

Samenkomst voorzien om 20u

Begin vergadering: 20u05

Einde vergadering: 22u35

Aanwezig:

Nele Beyens, **voorzitter**

Roan Vercammen, Stijn Lauwerys, Marie Jeanne Van Weyenberge: **deskundigen en plaatsvervangers**

Danny Laes, Paulus Van Leest, Karla Vandecasteele, Lieve De Doncker, Marleen Poels: **maatschappelijke geledingen en plaatsvervangers**

Kristof Coeckelbergh: **diensthoofd RO**

Dieter Hendrickx: **secretaris**

Verontschuldigd:

Walter Sevenants, Luc Salens, Johan Bonnast, Stijn Dekelver, André Laenen

Afwezig:

Ewoud L'Amiral, Ferdinand Borgez, Kristien Hermans

Aanwezig voor de politieke fracties:

Bart Nevens: **schepen RO**

Agenda van de vergadering

1. Toelichting en verloop van de vergadering door de voorzitter Nele Beyens
2. Kennismaking en voorstelling van alle leden en aanvullen van de contactgegevens
3. Bepaling effectieve leden en plaatsvervangende leden voor de deskundigen
4. Vastleggen data en agendapunten eerstvolgende vergaderingen
5. Bespreking stedenbouwkundige aanvraag 'Herko'
6. Bespreking huishoudelijk reglement

1. TOELICHTING EN VERLOOP VAN DE VERGADERING DOOR DE VOORZITTER NELE BEYENS.

Nele opent de vergadering, overloopt de agendapunten en licht toe hoe de vergaderingen in de toekomst zullen verlopen.

De deontologische code wordt toegelicht en uitgedeeld. Elk lid dient de deontologische code te respecteren.

2. KENNISMAKING EN VOORSTELLING VAN ALLE LEDEN EN AANVULLEN VAN DE CONTACTGEGEVENS.

Elk lid stelt zich voor en controleert de contactenlijst, zodat in de toekomst de uitnodigingen en alle andere documenten per mail kunnen verzonden worden.

Er is een dropbox opgestart waarin alle verslagen, adviezen en contactgegevens opgenomen zijn. De dropbox is een digitaal uitwisselingsplatform uitsluitend voor de leden van de gecoro, de secretaris en het diensthoofd ruimtelijke ordening. Alle documenten in de dropbox dienen behandeld te worden zoals bepaald in de deontologische code.

3. BEPALING EFFECTIEVE LEDEN EN PLAATSVERVANGENDE LEDEN VAN DE DESKUNDIGEN.

In de gemeenteraadsbeslissing van 6 mei 2013 werd vastgelegd wie een effectieve en wie een plaatsvervangend deskundige is. Tijdens die vergadering werd voor elke effectieve deskundige een plaatsvervanger aangeduid:

- Roan Vercammen wordt aangesteld als ondervoorzitter indien de voorzitter zich verontschuldigd.

- André Laenen wordt de plaatsvervanger van Roan Vercammen.
- Marie Jeanne Van Weyenberge wordt de plaatsvervanger van Stijn Lauwerys.
- Kristien Hermans wordt de plaatsvervanger van Walter Sevenants.

#### 4. VASTLEGGEN DATA EN AGENDAPUNTEN EERSTVOLGENDE VERGADERINGEN.

De vergaderingen vinden elke tweede maandag van de maand plaats indien er (voldoende) agendapunten zijn. Indien de tweede maandag een feestdag is, wordt de derde maandag genomen.

De voorsteldata voor de komende maanden zijn:

09/09/2013
14/10/2013
18/11/2013* (3de week door wapenstilstand)
09/12/2013
13/01/2014
10/02/2014
10/03/2014
14/04/2014* (paasvakantie)
12/05/2014
16/06/2014
14/07/2014
11/08/2014
08/09/2014
13/10/2014
10/11/2014* (dag voor wapenstilstand)
08/12/2014

#### 5. BESPREKING STEDENBOUWKUNDIGE AANVRAAG 'HERKO'.

Kristof en Bart lichten de evolutie van het dossier toe.

Het oorspronkelijke voorstel voorzag twee aaneengeschakelde blokken langsheen de Leuvensesteenweg en de Stationstraat.

Voor het college was het belangrijk dat er doorsteken met trage verbindingen door de site werden aangelegd, dat het binnengebied niet gebruikt kan worden voor gemotoriseerd verkeer en dat in de ondergrondse parking voldoende parkeerplaats werd voorzien. Het gemotoriseerd verkeer wordt enkel op de site toegelaten in de ondergrondse parking. Naar aanleiding van die richtlijnen en het advies van RWO werd het oorspronkelijke ontwerp bijgestuurd.

Volgende voorwaarden werden opgelegd door de gemeente:

- het college moet steeds toestemming geven voor de invulling van handels/kantorenruimten. De voorkeur gaat uit naar diensten, restaurant, horeca om zo het plein levendig te houden.
- alle kosten m.b.t. de inrichting van het 'openbaar' domein worden gedragen door de projectontwikkelaar. De toekomstige kosten m.b.t. het onderhoud van de groenbeplanting, de wegen, verlichting van de site, de ondergrondse containers met DifTar zijn ten laste van de bewoners van de site. Het openbaar domein wordt kosteloos overgedragen aan de gemeente.
- er wordt een verlichtingsplan opgemaakt door Iverlek.

