

GECORO KORTENBERG

Verslag vergadering

Datum: maandag 27/01/2014

Samenkomst voorzien om 20u

Begin vergadering: 20u00

Einde vergadering: 22u00

Aanwezig:

Nele Beyens, **voorzitter**

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

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

Dieter Hendrickx : **secretaris**

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

Verontschuldigd:

Luc Salens en de plaatsvervangende leden

Aanwezig voor de politieke fracties:

Bart Nevens, **schepen RO**

Agenda van de vergadering

1. Aanvaarding van het vorige verslag
2. Bespreking en goedkeuring jaarverslag
3. Bespreking dossiers :
 - a) B.KO/2013/209 - Dillen NV, Brouwerijstraat 41-61, het afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 3 meergezinswoningen met kelder
 - b) V.EK/13/20 - SWAL, Hof van Sint-Elisabeth, het creëren van 14 bouwkvavels met wegenis
 - c) V.ME/13/18 - B&B, Louis Andriesstraat - Engelbert Moensstraat, het creëren van 9 bouwkvavels
 - d) B.EK/2013/228 - Luc Salens, Vosseputten ZN, het bouwen van een witloofloods met woning
 - e) B.EV/2013/230 - Christiane Verrijdt, Tervuursesteenweg ZN, het bouwen van een landbouwloods
4. Voorstelling BRUT
5. Varia

1. AANVAARDING VERSLAG

aanpassing: Lieve De Doncker was verontschuldigd.

Het verslag van 9 december 2013 wordt unaniem aanvaard.

2. BESPREKING EN GOEDKEURING JAARVERSLAG

Het jaarverslag wordt unaniem goedgekeurd.

3. BESPREKING DOSSIERS

a) B.KO/2013/209 - Dillen NV, Brouwerijstraat 41-61, het afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 3 meergezinswoningen met kelder

De plannen worden voorgelegd; er zijn 3 blokken voorzien met in totaal 29 woonegelegenheden.

Er wordt het volgende advies geformuleerd :

- De bouwlijn sluit niet aan bij de rest van de straat. De straatwand wordt onderbroken zonder een meerwaarde voor de omgeving. Het voetpad blijft zeer smal. Door het terugtrekken van de gebouwen worden er wachtgevels gecreëerd die storend zijn voor het straatzicht.
- De bouwhoogte sluit niet aan bij de heersende bouwhoogte in de omgeving. Dergelijke bouwhoogte is niet wenselijk in deze omgeving en in dit binnengebied.
- Er zit geen visie in de voorgestelde inbreiding. Er wordt geen meerwaarde gecreëerd naar de

- omgeving toe wat betreft de groenzone, verkeer en verschillende woning typologieën.
- De groenzone heeft geen kwaliteit en geen meerwaarde voor de omgeving. Er is geen gemeenschappelijk of publiek groen voorzien.
- Parkeren in de tuinzone is geen aan te raden oplossing.

b) V.EK/13/20 - SWAL, Hof van Sint-Elisabeth, het creëren van 14 bouwkavels met wegenis

De plannen worden voorgelegd en toegelicht. Er worden een aantal opmerking gemaakt betreffende de densiteit 23 woningen / ha ipv 15 woningen / ha en de inplanting van de woningen. Er wordt het volgende advies geformuleerd :

- De woningen op de loten 1, 8 en 14 dienen ingeplant te worden in functie van de straatwand van de Bruulstraat en de Olmenhoekstraat.
- Dit perceel biedt de mogelijkheid om creatiever met de ruimte en openbare ruimte om te gaan en in dit plan is hier niets van terug te vinden.

c) V.ME/13/18 - B&B, Louis Andriesstraat - Engelbert Moensstraat, het creëren van 9 bouwkavels

De plannen worden voorgelegd en toegelicht. Er worden in de aanvraag gemeenschappelijke ruimten voorzien. Tijdens de realisatie van de verkaveling wordt het openbaar domein over de breedte van het perceel langsheen de Louis Andriesstraat hernieuwd en heraangelegd..

