

1. Voorwoord

De taken en verantwoordelijkheden van de GECORO zijn decretaal bepaald in het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels betreffende de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening.

In het opgestelde huishoudelijk reglement heeft de GECORO Kortenberg hier verder een invulling aan gegeven.

2. Aanwezigheid

In de GECORO Kortenberg zetelen er 3 deskundige leden (met hun plaatsvervanger), 5 leden van de maatschappelijke geledingen (met hun plaatsvervanger) en een voorzitter.

Dieter Hendrickx werd door de gemeente aangeduid als secretaris.

De GECORO Kortenberg heeft in 2015 4 maal vergaderd in april, juni, oktober en december.

Om een geldig advies te kunnen uitbrengen dient minimaal de helft van de effectieve leden of hun plaatsvervangers aanwezig te zijn (minimaal 4 leden) In 2015 waren de commissieleden en/of hun plaatsvervangers frequent aanwezig zodat het behalen van het quorum nooit in het gedrang is gekomen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de aanwezigheden in 2016 weer.

vergaderdata 2015	Totaal effectieve:	totaal plaatsvervangers	totaal
20/04/2015	6	1	7
08/06/2015	8	1	9
12/10/2015	7	1	8
14/12/2015	7	2	9

3. Activiteitenverslag

Behandelde agendapunten:

3.1 De volgende onderwerpen werden besproken:**Vergadering d.d. 20/04/2015:**

1. Stand van zaken en toelichting van de gemeentelijke verordening
2. Stand van zaken van de omgevingsanalyse
3. Varia
4. Data volgende vergaderingen

Vergadering d.d. 08/06/2015:

1. Goedkeuring verslag
2. Bespreking verkavelingsaanvraag V.KO/15/07 Vivifocus nv, Leuvensesteenweg 173-175 LUDO-site
3. Definitieve versie omgevingsanalyse BRUT

4. Bespreking stedenbouwkundige aanvraag B.EK/2015/061 Ardesc, Engerstraat 150
5. Varia
6. Data volgende vergaderingen

Vergadering d.d. 12/10/2015:

1. Voorstelling van het nieuwe diensthoofd, Sally Scheerens
2. Goedkeuring verslag
3. Bespreking verkavelingsaanvraag V.EK/15/15 - Vandenbosch, Kammestraat ZN, het creëren van 8 bouwkavels
4. Stand van zaken dossiers
5. Stand van zaken omgevingsanalyse
6. Stand van zaken gemeentelijke verordening
7. Nazicht jaarverslag
8. Varia
9. Data volgende vergaderingen

Vergadering d.d. 14/12/2015:

1. Goedkeuring verslag
2. Bespreking verkavelingsaanvraag V.KO/15/16 Vivifocus nv, Leuvensesteenweg 173-175 LUDO-site
3. Bespreking Planologisch attest COFABEL
4. Bespreking mogelijke ontwikkelingen Huntsman
5. Vraagstelling bij accommodatieplan 2016-2025
6. Bespreking verkavelingsvoorstel Bruulstraat - Olmenhoekstraat SWAL
7. Varia
8. Data volgende vergaderingen

Alle verslagen zijn bij dit jaarverslag gevoegd.

3.2 Uitgebrachte adviezen

Er werden door de GECORO Kortenberg 4 adviezen uitgebracht.

- 20150608 Advies B.EK/2015/061 het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning
- 20151012 Advies V.EK/15/15 het creëren van 8 kavels
- 20151214 Advies verkaveling VIVIFOCUS Leuvensesteenweg 173-175
- 20151214 Advies planologisch attest COFABEL

Alle adviezen zijn bij dit jaarverslag gevoegd.

4. Externe deskundigen

Er werd door de Robin Oliviers van Woonwijzer Midden-Brabant een toelichting gegeven over de aanzet van de grote lijnen van de gemeentelijk verordening.

5. Financieel verslag

Zoals bepaald in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels betreffende de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening brengt de voorzitter verslag uit aan de gemeenteraad en aan de leden van de GECORO Kortenberg over het beheer van de werkingsmiddelen en de in 2015 verrichte activiteiten.

Het bedrag op de rekening bij Argenta bedroeg op 29 januari 2015 1.665,19 euro. Er werd in 2015 geen geld opgenomen.

6. Communicatie

Om efficiënt en kostenbesparend te werken, gebeurt de communicatie van de GECORO Kortenberg digitaal. De uitnodigingen, verslagen, adviezen worden per e-mail verstuurd.

Na de goedkeuring van de verslagen worden deze op de gemeentelijke website geplaatst. Indien er gegevens of besprekingen instaan die de privacy van iemand schaden, worden ze uit het verslag verwijderd.

