

Verslag vergadering

Samenkomst voorzien om 20u

Begin vergadering: 20:04

Einde vergadering: 23u56

Aanwezig:

Stijn Lauwerys, **voorzitter**

Dirk Hendrickx en Maureen Heyns: **deskundigen**

Danny Laes, Paul Van Leest, Johan Bonnast en Karla Vandecasteele: **maatschappelijke**

Geledingen

Kristien Goeminne, **schepen Omgeving**

Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Mia Vandervelde

Verontschuldigd:

Nele Beyens, Daniel Janssens

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Bespreking verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat 153-155, het creëren van 6 bouwkavels, OMV_V_EK_2020_20
2. Bespreking verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat, het creëren van 11 bouwkavels, OMV_V_EK_2020_21
3. Bespreking omgevingsvergunningsaanvraag Rijckenberghoeve, OMV_2020128107_053
4. Bespreking omgevingsvergunning uitbreiding woonzorgcentrum Hertog Jan, OMV_2021051266_081
5. Bespreking verkavelingsaanvraag KMO, Leuvensesteenweg, OMV_V_EK_2021_11
6. Bespreking omgevingsvergunning waterproductiecentrum Meerbeek, OMV_2019075082_134
7. Beraadslaging verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat 153-155, het creëren van 6 bouwkavels, OMV_V_EK_2020_20
8. Beraadslaging verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat, het creëren van 11 bouwkavels, OMV_V_EK_2020_21
9. Beraadslaging omgevingsvergunningsaanvraag Rijckenberghoeve, OMV_2020128107_053
10. Beraadslaging omgevingsvergunning uitbreiding woonzorgcentrum Hertog Jan, OMV_2021051266_081
11. Beraadslaging verkavelingsaanvraag KMO, Leuvensesteenweg, OMV_V_EK_2021_11
12. Beraadslaging omgevingsvergunning waterproductiecentrum Meerbeek, OMV_2019075082_134
13. Datum volgende vergadering

1. Bespreking verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat 153-155, het creëren van 6 bouwkavels, OMV_V_EK_2020_20

De aanvraag wordt overlopen en toegelicht.

Mia Vandervelde vraagt of dit plan rekeninghoud met het Beschermingsbesluit van de Engerstraat. Deze aanvraag is gelegen naast het beschermingsbesluit en in de aanvraag is dit ook aangeduid.

Paul stelt de vraag of de werkplaatsen verkocht zullen worden aangezien er ook een totaalvisie van een mogelijke ontwikkeling gevoegd is bij de aanvraag. Deze zullen normaal verkocht worden.

Er zullen stevige bomen verdwijnen, het is niet realistisch om de aanvraag uit te voeren zoals nu uitgetekend.

Wat zal er gebeuren in rond de woningen gebeuren met tuinhuizen en verhardingen? In de huidige voorschriften zijn zeer algemene voorschriften voorgesteld. In een beslissing worden de voorschriften steeds aangepast rekeninghoudend met de omgeving en de perceelsoppervlakte om te voorkomen dat de tuinzone volledig vol komt te staan.

Maureen vraagt of de wegenis privaat of openbaar zal worden en of een herbestemming van de

werkplaatsen ook niet mogelijk zou zijn. De voorziene wegenis zal privaat blijven. Danny deelt mee dat private wegenis een zware kost zal zijn voor de gemeente aangezien uit het verleden meermaals is gebleken dat deze toch ooit afgestaan zal worden en dat dan alle kosten voor de gemeente zijn.

2. Bespreking verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat, het creëren van 11 bouwkavels, OMV_V_EK_2020_21

De aanvraag wordt overlopen en toegelicht.

Er worden vragen gesteld over de voorschriften en de verenigbaarheid met de verordening.

3. Bespreking omgevingsvergunningaanvraag Rijckenberghoeve, OMV_2020128107_053

De aanvraag wordt overlopen en toegelicht.

Er wordt gevraagd wat er met de hoeve zal gebeuren. Het vorige ontwerp had iets meer kwaliteit.

Extra woningen verhoogt de parkeerdruk op de omliggende straten, zeker als er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien.

