen in het project zelf getrokken worden. Dit is nu uiteindelijk toch vrij minimaal.



3. De voorzitter stelt voor om een gunstig advies te formuleren over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag voor het verkavelen van grond 'Bollenbergpark' genoemd onder volgende voorwaarde:

- qua invulling wordt er een te hoge densiteit 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.

De stemgerechtigde leden gaan hiermee akkoord.

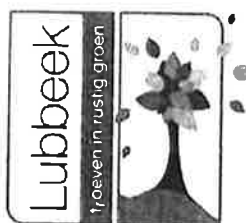
Er worden verder geen opmerkingen gemaakt.
De vergadering wordt gesloten om 20:05u.

De secretaris

Roger Van Horenbeek

De voorzitter

André Collaer



ADVIES GECORORAAD VAN 12/11/2020

RUP 'Kernversterking Lubbeek': advies over start- en procesnota

Aanwezige personen :

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

stemgerechtigde leden;

Roger Van Horenbeek

secretaris

Feiten en context

De gemeente Lubbeek is gestart met de opmaak van het Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Kernversterking Lubbeek'.

Het RUP "Kernversterking Lubbeek" bestaat uit drie onderdelen en heeft als doel:

1. Om te zetten woongebied

In dit deel wordt een bestemmingswijziging doorgevoerd voor een aantal percelen gelegen te Linden en Pellenberg. Het gaat om groen- en recreatiezone in eigendom van de gemeente die echter nog een woonbestemming hebben volgens het gewestplan:

- Te Linden tussen de Nachtegalenstraat en Kerkdreef, (deels voetbalterrein, deels speelruimte voor kinderen /skateramp);
- Te Linden aan de Minnezang (in gebruik als buurtgroen "Minnezangbos");
- Te Pellenberg aan de Lostraat (in gebruik als voetbalterrein).

Deze percelen krijgen een nieuwe bestemming die overeenkomt met hun gebruik.

2. Zone voor kernversterking

Door het behoud van bestaande groen- en recreatiezones zoals hierboven aangegeven, kan elders in de gemeente onmiddellijk aansluitend bij het hoofddorp woongebied bij gecreëerd worden. Via zoeklocaties aansluitend aan het bestaand, goedgekeurd RUP 'Dorpskern Lubbeek' werd de best mogelijke locatie uitgekozen.

3. Compensatie inname Herbevestigd Agrarisch Gebied

Ter compensatie van de inname van herbevestigd agrarisch gebied voor de woonontwikkeling aansluitend bij het hoofddorp, worden 4 deelgebieden met een zonevreemd maar effectief agrarisch gebruik opgenomen ter herbestemming naar landbouw. Het gaat hier telkens om een actief landbouwgebruik.

Er loopt een raadplegingsronde over de proces- en startnota (van 15/09/2020 tot en met 14/11/2020). Een infomoment (digitaal verlopen) heeft plaatsgevonden op 20/10/2020. Binnen de raadplegingsronde wordt er een advies van de gecororaad verwacht.

Aan alle leden van de gecororaad werd een afschrift bezorgd van procesnota en de startnota, alsook van de verkorte toelichting.

De voorzitter heeft de gecororaad samengeroepen op 01/10/2020 met als doel een eerste kennisname van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat wordt opgestart en anderzijds vanuit het wettelijk aspect, dat de raad vanaf de beginfase, namelijk vanaf de procesnota en startnota, bij de opmaak van dit RUP betrokken wordt.

Tijdens deze gecororaad werden al volgende bedenkingen gemaakt:

- Kan er aan dit RUP een woonbehoefte gekoppeld worden?
- Waarom aan kernversterking doen op de voorgestelde locatie? Regionet en het in opmaak zijnde beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant voorzien "hoogdynamische woonkernen" in Lubbeek - Sint-Bernard en Linden. Bouwgrond wegnemen uit het centrum van Linden is dan toch geen goede optie?

Op 03/11/2020 bezorgde de voorzitter nog volgende opmerkingen aan het secretariaat:

Het perspectief om bouwgronden (eigendom van de gemeente) gelegen in deelgemeenten te verplaatsen naar een locatie aansluitend aan de dorpskern van Lubbeek:

In de huidige fase van Procesnota en startnota is het absoluut noodzakelijk dit gunstig te adviseren.

Dit niettegenstaande er nog verschillende punten en vragen een oplossing dienen te krijgen.

Zoals:

1. Is de locatie voor verplaatsing alleen aangewezen op de dorpskern van Lubbeek? Is het deelgebied Dolaagweg de meest aangewezen zone voor kernversterking?
2. Gezien het bouwgronden betreft, is het aangewezen een woonbehoeftestudie te laten uitvoeren voor de ganse gemeente (deelgemeenten).
3. Om te zetten woongebied Minnezangbos: in orde.
Om te zetten woongebied voetbal Pellenberg: is het niet aangewezen dit gebied te behouden als kernversterking voor Pellenberg?
Om te zetten woongebied Nachtegalenstraat: is het hier niet aangewezen dit gebied te ontwikkelen als beperkte kernversterking in combinatie met terreinen voor sport- en spelactiviteiten, park met wandelwegen, parking e.a.? Het huidige voetbalveld (modderveld) is absoluut geen meerwaarde in Linden dorp.
4. De zone voor compensatie inname zijn stuk voor stuk aangewezen gronden om te herbevestigen als agrarische gebieden.