De adviezen worden opgesteld en aan de dienst ruimtelijke ordening overgemaakt.

De GECORO Kortenberg heeft een e-mail adres GECORO@kortenberg.be dat op de website vermeld staat. Deze mail wordt beheerd door de secretaris.

7. Bijlagen

Verslag vergadering 20/04/2015

Verslag vergadering 08/06/2015

Verslag vergadering 12/10/2015

Verslag vergadering 14/12/2015

- 20150608 Advies B.EK/2015/061 het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning
- 20151012 Advies V.EK/15/15 het creëren van 8 kavels
- 20151214 Advies verkaveling VIVIFOCUS Leuvensesteenweg 173-175
- 20151214 Advies planologisch attest COFABEL

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

13/02/2017

Dieter Hendrickx

Secretaris GECORO Kortenberg

Nele Beyens

Voorzitter GECORO Kortenberg

Verslag vergadering

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u05
Einde vergadering: 22u20

Aanwezig:

Roan Vercammen, **ondervoorzitter**
Stijn Lauwerys, Walter Sevenants: **deskundigen**
Danny Laes, Johan Bonnast, Karla Vandecasteele, Lieve De Doncker: **maatschappelijke geledingen**
Kristof Coeckelbergh: **diensthoofd**
Dieter Hendrickx, **secretaris**

Verontschuldigd:

Nele Beyens, Paul Van Leest, Luc Salens, plaatsvervangende leden en Bart Nevens

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. stand van zaken en toelichting van de gemeentelijke verordening
2. stand van zaken van de omgevingsanalyse
3. data volgende vergaderingen

1. Stand van zaken en toelichting van de gemeentelijke verordening

Robin van Interleuven/Woonwijzer is bezig met de opmaak van de gemeentelijke verordening en licht ook de stand van zaken toe.

Er wordt gekozen voor de opmaak van een algemene verordening, die nadien kan aangevuld/aangepast worden.

Een gemeentelijke verordening zorgt voor meer uniformiteit binnen de gemeente.

Een afwijking op een gemeentelijke verordening kan enkel indien dit zeer goed gemotiveerd is en dat dit de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

De gemeentelijke verordening zal een vertaling zijn van de omgevingsanalyse.

Bij een gemeentelijke verordening dient geen openbaar onderzoek gevoerd te worden omdat dit veel algemener is dan een RUP.

Tijdens de volgende GECORO's kunnen steeds extra punten doorgegeven worden waarna deze voorgelegd zullen worden aan het college.

Opmerking GECORO:

- *in de GV dient goed omschreven te worden hoe met historische situatie moet omgegaan worden*
- *een minimale bruikbare oppervlakte van 90m² voor een appartement brengt het bescheiden wonen/sociale huisvesting/wonen in eigen streek in het gedrang. De kostprijs van dergelijke appartementen zijn niet voor de jonge Kortenbergaren.*
- *Bij de bruikbare oppervlakte voor appartementen dient ook vermeld te worden dat dit inclusief de inpandige loggia's is.*
- *Een V/T of een B/T zou handig zijn om nog voldoende groen per perceel te kunnen voorzien en niet alles vol te bouwen of te verharden.*
- *Voor de ontwikkeling van binnengebieden of grote projecten dienen andere voorwaarden opgelegd te worden.*
- *Wat gebeurt er met hoekpercelen die een grote zijtuin hebben en een beperkte achtertuinzone?*
- *Bij meergezinswoningen dienen ook fietsenbergingen opgelegd te worden.*

- *Overdekte autostaanplaatsen wordt best vervangen door autostaanplaatsen.*
- *Bij lichtreclame misschien ook een maximale lichtsterkte bepalen.*
- *Windenergie opwekken dient mogelijk te moeten zijn mits een beperking in decibel.*
- *De woningen uit het monumentenplan tot en met code 3 te herwaarderen en niet te slopen.*
- Bepalingen omtrent dakterrassen.

2. Stand van zaken omgevinganalyse

BRUT is momenteel bezig met de herwerking van de bundel na de opmerking van het college en de GECORO.

Nadien dienen alle gemeentelijke adviesorganen een officieel advies te formuleren.

Eind mei zou er een raadscommissie RO komen en begin juni zou de bundel moeten goedgekeurd worden door de gemeenteraad.