Dit dossier is in openbaar onderzoek geweest en aangezien de huidige GECORO pas sinds 04/07/2013 door de bestendige deputatie is goedgekeurd, ziet de GECORO de plannen nu pas voor de eerste keer. In de toekomst zullen dergelijke dossiers vroeger op de GECORO komen.

Bespreking:

Nele legt de plannen voor van de stedenbouwkundige aanvraag.

Er worden 5 blokken op het terrein ingeplant met in totaal 66 appartementen met 151 ondergrondse parkeerplaatsen en verschillende handelsruimten.

De ondergrondse parkeerplaatsen worden in compartimenten per blok/handel/publieke onderverdeeld.

Blok A heeft een gelijkvloers met handelsruimten, een eerste, tweede, derde en vierde verdieping met appartementen.

Door de hoge oversteek kan er veel licht onderdoor en wordt de relatie met het binnengebied en het plein benadrukt.

Het volume is verdedigbaar door de ligging en de poortfunctie van het gebouw gelegen aan de handelsas en door de voorziening van de groene en publieke ruimten.

Blok B heeft een gelijkvloers met handelsruimten, een eerste, tweede en derde verdieping met appartementen.

Het gebouw is ingeplant op 10 meter van de perceelsgrens van Leuvensesteenweg 399.

Blok C heeft een gelijkvloers, een eerste en een tweede verdieping met appartementen.

Blok D heeft een gelijkvloers, een eerste en een tweede verdieping met appartementen.

Hier worden hangbalkons aan het gebouw gehangen om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van een bescheiden woning.

Blok E heeft een gelijkvloers, een eerste verdieping en een tweede verdieping met bescheiden appartementen.

De groene verbinding tussen de blokken A, D en B, C wordt afgesloten met verzinkbare palen voor verhuizingen en brandweer.

Er worden ondergrondse afvalcontainers voor papier, glas, GFT, PMD en huisvuil voorzien met DifTar. De glasbak wordt uitgevoerd met een geïsoleerd systeem.

De sociale last (7 wooneenheden) wordt afgekocht en de bescheiden last (13 wooneenheden) wordt gerealiseerd in blok D en E.

De gebouwen worden afgewerkt met natuursteen en/of met baksteen.

Opmerkingen:

- Er wordt opgemerkt dat het een grote ondergrondse parking is en dat er best voldoende licht wordt voorzien om een veilig gevoel te creëren.
- Door de ontsluiting van de site via de Stationstraat worden verkeersproblemen verwacht. Best worden de verkeerslichten aan het kruispunt anders afgesteld.
- De fietsenstallingen zijn ver van de woningen en er is maar één ondergrondse fietsenstalling voorzien. Voor een functionele fietsenstalling zou het beter zijn om meerdere verspreide fietsenstallingen te voorzien.
- De fietsenstalling bovengronds aan de Stationstraat is met slechts 12 plaatsen te beperkt.
- De blokken A en D zijn dicht bij elkaar ingeplant. Het terras op de bovenste verdieping richting blok D dient teruggetrokken te worden. Het dakterras van appartement A.403 dient 1meter90 van de rechterzijgevel verwijderd te blijven.
- Het plein dient 's nachts verlicht te worden.
- Aan de handelszaken van blok A en B mogen geen gesloten rolluiken geplaatst worden. De raampartijen van blok A gericht op het plein dienen een open karakter te hebben zodat het plein 's avonds geen doodse uitstraling krijgt.
- De voorgevel en achtergevel van blok B zijn redelijk dood.
- De terrassen aan blok C worden ingeplant op minder dan 10 meter van de perceelsgrens met Leuvensesteenweg 399. Daar dient een groenscherm geplaatst te worden van bomen die minstens de hoogte hebben van de hoogste terrassen om de inkijk naar het aanpalende perceel te beperken.
- Het terras van appartement D.201 dient minstens 1meter20 van de noordwestgevel verwijderd te blijven.
- Door het plaatsen van een fietsenstalling langsheen de Blockmansstraat zal het publiek meer geneigd zijn de site te gebruiken.
- Er dient een zichtschermbord geplaatst te worden tegen de linkerzijde van het terras van appartement E.202.
- Er dient een intern systeem uitgewerkt te worden zodat de parkeerplaatsen van de handelszaken ter beschikking staan van de bewoners (of hun bezoek) tijdens de sluitingsuren.

Het advies betreffende dit dossier werd bij de dienst Ruimtelijke Ordening afgeleverd en werd bij het dossier gevoegd. Het staat voor de leden van de GECORO ook in de dropbox.

## 6. BESPREKING HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Elk lid krijgt een exemplaar van het huishoudelijk reglement en eventuele opmerkingen over dit reglement worden tijdens de eerstvolgende vergadering besproken.

Er wordt een opmerking geformuleerd over het 'vaste' uur van de vergadering.

## 7. VARIA

- bedrag op de GECORO rekening: 2592,26 euro op een geblokkeerde rekening bij de post. Die rekening wordt door de voorzitter en secretaris gedeblokkeerd.
- Er wordt een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgemaakt door een extern bureau dat aangesteld wordt door het college. Op basis van dat plan kunnen stedenbouwkundige verordeningen opgemaakt worden. De GECORO zal regelmatig op de hoogte gebracht worden van de stand van zaken van het BKP.
- in de toekomst worden de belangrijke dossiers vroeger op de GECORO besproken.
- alle verslagen, adviezen of documenten worden in pdf-bestanden in een dropbox geplaatst waar alle leden ze kunnen consulteren.

Volgende vergadering: 09/09/2013