



## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GECORO-RAAD VAN 20/10/2011

Aanwezige personen :

Carine Boeckx (voorzitter), Hilda Tommelein, Carine Cornelis, Koen Sempels, Lucas Lecluyse, Jos Theys, André Collaer.

**stemgerechtigde leden;**

Roger Van Horenbeek

**secretaris**

De gecororaad,

Gelet op het schrijven d.d. 03/10/2011 vanwege het gemeentebestuur Lubbeek, gericht aan de voorzitter van de gecoro en houdende het verzoek advies uit te brengen met betrekking tot het voorontwerp GRUP 'Dorpskern Lubbeek' en dit uiterlijk op de plenaire vergadering van 25/10/2011;

Overwegende dat bij voormeld schrijven volgende documenten gevoegd werden: een grafisch plan bestaande toestand, een ontwerp grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften voorontwerp RUP 9/2011 en een toelichtingsnota voorontwerp RUP 9/2011;

Overwegende dat aan de gecororaad het voorontwerp GRUP 'Dorpskern Lubbeek' door de ontwerper (studiebureau Anteagroup) werd voorgesteld op datum van 13/10/2011;

Gelet op de bepalingen van artikel 2.2.13 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

**BESLUIT :**

Artikel 1. De gecororaad neemt kennis van het schrijven van het gemeentebestuur Lubbeek en beslist dat zij over voldoende gegevens beschikt om een advies uit te brengen.

Art.2. De gecororaad beslist het volgend advies uit te brengen:

a) Algemene opmerkingen:

- Op het grafisch plan bestaande toestand worden sommige wegen aangeduid als 'chemin nr.' en 'sentier nr.', hoogstwaarschijnlijk verwijzend naar de benaming en nummer van de wegen zoals voorkomend in de atlas der buurtwegen Lubbeek. In het kader van een correct taalgebruik in de gemeenten, behorend tot het Vlaams gewest, is het verantwoord de Nederlandstalige benamingen 'weg' en 'voetweg' te gebruiken, om latere juridische geschillen te vermijden.

- Het voorliggend voorontwerpplan houdt geen rekening met het mobiliteitsprobleem en/of verkeersafwikkeling in het plangebied: oplossingen of voorstellen daartoe worden niet voorzien.

Gebruikmakend van sluiptwegen en GPS-toestellen zal het zwaar verkeer/transport nog steeds door de kern van Lubbeek denderen.

- Er worden weinig oplossingen geboden voor het parkeerprobleem, zeker wanneer in het centrumgebied een verhoogde dynamiek zal ontstaan door het creëren van meer ruimte voor wonen, handel en activiteiten.
- Geen parkeerverplichting opgenomen voor de meergezinswoningen, (behoudens in artikel 9 voorschriften – zone project – meergezinswoningen) op het eigen terrein, wel te zoeken binnen het plangebied. Maar dit zou op termijn eerder een ‘dode mus’ kunnen zijn omdat dit nauwelijks of niet te controleren valt. De suggestie wordt gedaan om daarvoor een parkeerreglement op te maken.
- Weinig teruggevonden hoe een leefbare kern zal worden gerealiseerd.
- Binnen het plangebied en aan de rand ervan zal de hoofdriolering (Aquafin) worden aangelegd. Deze is niet aangeduid op het plan. Kan het tot gevolg hebben dat het tracé van deze hoofdriolering een wijziging van het RUP inhoudt ?
- Niets opgenomen met betrekking tot het overstromingsrisico van de Herendaalbeek ter hoogte van de doortocht in de Dorpsstraat. Voorstel : de watertoets laten uitvoeren.
- artikelen 10 en 21 : aanhef : « fout !verwijzingsbron niet gevonden » : Wat wordt hiermede bedoeld ?

#### b) Stedenbouwkundige voorschriften artikelgewijs:

##### Artikel 0-algemene bepalingen: 0.7 :

- in de zin ‘min. 1 parkeerplaats per nieuwe woning op het eigen perceel indien mogelijk volgens de stedenbouwkundige voorschriften of te voorzien binnen het plangebied’ wordt voorgesteld indien mogelijk te schrappen.
- ‘min. 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor kantoren, diensten en commerciële functies : is dit een juiste optie of maatcijfer ?