Mia Vandervelde vraagt hoeveel parkeerplaatsen er voorzien zijn. Momenteel wordt er een parkeerplaats per woning voorzien en zijn er nog een 5 bezoekersplaatsen voorzien ter hoogte van rechterzijde van de Villavip woning.

Maureen vraagt of er hoge haag geplaatst zal worden langsheen de Vilvoordsebaan. Er zal een nieuwe haag aangeplant worden die zowel voor privacy als voor het verhogen van de biodiversiteit zal zorgen, een hoogte is hier niet bepaald.

Danny deelt mee dat het aantal voorziene parkeerplaatsen niet-realistisch is voor een tentoonstellingsruimte.

4. Bespreking omgevingsvergunning uitbreiding woonzorgcentrum Hertog Jan, OMV_2021051266_081

De aanvraag wordt overlopen en toegelicht.

De huidige plannen komen overeen met de ontwerpschetsen die gevoegd waren bij het PRIAK.

Mia Vandervelde vraagt hoeveel de afstand bedraagt t.o.v. de omliggende percelen.

Maureen deelt mee dat ze de kop gaan vergroten, de bouwhoogte ongewijzigd blijft en dat het spijtig is dat de Gecoro bij het PRIAK geen advies heeft afgeleverd.

5. Bespreking verkavelingsaanvraag KMO, Leuvensesteenweg, OMV_V_EK_2021_11

De aanvraag wordt overlopen en toegelicht.

Er worden vragen gesteld over wanneer de conciërge-woningen opgericht kunnen worden, voor of gelijktijdig. Deze conciërge-woningen dienen te behoren bij de aansluitende KMO-units en mogen niet afgesplitst worden.

Wat de gewestplanbestemming is van deze verkaveling? Grotendeels is deze verkaveling gelegen in een zone voor KMO en deels in woongebied met landelijk karakter.

6. Bespreking omgevingsvergunning waterproductiecentrum Meerbeek, OMV_2019075082_134

De aanvraag wordt overlopen en toegelicht.

De leden delen mee dat de houtkant niet dekkend genoeg zal zijn, de fotosimulaties zijn niet realistisch zijn en te rooskleurig zijn voorgesteld. Het gebouw zal de prachtige vergezichten ontnemen en zal het landschap verstoren.

De houtkant zal minstens 3 maanden zonder blijven worden, waardoor het gebouw zichtbaar zal zijn.

Het gebouw is te hoog en confronteert de landbouwers en de gebruikers van de trage wegen.

De breedte van de nieuwe verharding wordt in vraag gesteld.

Mia Vandervelde verlaat de zitting om 20u25.

Kristien wordt gevraagd om aanwezig te blijven als expert ter zake.

7. Beraadslaging verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat 153-155, het creëren van 6 bouwkavels, OMV_V_EK_2020_20

Er zijn nu infiltratiegrachten voorzien in de voortuin, deze zijn te diep, een eventuele overwelling van deze grachten is niet wenselijk en daarom is het aangewezen om een wadi te voorzien in de groenzone (lot 8).

De te behouden bomen zijn niet realistisch en het is aangewezen om nieuwe aanplanten te voorzien.

Lot 8 dient extra beplant te worden en kan ook voorzien worden van een bank.

De voorschriften buiten het bouwvlak dienen sterk beperkt te worden.

Op basis van de bovenstaande punten wordt een voorwaardelijk gunstig advies af te leveren.

8. Beraadslaging verkavelingsaanvraag Frans Mombaersstraat, het creëren van 11 bouwkavels, OMV_V_EK_2020_21

De voorgestelde gracht is te diep en onveilig langsheen de nieuwe voetweg.

Het is aangewezen om een wadi te voorzien met een zachte helling.

Momenteel is de groenzone enkel een graszone. Deze dient ingericht te worden als een speel-/groenzone en beplant te worden met bomen, heesters en met een speeltoestel/bewegingsbank.

Voor lot 15 in de vergunning opgenomen te worden dat dit gevoegd dient te worden bij de bestaande woning en dienst zal doen als ontsluiting van de ondergrondse garage van deze woning.

Op basis van de bovenstaande punten wordt een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd.

9. Beraadslaging omgevingsvergunningsaanvraag Rijckenberghoeve, OMV_2020128107_053

Het vorige ontwerp dat werd voorgesteld aan de Gecoro in 2019 had iets meer kwaliteit.