3. Data volgende vergaderingen

De volgende data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers:

4 mei 2015

8 juni 2015

13 juli 2015

10 augustus 2015

14 september 2015

12 oktober 2015

9 november 2015

14 december 2015

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg



Roan Vercammen
Ondervoorzitter GECORO Kortenberg



Verslag vergadering

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u00
Einde vergadering: 21u45

Aanwezig:

Nele Beyens, **voorzitter**

Roan Vercammen, Stijn Lauwerys, Walter Sevenants: **deskundigen**

Danny Laes, Paul Van Leest, Johan Bonnast, Karla Vandecasteele, Lieve De Doncker: **maatschappelijke geledingen**

Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Bart Nevens, **schepen RO**

Verontschuldigd:

Luc Salens en plaatsvervangende leden

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. goedkeuring verslagen
2. bespreking verkaveling LUDO-site
3. definitieve versie omgevingsanalyse BRUT
4. bespreking stedenbouwkundige aanvraag Engerstraat 150
5. varia
6. data volgende vergaderingen

1. Goedkeuring verslagen

Het verslag van de vergadering van 20/04/2015 wordt goedgekeurd mits toevoeging van de opmerking ivm de verordeningen : *De woningen uit het monumentenplan van code 1 tot en met code 3 te herwaarderen niet te slopen.*

Het verslag van de vergadering van 08/12/2014 wordt per mail doorgestuurd naar alle leden, zodat dit via mailing kan goedgekeurd worden.

2. Bespreking verkaveling LUDO-site

De verkavelingsaanvraag, V.KO/15/07 - Vivifocus nv, Leuvensesteenweg 173-175, het creëren van 51 kavels, wordt besproken en getoetst aan de voorlopige versie van de omgevingsanalyse en de GECORO heeft de volgende opmerkingen :

- de kapel dient op de plannen aangeduid te worden, zodat de verhouding tussen de kapel en de bomen gecontroleerd kan worden.
- de kapel en de villa dienen een mooi geheel te vormen.
- de uitbreidingsmogelijkheden voor de villa zijn te ruim, indien dit beperkt zou worden tot maximaal 50% uitbreiding binnen de voorgestelde zone, zou er meer tuin zijn en zo dit ook de villa ten goede komen.
- Een geïntegreerd ontwerp zou wenselijk zijn met meergezinswoningen, gemeenschapsvoorzieningen, open zichten,... Nu is het geen voorbeeld voor goed ruimtelijk gebruik. Zie ook de voorlopige versie van de omgevingsanalyse.
- er wordt geen rekening gehouden met de problematiek (de hoge bedrijfsgebouwen) van het bedrijf Ludo, hier kan best een bufferstrook voorzien worden.
- parkeren op de straat zou niet mogelijk zijn, er wordt voorgesteld om geclusterd te parkeren en elke eengezinswoning dient een inpandige garage te voorzien, door de te krappe parkeermogelijkheden zal dit

voor overlast in de omgeving zorgen. Er worden slechts 39 parkeerplaatsen voorzien voor de hele verkaveling.

- een keuze voor eengezinswoningen is merkwaardig (gezien de historiek van de ontwerpen) en is geen optimale keuze. Een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen was beter geweest. Hierdoor ging er wel een hogere densiteit gerealiseerd kunnen worden, maar door het voorzien van een ondergrondse parking zou dit meer ruimtelijke kwaliteiten bieden. De gebouwen in de omgeving laten meergezinswoningen toe.
- In het vorige ontwerp werd een centrale ruimte voorzien, zodat er een link gemaakt werd met het agrarische gebied, dit geeft het gebied meer kwaliteit. Nu grenst de bebouwing bruusk het agrarische gebied af, door te werken met een planologische grens en geen kwalitatieve grens.
- de functie wonen is verantwoord op deze locatie.
- een buurtcomité zou de speelzone kunnen gebruiken voor bv. compostwerking,...
- de speelzone wordt voorzien in agrarisch gebied, dit is een perceel dat gelegen is tussen het woongebied en de voet-/fietsweg die voorzien was in het RUP Guldendelle. Dit is een geïsoleerd perceel en zou hierdoor gebruikt kunnen worden.

3. Definitieve versie omgevingsanalyse

De omgevingsanalyse is afgewerkt en wordt op 29 juni 2015 ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

De GECORO heeft geen opmerkingen.

4. Bespreking stedenbouwkundige aanvraag Engerstraat 150

De stedenbouwkundige aanvraag B.EK/2015/061, Ardesc, Engerstraat 150, het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning en aanbouw van een nieuw volume met ondergrondse garage.

Dit gebouw en bijhorend park maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht "Engerstraat". Het ontwerp dat voorligt werd grondig besproken met Onroerend Erfgoed (cel Vlaams-Brabant). Het ontwerp voorziet in behoud en renovatie van de bestaande villa (4 appartementen), een uitbreiding met een nieuwbouw aan de achterzijde (4 appartementen), een ondergrondse parking onder de uitbreiding, een verplaatsing/verkleining en renovatie van een bijgebouw, en een renovatie van het park.

