

Verslag Raadscommissie Ruimtelijke Ordening

- naam commissie: Ruimtelijke ordening (fysiek in Raadzaal, AC Kortenbergh met streaming en opname via Notubiz)
- datum: 16 november 2021
- uur: 19u
- agenda: Betaalbaar woonproject Kortenbergh West en startnota RUP Groene Schicht
- verantwoordelijke dienst: Omgeving (Inge Hauspie)

Leden van de raadscommissie (teamsvergadering):

Aanwezige leden

| | |
|---|--|
| effectief lid - CD&V | Tine Vanneste: verontschuldigd |
| Plaatsvervanger voor Tine Vanneste-CD&V | Francis Peeters: verontschuldigd |
| effectief lid - CD&V | Barbara Vermeulen: afwezig |
| Plaatsvervanger voor Barbara Vermeulen-CD&V | Wim Moons: aanwezig |
| effectief lid - CD&V | Hendrik Trappeniers (Voorzitter): aanwezig |
| effectief lid - Open Vld | Ann Van de Castele (Ondervoorzitter): aanwezig |
| effectief lid - Open Vld | Maarten Willems: aanwezig |
| effectief lid - N-VA | Bart Nevens: verontschuldigd |
| Plaatsvervangend lid - N-VA | Hans Vanhoof: aanwezig |
| effectief lid - N-VA | Wim Vangoidsenhoven: aanwezig |
| effectief lid- Groen | Walter De Brouwer: afwezig |
| effectief lid (met raadgevende stem) - KNV | Marinus van Greuningen: aanwezig |

Er waren 2 afwezige en 3 verontschuldigde leden van de commissie.

Bevoegde schepen: Schepen Kristien Goeminne en schepen Stef Ryckmans (digitaal)

Overige aanwezigen: Burgemeester Alexandra Thienpont, Schepen David Haelterman, Schepen Ann Vannerem en Schepen René De Becker

Dienst: Inge Hauspie en Dieter Hendrickx

Spreekers: Lym De Brouwer (SWaL), Christine de Ruyter (AWG/ Archiles), Filip Vandembroucke (Infrabo), Toon Geraerts (Interleuven, digitaal), Iris Lammens (Interleuven)

Aanwezige deskundigen: Stefanie Bourgeois (erosiecoördinator), Joni Swaenen (dienst Waterlopen, provincie Vlaams-Brabant), Roel Moens (Elk Zijn Huis), Julie Wolf (VlabInvest) en Fien Vos (Aquafin), Geert Verbets (Archiles architecten).

Ondersteuning:

- dienst Interne ondersteuning: de heer Peter Waeyenbergh (GSM 0486 79 91 19)
- dienst ICT (problemen Teams), via dienst IO: de heer Sven Van de Schoot
- Notubiz (live stream en opname), via dienst IO (TEL +31 10 789 09 90)

De streaming via Notubiz werd bij aanvang en gedurende de raadscommissie door de dienst gecontroleerd en was de hele tijd operationeel. Er hebben zich geen technische problemen voorgedaan.

Verslag:

De vergadering start stipt om 19u. Voorzitter Hendrik Trappeniers verwelkomt de leden van de raadscommissie en overloopt de aanwezigheden.

Voorzitter Hendrik Trappeniers geeft het woord aan schepen Kristien Goeminne. Schepen Kristien Goeminne schetst kort de voorgeschiedenis en het opzet van het betaalbaar woonproject Kortenberg West en de startnota van het RUP Groene Schicht.

Schepen Kristien Goeminne verwelkomt de aanwezigen namens het bestuur op deze raadscommissie/infomarkt over het betaalbaar woonproject Kortenberg West. Zij vervolgt haar toelichting.

Meer dan 10 jaar geleden zijn VlabInvest, de sociale huisvestingsmaatschappij en de gemeente gestart met de uitwerking van een betaalbaar woonproject in Kortenberg. De noodzaak aan sociale en betaalbare huur- en koopwoningen was toen al groot en is sindsdien alleen maar toegenomen.

