

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