Bij verdere uitwerking van het RUP dienen voornoemde punten onderzocht te worden.

In de huidige fase van procesnota en startnota kan het RUP Kernversterking Lubbeek gunstig geadviseerd worden.

Op het ogenblik dat een advies geformuleerd moest worden, was fysiek vergaderen in kader van COVID-19 uitgesloten. De voorzitter besliste om via mailverkeer een advies voor te bereiden en ter goedkeuring voor te leggen aan de leden.

In het kader daarvan werden nog opmerkingen ontvangen die in dit advies verwerkt worden:

- Er is duidelijk ook nood aan diepgaander onderzoek m.b.t. mobiliteitsimpact en de impact van de bebouwing op waterafvoer en erosie.
- Een meer onderbouwde motivatie gezien voor de keuze van zone 1, vermits zoekzone 2 WUG Bollenberg-Herendaal het meest positief uitkomt maar voornamelijk op basis van 1 argument

(7 eigenaars i.p.v. 3 in zoekzone 1) niet wordt weerhouden. Want alle positieve elementen van zone 1 m.b.t. de nabijheid van het centrum en de wandelafstand gelden evenzeer hier. Bijkomend sluit deze zone aan op de nieuwe ontwikkeling van de Hazeput, de sociale woonwijk die gaat gebouwd worden.

- Behoud van het park Pinetum Ickx, in het projectgebied opgenomen.

Juridische gronden

Artikel 2.2.18 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

§ 2. **Het college van burgemeester en schepenen vraagt advies over de startnota aan :**

1° het departement;

2° **de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;**

3° de deputatie van de provincie in kwestie;

4° de door de Vlaamse Regering aangewezen diensten;

5° als het plan grenst aan een andere gemeente, andere provincie, ander gewest of land of aanzienlijke effecten kan hebben op mens of milieu in een andere gemeente, een andere provincie, een ander gewest of land, wordt het advies van de betrokken gemeente, de betrokken provincie, het gewest of het land in kwestie gevraagd. Als het plan grenst aan of aanzienlijke effecten kan hebben op gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen, wordt het advies van de federale overheid gevraagd. Als een gemeente, een provincie, een land, een gewest, de federale overheid, een gemeente of een provincie, verzoekt om de startnota te bezorgen, wordt ook het advies gevraagd.

Het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen informeert de bevolking van de gemeente uiterlijk de eerste dag van die termijn over de inhoud van de startnota, raadpleegt de bevolking over de startnota gedurende dezelfde termijn, organiseert hierover ten minste één participatiemoment en maakt daarvan een verslag.

De reacties worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van de inspraak aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd. De wijze waarop reacties bezorgd kunnen worden, alsook de uiterste datum worden uitdrukkelijk vermeld in de informatie over de startnota. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage binnen een termijn van tien dagen na het afsluiten van de termijn.

BESLUIT:

Enig artikel. De gecororaad beslist de proces- en startnota van het RUP 'kernversterking Lubbeek' GUNSTIG te adviseren mits er op de hiernavolgende punten en vragen nog een oplossing wordt gegeven:

- Is de locatie voor verplaatsing alleen aangewezen op de dorpskern van Lubbeek? Is het deelgebied Dolaagweg de meest aangewezen zone voor kernversterking?
- Gezien het bouwgronden betreft, is het aangewezen een woonbehoeftestudie te laten uitvoeren voor de ganse gemeente (deelgemeenten).
- Om te zetten woongebied Minnezangbos: in orde.
- Om te zetten woongebied Voetbal Pellenberg: is het niet aangewezen dit gebied te behouden als kernversterking voor Pellenberg?

- Om te zetten woongebied Nachtegalenstraat: is het hier niet aangewezen dit gebied te ontwikkelen als beperkte kernversterking in combinatie met terreinen voor sport- en spelactiviteiten, park met wandelwegen, parking e.a.? Het huidige voetbalveld (modderveld) is absoluut geen meerwaarde in Linden dorp.
- De zone voor compensatie inname zijn stuk voor stuk aangewezen gronden om te herbevestigen als agrarische gebieden.
- Er is duidelijk ook nood aan diepgaander onderzoek m.b.t. mobiliteitsimpact en de impact van de bebouwing op waterafvoer en erosie.
- Een meer onderbouwde motivatie gezien voor de keuze van zone 1, vermits zoekzone 2 WUG Bollenberg-Herendaal het meest positief uitkomt maar voornamelijk op basis van 1 argument (7 eigenaars i.p.v. 3 in zoekzone 1) niet wordt weerhouden. Want alle positieve elementen van zone 1 m.b.t. de nabijheid van het centrum en de wandelafstand gelden evenzeer hier. Bijkomend sluit deze zone aan op de nieuwe ontwikkeling van de Hazeput ,de sociale woonwijk die gaat gebouwd worden.
- Behoud van het park Pinetum Ickx, in het projectgebied opgenomen.

De secretaris


Roger Van Horenbeek

De voorzitter


André Collaer