Over de renovatie is nagedacht, niet zo over de aanbouw. Ze dienen meer met elkaar te contrasteren. De werken dienen met respect te gebeuren voor de bestaande villa en de parktuin.

De uitbreiding zou een meer hedendaagse architectuur mogen kennen (ref. gemeentehuis Haacht, Universiteitshal van Leuven, de bouwvergunning Leuvensesteenweg 235, ...) en meer afgestemd op de interactie met het park.

De kracht van de villa en het respect vervalt door de aanbouw, een mogelijkheid om meer interactie te krijgen met de parktuin kan gebeuren door de uitbreiding te ontkoppelen van de villa.

In de voorlopige versie van omgevingsanalyse(p.98) staan voorbeelden voor een goede invulling van een aanbouw op het perceel van waardevolle villa's.

Advies GECORO: Negatief advies

5. Varia

Een agendapunt voor de volgende vergadering is opmaak van de gemeentelijke verordening.

Binnen de GECK! is een werkgroep die een aantal voorstellen uitgewerkt heeft om het behoud van de gebouwen en ensembles zoals opgenomen in het Monumentenplan Kortenberg op te nemen in de gemeentelijke verordening. De werkgroep gaat nog na welke verordeningen niet/minder van toepassing moeten zijn en onder welke voorwaarden.

6. Data volgende vergaderingen

De volgende data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers:

12 oktober 2015

9 november 2015
14 december 2015
11 januari 2016
8 februari 2016
14 maart 2016
11 april 2016
9 mei 2016
13 juni 2016
12 september 2016
10 oktober 2016
14 november 2016
12 december 2016

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg



Nele Beyens
Voorzitter GECORO Kortenberg



Verslag vergadering

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u05
Einde vergadering: 21u03

Aanwezig:

Nele Beyens, **voorzitter**

Roan Vercammen, Stijn Lauwerys, Walter Sevenants: **deskundigen**

Danny Laes, Paul Van Leest, Johan Bonnast, Karla Vandecasteele, Lieve De Doncker: **maatschappelijke geledingen**

Sally Scheerens, **diensthoofd RO en milieu**

Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Bart Nevens, **schepen RO**

Verontschuldigd:

Luc Salens en plaatsvervangende leden

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Voorstelling van het nieuwe diensthoofd, Sally Scheerens
2. Goedkeuring verslag 08/06/2015
3. Bespreking verkavelingsaanvraag V.EK/15/15 - Vandenbosch, Kammestraat ZN, het creëren van 8 bouwkavels
4. Stand van zaken dossiers
5. Stand van zaken omgevingsanalyse
6. Stand van zaken gemeentelijke verordening
7. Nazicht jaarverslag
8. Varia
9. Data volgende vergaderingen

1. Voorstelling van het nieuwe diensthoofd, Sally Scheerens

Alle leden stellen zich voor aan het nieuwe diensthoofd.

2. Goedkeuring verslag 08/06/2015

Het verslag van 08/06/2015 wordt unaniem goedgekeurd.

3. Bespreking verkavelingsaanvraag V.EK/15/15 - Vandenbosch, Kammestraat ZN, het creëren van 8 bouwkavels

De verkavelingsaanvraag, V.EK/15/15 - Vandenbosch, Kammestraat ZN, het creëren van 8 bouwkavels, wordt besproken en de GECORO heeft de volgende opmerkingen :

- De aanvraag gaat nu over een standaard pijpenkopverkaveling, met een private wegeenis.
- De percelen mogen niet meer opgehoogd worden, in het verleden is dit reeds meerdere malen gebeurd zonder vergunning.
- De huidige verkaveling houdt geen rekening met het aanpalende natuurgebied. De verplaatsing van de weg naar de rand van het natuurgebied, zou het natuurgebied beter aankondigen en zou ook zorgen voor een betere ontsluiting van het natuurgebied.
- Het voorzien van een voetweg die het achterste deel van het perceel verbindt met de voetweg nr.63,

zou zorgen voor een grotere beleving van het natuurgebied en de poel.

- Er dient meer ruimte gevrijwaard worden rond het natuurgebied en het brongebied van de Weesbeek.
- Door de woningen loodrecht in te planten op de waterstroom zal dit voor nadelige effecten kunnen zorgen;
- Deze verkaveling is geen goed voorbeeld voor de goede ruimtelijke ordening. Een verkaveling met 3 woningen in 2^{de} orde is niet wenselijk binnen deze omgeving.
- De wegenis van de verkaveling zou publiek toegankelijker moeten zijn.

Advies GECORO :

Negatief advies.

