

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u01
Einde vergadering: 21u25

Aanwezig:

Aanwezig voor de politieke fracties:

//

Verontschuldigd:

Kristien Goeminne

Agenda van de vergadering

1. Bespreking en beraadslaging OMV_V_EV_2023_08_ het verkavelen van een perceel voor de oprichting van 31 woningen en bijhorigheden
2. Bespreking en beraadslaging OMV_V_KO_2023_04_ Populierenlaan - Wespelaarbroek - 15 loten
3. Varia
4. Vaststellen volgende vergaderdata

1. Bespreking en beraadslaging OMV_V_EV_2023_08_ het verkavelen van een perceel voor de oprichting van 31 woningen en bijhorigheden

De zone rond het projectgebied is reeds bebouwd en ontwikkeld. De ontwikkeling bevindt zich dus op een gepaste locatie.

De densiteit is in overeenstemming met de omgeving.

De woningen kunnen meer gekoppeld/gestapeld worden met een zelfde dichtheid over het geheel om zo meer (collectief) groen te realiseren dan wat nu zichtbaar is op de inrichtingsschets. Het groen is nu beperkt, privaat en enkel geconcentreerd aan de kant van de aangrenzende woningen met korte tuin.

Het gebied zou helemaal geen openbaar karakter hebben. Dat is onwenselijk omdat er een opportuniteit tot doorwaarderbaarheid is die de hele omgeving ten goede zou komen.

Het aantal voertuigbewegingen is onderschat. De ontsluiting is te smal voor het aantal woningen. Ook de circulatie binnen het gebied is nauw bemeten.

Op basis van deze bovenstaande punten wordt een ongunstig advies afgeleverd.

2. Bespreking en beraadslaging OMV_V_KO_2023_04_ Populierenlaan - Wespelaarbroek - 15 loten

Het perceel 122/P is opgenomen op de biologische waarderingskaart versie 2 als een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland. Ook is een deel van het perceel ook opgenomen als historisch permanente graslanden en andere permanente graslanden in Vlaanderen welke beschermd zijn door de natuurwetgeving. Deze zone dient vrij te blijven.



Om de ordening te verbeteren zijn 6 loten langs de Populierenlaan staan op een strook historisch grasland. Deze zone hoort niet te worden bebouwd. Het groene karakter van de Populierenlaan dient behouden te blijven. De bebouwing zou moeten stoppen ter hoogte van Wespelaarbroek en zo het einde van de bebouwing aan de overzijde weerspiegelen. Het einde van de bebouwing zou gemarkeerd kunnen worden met een andere, mogelijk iets dichtere typologie met minder private tuin voor het hoekgebouw aan Wespelaarbroek.

De zijtuinen van de woningen zijn bijzonder smal. De woningen in het Wespelaarbroek zouden beter als gekoppelde woningen (HOB) voorzien worden met bredere zijtuinen.

De bestaande bomen die zich buiten de bouwzones bevinden dienen behouden te blijven.

Op basis van deze bovenstaande punten wordt een ongunstig advies afgeleverd.

3. Varia

Het college heeft voor door de Gecoro geadviseerde dossiers de volgende beslissingen genomen:

- OMV_2023014242_015, de sloop van vijf ééngezinwoningen en de oprichting van een groepswoonbouwproject met een 16 wooneenheden, Vogelenzangstraat 96-106.-Ongunstig advies
De aanvraag werd geweigerd d.d. 27/09/2023.
- OMV_2023061498_102, de aanleg van fietsinfrastructuur Wijnegemhofstraat - Gunstig
De aanvraag werd vergund d.d. 09/08/2023.
- De dossiers OMV_2023046300_070, de heraanleg van voetwegen 40 en 44 te Erps-Kwerps en OMV_2023046256_071, de heraanleg van voetwegen 28, 29, 30, 32, 62 te Meerbeek - Gunstig en voorwaardelijk gunstig

Het dossier OMV_2023046300_070 werd vergund d.d. 19/07/2023, maar hier tegen werd een beroep ingediend bij de bestendige deputatie.

Het dossier OMV_2023046256_071 werd vergund d.d. 26/07/2023 en er zal onderzocht worden waar eventuele verlichting geplaatst kan worden.

- OMV_2022121680_234 Kortenberg West - voorwaardelijk gunstig

De aanvraag werd vergund d.d. 04/10/2023, na ontvangst van het advies van de POVC.

