

Verslag vergadering

Samenkomst voorzien om 20u

Begin vergadering: 20u07

Einde vergadering: 21u45

Aanwezig:

Stijn Lauwerys, **voorzitter**

Nele Beyens, Maureen Heyns; **deskundigen**

Paul Van Leest, Karla Vandecasteele, Danny Laes: **maatschappelijke geledingen**

Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Kristien Goeminne, Hans Vanhoof, Walter De Brouwer

Verontschuldigd:

Dirk Hendrickx, Daniel Janssens en Johan Bonnast

Agenda van de vergadering

1. Bespreking fase II van Ter Gessel verkaveling OMV_2024065130
2. Goedkeuring van het verslag van de vergadering van 18 juni 2024
3. Beraadslaging fase II van Ter Gessel verkaveling OMV_2024065130
4. Varia
5. Volgende vergaderdata

1. Bespreking fase II van Ter Gessel verkaveling OMV_2024065130

De aanvraag wordt overlopen. Met deze aanvraag wordt een ontwikkeling van 28 betaalbare woningen voorgesteld voor bewoners die een band met de gemeente hebben.

Walter De Brouwer vraagt hoe het zou ontwikkeld worden. *Er wordt meegedeeld dat het nu gaat over 22 bouwkavels waarvan de bouwkavel gelegen aan de nieuwe wegens door Woontrots zal gerealiseerd worden, de andere kavels zullen bebouwd worden als groepswooningbouw.*

Hans Vanhoof deelt mee dat hij tijdens de gemeenteraad van 2 september 2024 bezorgdheden geuit heeft, maar dat hij niet tegen een betaalbaar project is. De bezorgdheden zijn :

- Doordat het Jacobs- en het Moeyshof niet doorgetrokken wordt er slechts een ontsluiting is welke uitkomt op de Alfons Dewitstraat, wat niet de bedoeling was bij de eerste fase. Dit is een opmerkelijke wijziging en de bewoners van de eerste fase zijn zeer ongerust over de verkeersveiligheid.
- De waterhuishouding is problematisch en zeker ten noordoosten van het project, waar reeds veel wateroverlast gekend is.
- Door de beperkte parkeermogelijkheden en de afstand van sommige woningen tot de parkeerplaatsen is er ongerustheid bij omwonenden en dit zou ook potentiële kandidaat-kopers afschrikken. Er leeft een gevoel dat dit project zijn doel voorbijschiet en dat niet de juiste kandidaten zullen aangetrokken worden.

Naar aanleiding van het nieuwe openbaar onderzoek ten gevolge het wijzigingsverzoek deelt hij mee dat de buurt niet meer durft te reageren en dat er ook geen nieuwe toelichting/presentatie is gegeven. *Hier wordt op gereageerd dat een toelichting/presentatie geen verplichting is in het vergunningenproces. Bij het organiseren zijn strikte regels bepaald door de Vlaamse Regering waaraan voldaan is. De reeds ingediende bezwaren van het eerste openbaar onderzoek blijven van kracht.*

Hans Vanhoof stelt ook de vraag of de Gecoro zich zal buigen over de bezwaren.

Er is geen wettelijk verplichting voor de GECORO om deze bezwaren te behandelen. *De GECORO zal later beslissen of zij de bezwaren wenst te behandelen.*

De aantrekkelijkheid van de woningen zou volgens hem ondermaats zijn , de ontsluiting naar de Dorpsstraat is geschrapt.

Ook wordt gevraagd welke aanpassingen er zijn doorgevoerd in de nieuwe versie.

De aanpassingen zijn voornamelijk gebeurd ifv van de waterhuishouding en de mobiliteit.

De nieuwe versie voorziet een betere uitwerking van de waterhuishouding (Wadi's werden beter uitgewerkt en aan elkaar gekoppeld via buffergoten zodat bij extreme weersomstandigheden het water van wadi naar wadi kan overlopen richting de grote wadi 1, Grondwal achter wadi 1 om buurpercelen extra te beschermen).

In de nieuwe versie is de mobiliteitstoets aangepast met strengere en recentere kencijfers, worden 10 woningen voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein, 18 parkeerplaatsen voor de andere woningen in de parkeerpocket, 13 bezoekersplaatsen, 2 plaatsen voor mindervaliden en 3 plaatsen voor elektrische wagens, zullen er 2 collectieve fietsenstallingen met 22 gewone fietsparkeerplaatsen en 2 buitengewone fietsparkeerplaats worden.

Schepen Kristien Goeminne, Hans Vanhoof en Walter De Brouwer verlaten de vergadering.

2. Goedkeuring van het verslag van de vergadering van 18 juni 2024

Het verslag wordt unaniem goedgekeurd.

3. Beraadslaging fase II van Ter Gessel verkaveling OMV_2024065130

Concept

Het is positief dat er kleine/starterswoningen worden voorzien er is zeker nood aan deze woningen in onze gemeente.

De GECORO hoopt wel dat er in de toekomst ook huurwoningen worden gerealiseerd. Er is evenzeer nood aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen.

Bij groeps woningbouw is eenheid gewenst. De GECORO vraagt om de gebouwen een architecturaal geheel te laten vormen qua materiaal- en kleurgebruik en dit zo mogelijk op te leggen als voorwaarde te vervullen bij aanvraag van een bouwvergunning. Eventueel zou dit wel per bouwblok kunnen verschillen.

Verschillende dakvormen zijn niet wenselijk. Het is beter een keuze te maken tussen ofwel alleen platte daken of alleen hellende daken.

De voorziene portieken bij de parkwoningen zijn zeker mogelijk, maar het is niet wenselijk om deze te verplichten.

In de voorschriften is het wenselijk expliciet toe te voegen dat de bijgebouwen van de woningen ook gebruikt kunnen worden als fietsenberging.

Mobiliteit

De 28 eengezinswoningen kunnen aanzien worden als een meergezinswoning en dit zou geen probleem mogen geven qua mobiliteit. De Alfons Dewitstraat heeft een overzichtelijk kruispunt.

De afstand van de verst gelegen woning tot de parkeerpocket is overbrugbaar. Voor het verhuizen zullen ze de brandweg moeten kunnen gebruiken.

Doordat de ordening bij de aankoop van een woning gekend is weten de kandidaat-kopers wat er mogelijk is.

Waterhuishouding

De wadi's dienen voorzien te worden vanuit de verordeningen van het gewest en de provincie.

Aangezien Aquafin aangesteld is om een hydraulisch onderzoek te voeren laat de Gecoro dit over aan hun expertise.

Ontbossing

Het aanwezige bos kan in zijn geheel worden behouden. Wel zou het bos proper gezet kunnen worden met het oog op het beter toegankelijk te maken van het bos.

De Gecoro geeft een **voorwaardelijk gunstig advies** af, op basis van de bovenstaande elementen.

4. Data volgende vergaderingen

De onderstaande data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers.

- 15 oktober 2024.
- 19 november 2024.
- 17 december 2024

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg

Stijn Lauwerys
Voorzitter GECORO Kortenberg