4. Stand van zaken dossiers

- GRS Zaventem: De opmerkingen die werden gemaakt dmv mailing tussen de leden zijn in een bezwaar gegoten en zijn tijdig bezorgd aan de GECORO van Zaventem.
- Verkaveling Ludo-site V.KO/15/07, Leuvensesteenweg 173-175, het creëren van 51 kavels: het dossier werd geweigerd door het college d.d. 28/08/2015, de aanvragers hebben hiertegen beroep aangetekend bij de bestendige deputatie.
- Vergunning Salens, B.EK/2013/228, Vosseputten, het bouwen van een landbouwloods: de aanvraag werd geweigerd door het college d.d. 02/04/2014 en werd door de bestendige deputatie vergund d.d. 17/07/2014. De bewoners uit de omgeving hebben een beroep ingediend tegen deze vergunning bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
- Verkaveling V.EK/14/8, Landmeetkantoor Willems, Curegemstraat 18, het creëren van 4 bouw kavels: de aanvraag werd geweigerd d.d. 30/07/2014 en er werd geen beroep of nieuw dossier ingediend.
- RUP Vierhuizen: nog steeds "On-Hold". Momenteel zijn er aanvragen lopende voor de rioleringsproblematiek aan te pakken.
- Vergunning B.EK/2015/061, Ardesc, Engerstraat 150, het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning en aanbouw van een nieuw volume met ondergrondse garage: de aanvraag werd geweigerd door het college d.d. 07/08/2015. De aanvragers hebben hiertegen beroep aangetekend bij de bestendige deputatie.

5. Stand van zaken omgevingsanalyse

De omgevingsanalyse werd door de gemeenteraad goedgekeurd d.d. 29/06/2015, deze is ook raadpleegbaar op de website.

6. Stand van zaken gemeentelijke verordening

De opmaak van de gemeentelijke verordening valt binnen een intergemeentelijk project en wordt opgemaakt door Woonwijzer Midden-Brabant.

Er wordt nu gewerkt aan een algemene basisverordening, waarna elke gemeente een meer specifieke verordening kan krijgen op basis van de individuele behoeften.

Binnen de maand zou hierover een overleg op de gemeente plaatsvinden.

7. Nazicht jaarverslag

Het verslag wordt goedgekeurd, de leden kunnen tot het einde van de week eventuele correcties voorstellen.

8. Varia

In het kader van een aantal proefprojecten in Vlaanderen is VOKA bezig met een onderzoek van een mogelijke uitbreiding voor Huntsman.

Een verdere ontwikkeling/uitbreiding van de site kan niet zonder een mobiliteitsoplossing om te voorkomen dat al het verkeer via een woonwijk dient te rijden.

9. Data volgende vergaderingen

De volgende data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers:

9 november 2015
14 december 2015
11 januari 2016
8 februari 2016
14 maart 2016
11 april 2016
9 mei 2016
13 juni 2016
12 september 2016
10 oktober 2016
14 november 2016
12 december 2016

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg



Nele Beyens
Voorzitter GECORO Kortenberg



Verslag vergadering

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u06
Einde vergadering: 21u30

Aanwezig:

Nele Beyens, **voorzitter**

Roan Vercammen, Stijn Lauwerys, Walter Sevenants, Robin Oliviers: **deskundigen**

Danny Laes, Paul Van Leest, Johan Bonnast, Lieve De Doncker: **maatschappelijke geledingen**

Sally Scheerens, **diensthoofd RO en milieu**

Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Bart Nevens, **schepen RO**

Verontschuldigd:

Karla Vandecasteele, Luc Salens en plaatsvervangende leden

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Goedkeuring verslag 12/10/2015
2. Bespreking verkavelingsaanvraag V.KO/15/16 - VIVIFOCUS, Leuvensesteenweg 171-175, het creëren van 44 kavels voor gegroepeerde en gekoppelde bebouwing, 1 kavel voor open bebouwing en 1 kavel voor groeninrichting rond een openbaar domein met woonerf karakter en openbaar groen.
3. Planologisch attest COFABEL
4. Huntsman
5. Accommodatieplan 2016-2025
6. SWAL
7. Varia
8. Data volgende vergaderingen

1. Goedkeuring verslag 12/10/2015

Het verslag van 12/10/2015 wordt unaniem goedgekeurd.

2. Bespreking verkavelingsaanvraag V.KO/15/16 - VIVIFOCUS, Leuvensesteenweg 171 -175

De vorige aanvraag V.KO/15/07 is geweigerd door het college en de aanvragers zijn hier tegen in beroep gegaan bij de Bestendige Deputatie. Op 10/12/2015 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag negatief heeft geadviseerd omwille van de hoge dichtheid, te weinig groen, geen rekening gehouden met de gekende omgeving (bedrijfsgebouwen, agrarische gebied en woningen),...

