

GECORO KORTENBERG

Verslag vergadering

Datum: maandag 9 december 2013

Samenkomst voorzien om 20u

Begin vergadering: 20u05

Einde vergadering: 23u45

Aanwezig:

Nele Beyens, **voorzitter**

Roan Vercammen, Stijn Lauwerys, Walter Sevenants, Marie-Jeanne Van Weyenberge : **deskundigen**

Danny Laes, Paulus Van Leest, Johan Bonnast, Stijn Dekelver : **maatschappelijke geledingen**

Dieter Hendrickx : **secretaris**

Kristof Coeckelbergh : **diensthooft Ruimtelijke Ordening en Milieu**

Verontschuldigd:

Luc Salens, Lieve De Doncker en de plaatsvervangende leden

Aanwezig voor de politieke fracties:

Bart Nevens, **schepen RO**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Martijn Gillaerts, Interleuven

Agenda van de vergadering

1. Aanvaarding van het vorige verslag
2. Behandeling RUP Vierhuizen in aanwezigheid van de ontwerper
3. Opstellen advies RUP Vierhuizen

1. AANVAARDING VERSLAG.

Het verslag van 18 november 2013 wordt unaniem aanvaard.

2. BEHANDELING RUP VIERHUIZEN in aanwezigheid van de ontwerper

De leden hebben een aantal vragen/opmerkingen vooropgesteld (zie bijlage vragen RUP 4 huizen.docx). Kristof, Bart en Marijn beantwoorden deze opmerkingen/vragen. Deze kunnen onderverdeeld worden in vragen over :

- A) Beleidsbeslissing
- B) Conceptuele keuze
- C) Voorschriften
- D) taalfouten/ lay-out

A) Beleidsbeslissing

Aangezien dat de percelen gelegen zijn in WUG (woonuitbreidingsgebied). Daarom is er een woonbehoeftestudie opgemaakt. Op basis daarvan is Ter Gessel en Vierhuizen aangesneden op initiatief van de gemeente. Door de provincie werd bepaald dat voor het aansnijden van Vierhuizen een RUP moest worden opgemaakt voor de hele ontwikkeling ervan.

Interleuven heeft een RUP opgemaakt rekeninghoudend met problematiek van de riolering, de watertoets en de mobiliteit.

Voor de toekenning van de loten van Ter Gessel werd er gewerkt met het gemeentelijk toewijzingsreglement, zodat de jonge gemeentelijke gezinnen een betaalbare grond konden aankopen.

De ontwikkeling van RUP Vierhuizen door VLABinvest moet er voor zorgen dat jonge gemeentelijke gezinnen die uit de boot vallen voor een sociale woning/bouwgrond bij een sociale bouwmaatschappij nog een betaalbare bouwgrond/woning kunnen aankopen.

De ontwikkeling van het RUP gaat in verschillende fases gebeuren en zijn exclusief voor de Kortenbergenaar en de ontwikkeling met VLABinvest kunnen volledig ingebracht worden bij het bindend sociaal objectief.

De ontwikkeling van het RUP mag niet uitgevoerd worden zoals reeds gekende sociale verkavelingen of gebouwen, wel zoals de voorbeelden die aan het RUP zijn toegevoegd als referentievoorbeeld.

Met een RUP kan de gemeente meer sturen voor een gezonde mix tussen jong-oud-sociaal-arm-rijk ipv een doelgroep te centraliseren.

Er is geen vooroverleg of infomoment geweest met de omwonenden.

B) Conceptuele keuze

Er zijn geen andere varianten opgemaakt. Enkel de inplanting van de tuinen aan de Sterrebeeksesteenweg en de Hoogveldstraat zijn verdraaid voor maximale bezonning en het accentueren van de holle weg.

Bij het huidige voorstel is er slechts een verkeersafwikkeling en zo blijft de open gracht zo open mogelijk. De groene schicht geeft uit op de Walenweg (velden) ipv op de bomenrij van de holle weg.

Uit de woonbehoeftestudie is gebleken dat er geen andere mogelijkheden zijn om aan de woonbehoefte tegemoet te komen. De GECORO is niet bekend met wat er in de woonbehoefte studie staat.

Het voorzien van meergezinswoningen binnen dit RUP kadert binnen de gemiddelde woningdichtheid van 15woningen/ha, zo kan er ook nog gemeenschappelijke groenvoorziening voorzien worden.

De laatste fase (C) kan ontwikkeld worden nadat het gemeentebestuur dit nodig acht, daarom wordt het nu als WUG ingetekend met uitzondering van de groene zone.