Er wordt het volgende advies geformuleerd :

- Er zijn weinig parkeerplaatsen op het openbaar domein > de circulatie dient goed bekeken te worden.
- De parkings achteraan de straat moeten dieper in de tuinzone van lot 6 geplaatst worden zodat er een bredere manoeuvreerruimte ontstaat.

d) B.EK/2013/228 - Luc Salens, Vosseputten ZN, het bouwen van een witloofloods met woning

Het dossier wordt voorgelegd en toegelicht. Het dossier is in ontwerpfasen meerdere malen besproken met Landbouw en Visserij, de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de gemeente. Voor de inplanting van het landbouwbedrijf waren twee locatie voorstellen met name in de Guldendelle of Vosseputten. De omgeving aan de Guldendelle is reeds ruimtelijk aangetast. Het huidige dossier voorziet een inplanting langs de buurtweg 11 in de Vosseputten. De ingediende plannen voorzien de bouw van een landbouwloods met bijhorende woning.

Er wordt het volgende advies geformuleerd :

- Het landbouwbedrijf wordt ingeplant aan de Vosseputten in het open Kouterlandschap op circa 100 meter van de bebouwing. Het landbouwbedrijf is niet gelegen aan een uitgeruste weg.

- Door de diepere inplanting achter het bestaande woonlint veroorzaakt het voorgestelde bouwproject visuele hinder in het omringende open kouterlandschap en wordt het open landschap aangetast. De voorgestelde inplanting sluit niet aan bij de bestaande lintbebouwing die rond de Frans Mombaersstraat is geconcentreerd.

- Het voorzien van een groenscherm is door de openheid van het landschap slechts een lapmiddel en biedt geen goede oplossing aangezien de openheid aangetast blijft.

- Een landbouwbedrijf van deze grote dient bij voorkeur ingeplant te worden in het landbouwgebied maar op een locatie waar de omgeving reeds structureel aangetast is. Er dienen door de bouwheer ander locaties voorgesteld te worden.

e) B.EV/2013/230 - Christiane Verrijdt, Tervuursesteenweg ZN, het bouwen van een landbouwloods

Het dossier wordt voorgelegd en toegelicht. De aanvraag voorziet de bouw van een landbouwloods in eerste fase (later wordt er ook een woning aangevraagd). De loods en de woning zijn gelegen in het waardevol agrarisch gebied langs de openbare weg.

Er wordt het volgende advies geformuleerd :

- Door de aanwezige lintbebouwing is het omliggende agrarisch gebied aangetast en sluit de inplanting aan bij deze bebouwde omgeving

CONCLUSIES:

Bespreking dossiers b en c:

Tijdens de bespreking van deze dossiers was het duidelijk dat de beoordeling van de bouwdichtheid aan de hand van het richtcijfer opgelegd door het Vlaams Gewest voor buitenstedelijk wonen van 15 woningen per ha niet toereikend is om als richtinggevende en als enige maatstaf te gebruiken. Het verder uitdiepen van dit afwegingskader is een interessante denkoefening waarvoor de GECORO een actieve rol kan spelen.

Als besluit kunnen we zeker stellen dat voor een goede afweging een ruimtelijke aanvoeling en een goede kennis van de (bebouwde) omgeving onontbeerlijk is.

Bespreking dossiers d en e:

Na bespreking van de twee voorgaande dossier wil de GECORO benadrukken dat door de landbouw een deel van het karakter en uitstraling van de gemeente bepaald wordt. Het inplanten van een leefbaar landbouwbedrijf dient bijgevolg ook mogelijk te zijn binnen de grenzen van de gemeente. Maar de inplanting mag niet ten koste gaan van het karakter en de uitstraling van de gemeente.

4. VOORSTELLING DOOR BRUT

BRUT zou een toelichting kunnen geven op ~~17 februari 2014~~. Deze datum is gewijzigd naar 10 maart 2014.

5. VARIA

a) Teambuilding

Er wordt voorgesteld om op 10 februari 2014 een teambuilding te organiseren bij Your Home Cook.

b) Communicatie van de verslagen

De verslagen worden na goedkeuring ook doorgemailed naar het schepencollege.

Teambuilding : 10/02/2014

Volgende vergadering: 10/03/2014