##### Artikel 2- zone voor kernverdichting en verweving van functies:

- Het materiaalgebruik is te limitatief weergegeven. Sluit modern materiaalgebruik uit. Misschien beter omschrijven als een materiaalgebruik in harmonie met het materiaalgebruik van het gebouw waarop het aansluit en het materiaalgebruik in de onmiddellijke omgeving.
  - Dakuitbouwen -dakvorm : - de zin ‘de maximale hoogte van ½ van de dakhoogte bedraagt’ wordt beter vervangen door een vrije hoogte van maximaal 2,20m binnenin de dakuitbouw.
- Deze opmerkingen gelden ook voor de artikelen 3, 4 en 5 van de stedenbouwkundige voorschriften.

= > Werd nagekeken dat de voorschriften m.b.t. volume en afstand tot de achter perceelsgrens op de bestaande percelen kunnen toegepast worden ?

##### Artikel 6 – zone voor project – residentieel wonen:

Voorgestelde voorschriften zijn eigenlijk overbodig, gelet op de opmerkingen gemaakt door de hogere overheden tijdens het informeel overleg van 27/06/2011: *Met betrekking tot de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden binnen het plangebied dient de fasering zoals vooropgesteld in het GRS te worden gerespecteerd. Er kan een visie worden geformuleerd, maar de gebieden die in het GRS worden gereserveerd voor de langere termijn kunnen niet aangesneden worden tot een behoefte aan bijkomende woningen kan aangetoond worden op basis van een geactualiseerde woningbehoeftestudie die gekaderd wordt in een berijping van het GRS (fasering en prioriteiten). Deze WUG's dienen dus voorlopig te worden bevroren.*

Deze opmerking geldt ook voor de artikel 7 en 9, tenzij ze in het kader van een doelgroepenbeleid worden ontwikkeld.

##### Artikel 7 – zone voor project-zorgwonen:

- 20% bebouwingspercentage : beknipt de bebouwingsmogelijkheden waardoor woongelegenheden zullen worden gecreëerd die enkel door de rijke burger kunnen aangekocht worden > < met het doelgroepenbeleid. => deze opmerking geldt ook voor artikel 9 van de voorschriften.
- Een project van zorgwonen (ouderen – minder mobiele mensen) op een sterk hellend terrein is af te raden.

#### Artikel 10 – bijgebouwen in functie van bedrijvigheid:

- 75% dient herbekeken te worden zodanig dat niet gans het perceel verhard wordt.
- Quid de plantafstanden bij aanleg terrein.

#### Artikel 11 – zone voor parktuinen:

Het gaat hier om private tuinen. De woorden inheems en streekeigen worden hier best weggelaten.

#### Artikel 14 - zone voor gemeenschapsvoorzieningen:

Deelzone A :

Klopt het bebouwingspercentage van 50% indien de oppervlakte van het gemeenschapscentrum en bib. in rekening wordt gebracht ?

Deelzone C en E:

- De bouwhoogte wordt beter weggelaten.
- Maximaal 4 bouwlagen worden toegestaan.
- De plaatsing op het perceel is vrij te bepalen, maar in voorkomend geval toch af te stemmen op het aanpalend gebouw.

#### Artikel 16-zone voor park :

- Herstellen, heraanleggen of plaatsen van bestaande nutsleidingen : Tussenvoegen' en nieuwe' .
- Rest van de tekst volgend op voormelde zin weglaten.

#### Artikel 18 zone voor centrumplein:

- De mogelijkheid opnemen voor het inrichten van een openbaar WC.
- Het centrumplein is ook de halteplaats voor het openbaar vervoer. Niet voorzien in de voorgestelde voorschriften een wachthuisje of abri voor het openbaar vervoer met bijhorende infrastructuur ( fietsenstalling).
- Terrassen tot 150m<sup>2</sup> : kunnen enkel voorzien worden bij herinrichting van het dorpsplein (op dit ogenblik onmogelijk).
- Inrichtingsvoorschriften : « voor het aanplanten van nieuwe straatbomen wordt gebruik gemaakt van bomen met een stamomtrek van min.14/18 : het aangeven van de dikte van het plantgoed is niet zinvol. Dit geldt ook voor dezelfde omschrijving in de artikelen 19 en 20.

#### Centrumpoort :

- Te vervangen door kernpoort waardoor ook de voorziene plaats op het grafisch plan moet aangepast worden nl. aan de randen van de afgebakende kern.

#### Ontsluiting mechanisch verkeer :

Maximale breedte van 5m is te beperkt. Het wordt best bepaald in functie van het te ontsluiten gebied.

De secretaris

De Voorzitter

Roger Van Horenbeek

Carine Boeckx