De kostprijs voor het wonen in onze gemeente is zeer hoog. Zowel de huurprijzen als de prijzen voor het kopen van een woning overschrijdt vaak het budget van onze eigen Kortenbergse jongeren.

Voor de resterende percelen bouwgrond worden hoge prijzen geboden door kapitaalkrachtige projectontwikkelaars die vervolgens de kostprijs van de grond doorrekenen in de verkoopprijs van de gerealiseerde woningen. Met lede ogen stellen we vast dat mede hierdoor, vele jongeren geen betaalbare, kwalitatieve woning vinden in eigen gemeente.

Met deze doelgroep voor ogen, komen er met dit project 122 woongelegenheden bij. Door het lokaal toewijzingsreglement en de optionele voorrangsregel zullen onze inwoners een streep voor hebben bij de toewijzing van deze woningen.

De nood aan betaalbare woningen is overduidelijk. Men kan echter geen enkel bouwproject realiseren zonder impact op de omgeving. Zelfs uw en mijn woning hebben een invloed op hun directe omgeving. De uitdaging bestaat erin om het effect te milderen door flankerende maatregelen uit te werken.

De initiatiefnemers van Kortenberg West zijn de uitdaging aangegaan om een afvaardiging van omwonenden, gemeenteraadsleden, leden van adviesraden en potentiële kopers en huurders mee te laten nadenken over het toekomstige project.

Het team van AWG/Archiles is met al deze informatie aan de slag gegaan om een voorontwerp uit te tekenen die rekening houdt met zoveel mogelijk elementen zoals waterberging, publieke ruimte, gebruiks- en onderhoudsgemak, enz... en dit alles binnen een strak budget van een sociaal en betaalbaar bouwproject.

Vanavond krijgen jullie een toelichting van Interleuven over de mobiliteitsstudie en de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan, het voorontwerp en de infrastructuurstudie door het team van AWG/Archiles en tot slot zal de sociale huisvestingsmaatschappij uitleg geven over sociaal en betaalbaar huren en kopen.

Naast de sprekers, wil ik ook de andere aanwezige deskundigen bedanken die dit project hebben geadviseerd. Zowel de sprekers als de aanwezige deskundigen zijn beschikbaar om na afloop van de toelichting, te antwoorden op jullie vragen.

Deze infosessie wordt opgenomen. Zowel de opname als de presentaties en een lijst van de meest gestelde vragen zullen ter beschikking gesteld worden via de gemeentelijke website:

<https://www.kortenbergh.be/rup-groene-schicht-publieke-raadpleging-en-participatiemoment> .

Tot slot rest mij nog om jullie te bedanken voor jullie aanwezigheid en hopen we op een opbouwende, constructieve discussie.

Iris Lammens van Interleuven geeft een toelichting over de startnota van het RUP Groene Schicht. Zij schetst de historiek van het project, de inbedding van het RUP en de ruimtelijke toetsing die is gebeurd. Toon Geraerts vervolgt met een digitale toelichting over de mobiliteitsstudie. Hij geeft een overzicht van de mobiliteitsstudies die in het verleden werden opgesteld en licht de doelstelling, randvoorwaarden en resultaten van de studie uit 2021 toe. Christine De Ruyter geeft uitleg bij het voorontwerp architectuur namens de groep AWG/Archiles architecten. Zij staat stil bij de ontwikkeling van het ontwerp van wedstrijd ontwerp tot voorontwerp en verduidelijkt in welke mate het voorontwerp rekening houdt met de adviezen die voortvloeiden uit de adviescommissie tijdens het participatietraject. Filip Vandenbroucke geeft uitleg over het ontwerp over de infrastructuur. Tijdens deze toelichting gaat hij dieper in op de wijkindeling, het terreinreliëf, het waterbeheer en de beleving. Tot slot geeft Lym De Brouwer van SWaL een toelichting over sociaal huren en betaalbaar kopen en huren. De presentaties eindigen om 20u33.