De nieuwe verkavelingsaanvraag wordt besproken en de GECORO heeft de volgende opmerkingen :

- de uitbreidingsmogelijkheden voor de villa zijn te ruim, indien dit beperkt zou worden tot maximaal 50% uitbreiding binnen de voorgestelde zone, zou er meer tuin zijn en zo dit ook de villa ten goede komen.
- Een geïntegreerd ontwerp zou wenselijk zijn met meergezinswoningen, gemeenschapsvoorzieningen, open zichten,... Nu is het geen voorbeeld voor goed ruimtelijk gebruik. Zie ook de voorlopige versie van de omgevingsanalyse.
- er wordt geen rekening gehouden met de problematiek (de hoge bedrijfsgebouwen) van het bedrijf Ludo, hier kan best een bufferstrook voorzien worden.
- parkeren op de straat zou niet mogelijk zijn, er wordt voorgesteld om geclusterd te parkeren en elke

eengezinswoning dient een inpandige garage te voorzien, door de te krappe parkeermogelijkheden zal dit voor overlast in de omgeving zorgen. Er worden slechts 39 parkeerplaatsen voorzien voor de hele verkaveling.

- een keuze voor eengezinswoningen is merkwaardig (gezien de historiek van de ontwerpen) en is geen optimale keuze. Een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen was beter geweest. Hierdoor ging er wel een hogere densiteit gerealiseerd kunnen worden, maar door het voorzien van een ondergrondse parking zou dit meer ruimtelijke kwaliteiten bieden. De gebouwen in de omgeving laten meergezinswoningen toe.

- in een eerder ontwerp werd een centrale ruimte voorzien, zodat er een link gemaakt werd met het agrarische gebied, dit geeft het gebied meer kwaliteit. Nu grenst de bebouwing bruusk het agrarische gebied af, door te werken met een planologische grens en geen kwalitatieve grens.

- er zijn slechts zes kavels minder dan bij de vorige aanvraag, er is nog steeds een te hoge densiteit en te weinig groen.

- nu worden er twee kleine groenzones voorzien, dit zou beter een grote groenzone zijn, waardat de auto moet wijken voor de groenzone dus een andere ontsluiting onderzoeken ipv de groenzone in twee te splitsen. Het groen is te versnipperd.

- de wegen en woningen worden te dicht voorzien t.o.v de perceelsgrenzen. Er dient een totaalvisie voorgesteld worden voor de latere ontwikkelingen.

Advies GECORO :

Negatief advies.

De aanvraag is te dens, te weinig groenzones, te weinig parkings, te weinig afstand tot de perceelsgrenzen(vb. lot 24 en 28).

Het creëren van een gesloten gevelvlak (loten 1 tot 20) van meer dan 140meter is niet wenselijk voor de goede ruimtelijke ordening

Er is te veel verharding en bebouwing(70%) en te weinig groen(30%).

Het is een gemiste kans.

3. Planologisch attest COFABEL

Nu is het een zonevreemd bedrijf dat door een planologisch attest aan te vragen de huidige bestemming woongebied en agrarisch gebied wenst te wijzigen naar de bestemming voor bedrijfsgebouwen. Ze stellen voor om bij uitbreiding niet dieper te gaan dan de bestaande gebouwen en de open ruimte wordt niet verder aangesneden.

Advies GECORO:

Negatief advies.

De bestaande gebouwen worden gewijzigd naar bedrijfsgebouwen, zonder een specifieke functie te omschrijven.

Dergelijke korrelgrootte hoort niet thuis binnen het woon- en het agrarische gebied.

De toegangswegen zijn te beperkt.

Er wordt te weinig buffering voorzien.

4. Huntsman

Er gaan geruchten over het BRV dat er analyses worden gemaakt over mogelijke "quickwin"locaties waaronder de site Huntsman.

Een uitbreiding van de site is niet wenselijk zolang er geen betere ontsluiting wordt voorzien om de bestaande verkeersproblematiek op te lossen.

Is er behoefte voor uitbreiding van Huntsman of voor welke behoeften wordt dit onderzocht.

Van het moment dat er iets concreet gekend is wenst de GECORO hiervan op de hoogte gebracht te worden.

5. Accomodatieplan 2016-2025

In het accomodatieplan 2016-2025 is er sprake van het opstellen van ruimtelijke plannen om vier voetbalterreinen, waaronder één kunstgrasveld, te centraliseren in een landbouwgebied tussen de

Minneveldstraat en het bos. Zoeken naar een samenwerkingsvoordeel met de Oude Abdij voor de parkeergelegenheid.

Er is een visienota opgemaakt die de noden van de clubs, dan is er gezocht naar een geschikte locatie. Op basis van het GRS kan er een uitbreiding van de sportinfrastructuur gebeuren in de omgeving van de Colomba.