In het cursief wordt een antwoord gegeven op wat er met de voorwaarden gebeurd is:

- De terrassen van de gebouwen type A een diepte hebben van 1meter50 en geen 1meter80 zoals de BGO omschrijft. Door de terrassen te verruimen zal de gebruikskwaliteit vergroten. Het is te betreuren dat sociale woningbouw mag afwijken van de kwaliteitsnormen die voor anderen wel gelden. Hopelijk zullen toekomstige projecten de regels volgen die voor iedereen van toepassing zijn en niet systematisch gebruik maken van lagere normen als daar geen echte reden toe is.
Deze voorwaarde werd opgelegd.
- Bij de boswoningen (type B) hebben de gelijkvloerse woongelegenheden geen private buitenruimte. Ze hebben een beperkte privacy doordat er rondom de gebouwen een pad wordt voorzien dat door derden gebruikt kan worden. Deze paden liggen vlak voor ramen van leefruimten De paden zouden verder van de woning voorzien moeten worden.
De zone tussen de leefruimtes van voornoemde appartementen en het wandelpad rondom het gebouw kan als privaat terras worden opgelegd. Het wandelpad moet al enkele meters worden opgeschoven om een effect op te privacy te betekenen. Dit wordt niet noodzakelijk geacht, temeer omdat de wandelpaden rondom de gebouw niet genuttigd worden voor passerend (traag) verkeer, enkel door de bewoners van de wooneenheden in de boswoningen. Dit werd ook in de gewijzigde projectinhoud aangepast.
- Bij de woningen C en D worden allemaal individuele warmtepompen voorzien. De positie van de buitengroepen van deze pompen kan maken dat hun geluid kan interfereren en hinderlijk kan zijn waardoor de woonkwaliteit naar beneden zal worden gehaald. Een collectieve oplossing voor energie is hier eerder aangewezen. Het huidige voorstel dient in elk geval te worden bekeken naar geluidsproductie. ◦ voor woongebied (zone 4 in bijlage 4.5.4. van Vlarem II) zijn volgende waarden van toepassing: 45, 40 en 35 dB(A). (dag/avond/nacht);
*De exploitant is verplicht ten allen tijde de geluidsnormen van Vlarem II na te leven:
Daarnaast dient de exploitant volgens artikel 4.1.3.2. alle nodige maatregelen te treffen om de buurt niet te hinderen door onder meer geluid, bijvoorbeeld door trillingsdemping en/of een geluidswerende bekasting.*
- De fietsenbergingen achter de woningen C en D zullen mogelijks eerder gebruikt worden als tuinberging dan fietsenberging en door de huidige inplanting tegen de achtergevel zal er veel licht ontnomen worden uit de woning. Het zou een betere oplossing zijn om een collectieve fietsenstalling te voorzien. Als er toch voor gekozen wordt individuele stallingen te geven is het beter een fiets- en tuinberging los van de woning te voorzien en liever tegen of zelf toegankelijk vanuit het openbaar domein. Individuele fietsenstallingen worden wel best maximaal gekoppeld te worden om versnippering tegen te gaan, alsook dient de oppervlakte er van beperkt te blijven.
Als er collectieve fietsenbergingen voorzien worden zal de woonkwaliteit van de woningen inderdaad kunnen verbeteren echter zullen deze op locaties voorzien dienen te worden die niet te ver van de woningen verwijderd zijn en ook de groenruimten niet versnipperen. Hiervoor zal dan een nieuwe vergunning dienen aangevraagd te worden en dienen de huidige voorgestelde fietsbergingen eventueel niet gerealiseerd te worden.

- De parkeerplaatsen haaks op de rijbaan, alsook de manoeuvreerruimte is zeer krap en voldoen niet aan de minimale normen.
Het parkeervademecum zegt ons het volgende: de breedte van parkeervakken hangt af van het gebruik, de gebruiksduur en het gebruikersprofiel. Doorgaans wordt 2.5 meter als breedte genomen. De diepte van haakse parkeervakken is 5.00 meter (met overstek), of 4.50 meter indien de oversteek niet meegeteld wordt. De nodige breedte voor parkeermanoeuvres is normaal 6 meter voor parkeervakken met 2.50 meter breedte. Bij bredere parkeervakken kan de manoeuvreerruimte beperkt worden tot minimum 5.40 meter.
Dwarsprofiel van parkeerplaats spreekt hier over 5m (20 cm + 470 cm + 10 cm). De breedte voor het parkeermanoeuvre is volgens de schets 6.30m (150 cm tussenstrook + 355 rijweg + 125).
- De parkeerpocket voor de drie boswoningen is ingeplant op een verre afstand van deze woningen.
Een parkeerafstand tot 150m van een woning wordt reeds jarenlang gehanteerd binnen de gemeente Kortenberg als een aanvaardbare afstand.

3. Data volgende vergaderingen

De onderstaande data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers.

- 21 november 2023
- 19 december 2023
- 16 januari 2024
- 20 februari 2024

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Ontwerp

Secretaris GECORO Kortenberg

Voorzitter GECORO Kortenberg