Marinus Van Greuningen dankt de sprekers en is aangenaam verrast. Hij heeft een aantal vragen te beginnen met het wagenbezit waarmee in de studie is rekening gehouden. Voor het project KO West gaat men uit van een wagenbezit van bijna 60% terwijl men in het project van de Populierenlaan rekening houdt met een wagenbezit van minder dan 40%. Vanwaar dit verschil? In navolging daarop dringt zich de vraag op als de berekeningen van de ochtendspits dan wel realistisch zijn? In de Hoogveldstraat worden fietssuggestiestroken voorzien. Is het niet beter om de fietsers systematisch via voetweg 27 te leiden? Het ontwerpsteam heeft de grotere gebouwen verder weg van de bestaande bebouwing ingepland. Dit is een zeer goede zaak, maar de waterberging komt nu net achter de tuinen van de woningen in de Achterenbergstraat te liggen. Welke impact zal dit hebben voor deze tuinen, gezien deze woningen nu reeds te kampen hebben met wateroverlast? Er is rekening gehouden met een optimale lichtinval van de woningen en dit is een zeer goede zaak. Zijn er ook oplaadpunten voor elektrische wagens en fietsen voorzien in het project? Tot slot stelt Marinus Van Greuningen zich de vraag welke impact de vorming van de woonmaatschappijen zal hebben op de timing van het project?

Schepen Stef Ryckmans (digitaal) neemt het woord. De noodzakelijke infrastructuurwerken zullen opgestart worden en er zal zeker rekening gehouden worden met de verkeerdrukke in de richting van het centrum van de gemeente Kortenberg. De gepresenteerde studies en voorontwerpen zijn een eerste stap in de goede richting, uiteraard zijn er nog hier en daar wat aanpassingen mogelijk. De voorziene fietssuggestiestroken worden voorzien aan de zijde van het projectgebied en niet aan de kant van de holle weg. Met betrekking tot de waterhuishouding is met alles rekening gehouden. Er wordt maximaal geïnfiltreerd op eigen terrein. Door de aanwezige specialisten werd een zeer mooi woonproject voorgesteld. Filip Vandenbroucke beaamt dat het waterbekken gelegen is achter de woningen in de Achterenbergstraat. Dit is het laagste punt van het terrein en daarom de aangewezen locatie voor deze infiltratiezone. Het bekken is zeer sterk overgedimensioneerd en zal, samen met de vele grachten, ervoor zorgen dat alle hemelwater op het projectgebied zelf kan infiltreren. Aan het bufferbekken is een overstort voorzien naar de Molenbeek. Bij een bui van omvang T100, zal dit overstort in minder dan 1% van de gevallen in werking treden. Naast de tuinen is een grondwal voorzien. In deze grondwal wordt een kleistop aangebracht waardoor er geen hemelwater van het bufferbekken naar de tuinen kan vloeien.

Lym De Brouwer vult aan dat de vooropgestelde timing geen rekening houdt met eventuele beroepsprocedures die volgen op de omgevingsvergunningsaanvraag. De timing is realistisch indien er geen beroep wordt aangetekend tegen de omgevingsvergunning. In kader van het traject van de woonmaatschappijen is een overgangperiode voorzien van 5 jaar. SWaL blijft bouwheer en SWaL, Elk Zijn Huis en VlabInvest zullen samen werken om dit project tot een

goed einde te brengen.

Filip Vandenbroucke vult aan dat m.b.t. oplaadinfrastructuur voor fietsen en wagens. Deze wordt wel voorzien bij de individuele woningen maar er is geen collectieve oplaadinfrastructuur voorzien. Op alle parkeerplaatsen in de collectieve zone worden wel wachtleidingen voorzien en het elektriciteitsnetwerk is berekend op bijkomende oplaadinfrastructuur.

Schepen Kristien Goeminne vult aan dat de vraag over de impact op de timing van het project KO West door de vorming van de woonmaatschappijen, reeds werd beantwoord tijdens de raadscommissie over de woonmaatschappijen. Verder wenst ze erop te wijzen dat een eventueel overlast door ratten, vooral veroorzaakt wordt door een afvalproblematiek, veel meer dan door een waterproblematiek.