Deze legislatuur zou een studie opgestart worden, waarna tijdens de volgende legislatuur een RUP opgemaakt kan worden.

Als de studie opgestart wordt zou de GECORO hierover geïnformeerd willen worden.

6. SWAL

SWAL heeft een schetsontwerp opgemaakt voor een nieuwe verkaveling langsheen de Bruulstraat - Olmenhoekstraat.

De vorige aanvraag was veel dener, er was ook een verbinding tussen de Bruulstraat en de Olmenhoekstraat voorzien.

Nu is het woonerf met veel groenvoorziening. Er wordt ook een trage weg voorzien die beide straten met elkaar verbindt.

De volgende opmerkingen worden geformuleerd :

- mooie groenelementen voorzien.
- de onderste wegenis anders inkleuren als vb. een voetweg, die niet toegankelijk is voor auto's/parking.

Het verslag wordt goedgekeurd, de leden kunnen tot het einde van de week eventuele correcties voorstellen.

7. Varia

- stand van zaken parkeerverordening : Hier is een ontwerp voor opgemaakt. De GECORO had dit graag de volgende vergadering besproken.

- stand van zaken bouwverordening : moet nog verder uitgewerkt worden.

- loods Salens :

Er loopt momenteel een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwisting voor de vernietiging van de vergunning van de loods.

8. Data volgende vergaderingen

De volgende data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers:

11 januari 2016
8 februari 2016
14 maart 2016
11 april 2016
9 mei 2016
13 juni 2016
12 september 2016
10 oktober 2016
14 november 2016
12 december 2016

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg



Nele Beyens
Voorzitter GECORO Kortenberg



20150608 Advies B.EK/2015/061, Ardesc, Engerstraat 150 het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning.

Bespreking stedenbouwkundige aanvraag Engerstraat 150

De stedenbouwkundige aanvraag B.EK/2015/061, Ardesc, Engerstraat 150, het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning en aanbouw van een nieuw volume met ondergrondse garage.

Dit gebouw en bijhorend park maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht "Engerstraat". Het ontwerp dat voorligt werd grondig besproken met Onroerend Erfgoed (cel Vlaams-Brabant). Het ontwerp voorziet in behoud en renovatie van de bestaande villa (4 appartementen), een uitbreiding met een nieuwbouw aan de achterzijde (4 appartementen), een ondergrondse parking onder de uitbreiding, een verplaatsing/verkleining en renovatie van een bijgebouw, en een renovatie van het park.

Over de renovatie is nagedacht, niet zo over de aanbouw. Ze dienen meer met elkaar te contrasteren. De werken dienen met respect te gebeuren voor de bestaande villa en de parktuin.

De uitbreiding zou een meer hedendaagse architectuur mogen kennen (ref. gemeentehuis Haacht, Universiteitshal van Leuven, de bouwvergunning Leuvensesteenweg 235, ...) en meer afgestemd op de interactie met het park.

De kracht van de villa en het respect vervalt door de aanbouw, een mogelijkheid om meer interactie te krijgen met de parktuin kan gebeuren door de uitbreiding te ontkoppelen van de villa.

In de voorlopige versie van omgevingsanalyse(p.98) staan voorbeelden voor een goede invulling van een aanbouw op het perceel van waardevolle villa's.

Advies GECORO: Negatief advies

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg, op 08/06/2015

Dieter Hendrickx
Secretaris



Nele Beyens
voorzitter



Bespreking verkavelingsaanvraag V.EK/15/15 - Vandenbosch, Kammestraat ZN, het creëren van 8 bouw kavels

De verkavelingsaanvraag, V.EK/15/15 - Vandenbosch, Kammestraat ZN, het creëren van 8 bouw kavels, wordt besproken en de GECORO heeft de volgende opmerkingen :

- De aanvraag gaat nu over een standaard pijpenkopverkaveling, met een private wegenis.
- De percelen mogen niet meer opgehoogd worden, in het verleden is dit reeds meerdere malen gebeurd zonder vergunning.
- De huidige verkaveling houdt geen rekening met het aanpalende natuurgebied. De verplaatsing van de weg naar de rand van het natuurgebied, zou het natuurgebied beter aankondigen en zou ook zorgen voor een betere ontsluiting van het natuurgebied.
- Het voorzien van een voetweg die het achterste deel van het perceel verbindt met de voetweg nr.63, zou zorgen voor een grotere beleving van het natuurgebied en de poel.
- Er dient meer ruimte gevrijwaard worden rond het natuurgebied en het brongebied van de Weesbeek.
- Door de woningen loodrecht in te planten op de waterstroom zal dit voor nadelige effecten kunnen zorgen;
- Deze verkaveling is geen goed voorbeeld voor de goede ruimtelijke ordening. Een verkaveling met 3 woningen in 2^{de} orde is niet wenselijk binnen deze omgeving.
- De wegenis van de verkaveling zou publiek toegankelijker moeten zijn.