Er zal met de huidige aanvraag een parkeerproblematiek ontstaan doordat er onvoldoende parkeerplaatsen voorzien worden. Er is onvoldoende plaats voorzien voor bezoekers van de woningen of voor de tentoonstellingsruimte. Extra woningen verhoogt de parkeerdruk op de omliggende straten.

De verhardingsgraad is te hoog.

Het binnengebied wordt versnipperd en zal volstaan met auto's. De auto dient zich aan de rand te houden, dit kan doormiddel van een pocketparking of eventueel zou een ondergrondse garage overwogen kunnen worden, waardoor er nog meer groen aanwezig zal zijn.

Er is weinig differentiatie.

De woningen worden opgericht met ingewerkte goten, wat vroeg of laat zal zorgen voor waterschade.

De woningen in blok B die opgericht worden in gesloten verband hebben geen toegang tot de tuin.

Een groene en stil binnengebied kan enkele gecreëerd worden indien de woningen B en C gespiegeld worden, zodat de tuinen gericht zijn naar het binnengebied.

De VillaVipwoning geeft een rommelige indruk met al de aanbouwen.

De schaal van de blokken en dichtheid is te hoog. De dichtheid klopt net voor de blokken B, C en D. Deze komt niet overeen met de percelen in de omgeving.

Villavip wordt aanzien als een cohousingproject en in die redenering is de dichtheid ook te hoog.

Door de blokken te breken en voldoende afstand tussen de woningen te voorzien zal het project harmonieuzer worden.

De trage weg die nu de Vilvoordesbaan verbindt met de Kwerpsebaan wordt doorsneden door het autoverkeer en zo wordt een onveilige situatie gecreëerd voor de trage weg gebruiker.

Een voetgangersweg tussen blok B en de hoeve is wenselijk.

De voorgestelde fasering wordt best gewijzigd naar :

1. Hoeve renoveren + VillaVip-woning bouwe
2. Oprichten gebouw B
3. Oprichten gebouwen C en D.

Een volgende fase kan aangewend worden na oplevering van de vorige fase.

In het eerdere ontwerp werd veel aandacht besteed aan de boomgaard waar nu niet meer overgesproken wordt.

De voortuin langs de Kwerpsebaan dient publiek toegankelijk te zijn.

Op basis van de bovenstaande elementen wordt een negatief advies afgeleverd.

10. Beraadslaging omgevingsvergunning uitbreiding woonzorgcentrum Hertog Jan, OMV_2021051266_081

De schaal wordt versterkt door de verbreding van de gebouwen.
Er is geen doorsteek voorzien en het zijn geen losse kleine volumes, de structuurschets wordt niet gevolgd.
De uitbreiding is even grootschalig als het bestaande gebouw.
Op maaiveldniveau wordt het zicht ontnomen, door de realisatie van de doorgang.
De natuurlijke helling van het terrein wordt niet gevolgd. De talud ligt ongeveer 0,80 meter hoger.
De aanvraag heeft geen ruimtelijke kwaliteit.
Het park stopt abrupt.
De gevels zijn veel te monolithisch.
Op basis van de bovenstaande elementen wordt een negatief advies afgeleverd.
In de verdere beslissingen dient bekrachtigd te worden dat een verdere uitbreiding niet kan.

11. Beraadslaging verkavelingsaanvraag KMO, Leuvensesteenweg, OMV V EK 2021 11

Schaal van de gebouwen is niet in verhouding met de omgeving.
Het binnengebied dient niet ontwikkeld te worden. Het is uitloper van de KMO-zone.
Op basis van de bovenstaande elementen wordt een negatief advies afgeleverd.

12. Beraadslaging omgevingsvergunning waterproductiecentrum Meerbeek, OMV 2019075082 134

Dit dossier zal volgende vergadering besproken worden, aangezien op 2 juni een infovergadering wordt georganiseerd door de Watergroep.
Indien vragen gesteld moeten worden, mogen deze aan Maureen, Stijn en Paul bezorgd worden.

13. Datum volgende vergadering

De volgende vergadering zal doorgaan op 15 juni 2021 om 20u, onder voorbehoud van voldoende dossiers.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg

Stijn Lauwerys
Voorzitter GECORO Kortenberg