Het sluipverkeer wordt geremd binnen het RUP door de nieuwe straten niet door te trekken, de auto's kunnen niet uitkomen op een andere straat.

De oostelijke ontwikkeling wordt pas in een latere fase ontwikkeld omdat deze nog niet in handen zijn van VLABINVEST. Het gaat hier ook om (deel-)percelen van meerdere eigenaars. VLABINVEST heeft reeds een groot aantal gronden in het bezit van de eerste fases. Hoe eenvoudiger de aankoop van een grond, hoe betaalbaarder het wonen kan worden.

De Achterenbergstraat is voornamelijk bestemd voor doorgaand verkeer en wordt zo ook gebruikt wat gebleken is uit de mobiliteitsstudie. De Achterenbergstraat kan eventueel ook dynamisch geknipt worden met nummerplaatherkenning, voor lokale bewoners om zo in de toekomst het sluipverkeer tegen te gaan. De Achterenbergstraat is een lokale 2 en de Hoogveldstraat is een lokale 3. De Hoogveldstraat wordt omvormbaar geknipt om indien er werken zouden zijn in de Achterenbergstraat auto's door te laten.

De zwakkere weggebruiker zal in de toekomst sneller zijn als de auto voor de kortere verplaatsingen.

Op het plan zijn momenteel mogelijke ontsluitingen aangeduid, dit zijn geen verplichte ontsluitingen. De onbebouwde percelen langs de bestaande straten kunnen bebouwd worden, maar de ontwikkeling van het binnengebied mag niet gehypothekeerd worden. Er zijn misschien nog andere mogelijkheden voor ontsluitingen. Er kunnen ook nog extra trage wegen voorzien worden.

Bij een grote project bij de zone W1 dient er een extra parkeerplaats voorzien te worden op eigen terrein ipv zoals omschreven in de voorschriften dat er een extra parkeerplaats dient voorzien te worden op het openbaar domein.

Bij indiening van de verkavelingen kan de gemeente coördineren, welke beplantingen dienen te gebeuren. De ontwikkelaar/verkavelaar dient vooraf reeds een beplantingsplan voorzien te worden.

Bij de tuinen die gericht zijn naar de Hoogveldstraat en de Sterrebeeksesteenweg wordt een bouwvrije zone, zonder constructies en verhardingen van 10meter voorzien. Zodat hier een buffer of bij de Hoogveldstraat de holle weg kan opgewaardeerd kan worden. De woningen waarvan de tuinen uitgeven op de holle weg mogen geen poorten voorzien. Bij de verkaveling zal de gemeente zorgen dat de bufferzone uniform en met voldoende groen wordt aangelegd.

In de GB zone kan er extra groene ruimte voorzien worden.

Een kleurtoon opleggen in het RUP is niet wenselijk, dit kan wel in de verkaveling vastgelegd worden per woonblok.

RWO had geen opmerkingen met de wegenis in fase A en B, voor de brandveiligheid. Het advies van de brandweer is niet bindend, maar er kunnen eventueel noodoversteken voorzien worden tussen beide fases.

In fase C wordt een waterplas voorzien in het meest oostelijke deel omdat dit ook de natste zone is van heel het gebied.

Voor het hele RUP zijn de strengste regenwaterverordeningen van toepassing, Aquafin is momenteel nog bezig met een studie om een aanpassing van het bufferbekken te voorzien om het vuile water van het regenwater te scheiden. Het waterbeheersingsbekken kan in om het even welke fase ontwikkeld of vergroot worden.

Elke fase dient zijn eigen groen en waterbuffering te voorzien.

De holle weg kan bij harde en lange regenval ook fungeren als buffer.

C) Voorschriften

De minimale groenpercentage kan best opgelegd worden binnen de verkaveling omdat anders de ontwikkeling van het RUP kan vast lopen.

De lijst waarnaar verwezen wordt in de voorschriften wordt nog toegevoegd.

De voorschriften van de reclame worden verduidelijkt in de aanvraag.

Van de bouwdiepte 15/12 kan ook afgeweken worden naar 13/13.

In de tuinzones kunnen geen carports/garages.

In het RUP kunnen kinderopvang, bakkers, beenhouwers of andere voorzieningen voorzien worden.

De tuinen van alle percelen zijn zuid, zuid-west gericht voor een goede belichting

Vanaf één wooneenheid dient er ook een inpandige garage of een overdekte autostaanplaats voorzien te worden.

D) taalfouten/ lay-out

Interleuven zal de taalfouten en de lay-out aanpassen.

3. OPSTELLEN ADVIES RUP VIERHUIZEN

Zie advies.

Volgende vergadering: 13/01/2014