Advies GECORO :
Negatief advies.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg, op 12/10/2015

Dieter Hendrickx
Secretaris



Nele Beyens
voorzitter



Bespreking verkavelingsaanvraag V.KO/15/16 - VIVIFOCUS, Leuvensesteenweg 171 -175

De vorige aanvraag V.KO/15/07 is geweigerd door het college en de aanvragers zijn hier tegen in beroep gegaan bij de Bestendige Deputatie. Op 10/12/2015 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag negatief heeft geadviseerd omwille van de hoge dichtheid, te weinig groen, geen rekening gehouden met de gekende omgeving (bedrijfsgebouwen, agrarische gebied en woningen),...

De nieuwe verkavelingsaanvraag wordt besproken en de GECORO heeft de volgende opmerkingen :

- de uitbreidingsmogelijkheden voor de villa zijn te ruim, indien dit beperkt zou worden tot maximaal 50% uitbreiding binnen de voorgestelde zone, zou er meer tuin zijn en zo dit ook de villa ten goede komen.
- Een geïntegreerd ontwerp zou wenselijk zijn met meergezinswoningen, gemeenschapsvoorzieningen, open zichten,... Nu is het geen voorbeeld voor goed ruimtelijk gebruik. Zie ook de voorlopige versie van de omgevingsanalyse.
- er wordt geen rekening gehouden met de problematiek (de hoge bedrijfsgebouwen) van het bedrijf Ludo, hier kan best een bufferstrook voorzien worden.
- parkeren op de straat zou niet mogelijk zijn, er wordt voorgesteld om geclusterd te parkeren en elke eengezinswoning dient een inpandige garage te voorzien, door de te krappe parkeermogelijkheden zal dit voor overlast in de omgeving zorgen. Er worden slechts 39 parkeerplaatsen voorzien voor de hele verkaveling.
- een keuze voor eengezinswoningen is merkwaardig (gezien de historiek van de ontwerpen) en is geen optimale keuze. Een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen was beter geweest. Hierdoor ging er wel een hogere dichtheid gerealiseerd kunnen worden, maar door het voorzien van een ondergrondse parking zou dit meer ruimtelijke kwaliteiten bieden. De gebouwen in de omgeving laten meergezinswoningen toe.
- in een eerder ontwerp werd een centrale ruimte voorzien, zodat er een link gemaakt werd met het agrarische gebied, dit geeft het gebied meer kwaliteit. Nu grenst de bebouwing bruusk het agrarische gebied af, door te werken met een planologische grens en geen kwalitatieve grens.
- er zijn slechts zes kavels minder dan bij de vorige aanvraag, er is nog steeds een te hoge dichtheid en te weinig groen.
- nu worden er twee kleine groenzones voorzien, dit zou beter een grote groenzone zijn, waardat de auto moet wijken voor de groenzone dus een andere ontsluiting onderzoeken ipv de groenzone in twee te splitsen. Het groen is te versnipperd.
- de wegen en woningen worden te dicht voorzien t.o.v de perceelsgrenzen. Er dient een totaalvisie voorgesteld worden voor de latere ontwikkelingen.

Advies GECORO :

Negatief advies.

De aanvraag is te dicht, te weinig groenzones, te weinig parkings, te weinig afstand tot de perceelsgrenzen(vb. lot 24 en 28).

Het creëren van een gesloten gevelvlak (loten 1 tot 20) van meer dan 140meter is niet wenselijk voor de goede ruimtelijke ordening

Er is te veel verharding en bebouwing(70%) en te weinig groen(30%).

Het is een gemiste kans.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg, op 14/12/2015

Dieter Hendrickx
Secretaris

Nele Beyens
voorzitter

Planologisch attest COFABEL

Nu is het een zonevreemd bedrijf dat door een planologisch attest aan te vragen de huidige bestemming woongebied en agrarisch gebied wenst te wijzigen naar de bestemming voor bedrijfsgebouwen. Ze stellen voor om bij uitbreiding niet dieper te gaan dan de bestaande gebouwen en de open ruimte wordt niet verder aangesneden.

Advies GECORO:
Negatief advies.

De bestaande gebouwen worden gewijzigd naar bedrijfsgebouwen, zonder een specifieke functie te omschrijven.

Dergelijke korrelgrootte hoort niet thuis binnen het woon- en het agrarische gebied.

De toegangswegen zijn te beperkt.

Er wordt te weinig buffering voorzien.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg, op 14/12/2015

Dieter Hendrickx
Secretaris



Nele Beyens
voorzitter