Hans Vanhoof stelt vast dat er heel veel informatie is meegedeeld op een korte tijd. Hij heeft een vraag voor iedere individuele spreker. Van schepen Kristien Goeminne wilt hij graag weten als en hoe de Gecoro betrokken is bij dit proces? Van Iris Lammens had hij graag meer toelichting gekregen bij de conclusie over de milieueffecten van het RUP Groene Schicht en de impact van de wijziging van het wegprofiel van de Hoogveldstraat op erosie? Met betrekking tot de mobiliteitsstudie, wenst de heer Vanhoof graag de visie van het bestuur te kennen m.b.t. sluipverkeer? Is het een optie om de Hoogveldstraat te compartimenteren? In de mobiliteitsstudie wordt uitgegaan van een wijziging van categorisering waarbij de Hoogveldstraat stijgt van categorie III naar II en de Achterenbergstraat daalt van II naar III. In de presentatie lijkt dit genuanceerd te worden. Zullen we dan 2 wegen krijgen van categorie II? Voor het ontwerpteam heeft Hans Vanhoof volgende vragen: wat wordt bedoeld met boswoningen. Bij het vergelijken van de volumes van de bebouwing tussen het wedstrijdontwerp en het voorontwerp lijken de volumes te zijn toegenomen. Hoe hoog is de voorzien bebouwing? Waar worden zonnepanelen en groendaken voorzien? Met betrekking tot het ontwerp van infrastructuur stelt men de vraag over de hoogte van de voorziene grondwallen? Tot slot wenst Hans Vanhoof te weten in welke mate de Kortenberggenaren wel in aanmerking zullen komen voor de woningen in dit project. Hoe kan men verzekeren dat onze inwoners in eerste instantie in aanmerking komen voor deze woningen en gronden? Schepen Kristien Goeminne legt uit dat een afvaardiging van de Gecoro deel uitmaakt van de adviescommissie uit het participatietraject en dat zij een persoonlijke uitnodiging hebben ontvangen voor het infomoment voor inwoners op 18 november om 19 uur. De Gecoro werd ook om advies gevraagd i.k.v. de publieksraadpleging van de startnota van het RUP Groene Schicht.

Iris Lammens verduidelijkt dat de bermwerking aan de Hoogveldstraat behouden blijft gezien de verbreding enkel langs de zijde van het projectgebied zal gebeuren. De andere zijde blijft onaangeroerd.

Schepen Stef Ryckmans vervolgt met de mededeling dat een knip duur en een zware administratieve last met zich meebrengt en dat compartimentering niet mogelijk is.

Toon Geraerts vult aan dat men in theorie de Hoogveldstraat zou kunnen compartimenteren maar dat dit in praktijk niet logisch is om op eenzelfde straat van categorie II naar III te gaan gezien deze in het verlengde van elkaar gelegen zijn. Het verlagen van de categorisering van de Achterenbergstraat is sterk aan te bevelen. De Achterenbergstraat voldoet vandaag niet als goede categorie II weg.

Schepen Stef Ryckmans vult aan dat een visie over de aanpak van sluipverkeer deel uitmaakt van verdere besprekingen.

Christine De Ruyter verduidelijkt dat de terminologie “boswoning” gebruikt wordt als aanduiding van de situering van de woningen. Deze typologie komt overeen met individuele gebouwen met 3 bouwlagen en een cap. Vanuit het participatietraject was gebleken dat de adviescommissie de voorkeur gaf aan een bijkomend gebouw i.p.v. een extra bouwlaag.

Vandaar dat het aantal bouwlagen onveranderd is gebleven t.o.v. het wedstrijdontwerp. In het voorontwerp is een zekere schranke van de volumes aangehouden waardoor de lengte misschien iets langer en smaller oogt, maar de perceptie dat de gebouwen groter zouden zijn, klopt niet. Bij het definitief ontwerp zal de correcte invulling gegeven worden aan de balans

tussen groendaken en PV panelen. Dit maakt deel uit van het definitief ontwerp.

Filip Vandenbroucke vult aan dat de hoogte van de grondwal zal variëren tussen 50 cm en maximaal 130 cm boven het maaiveld.

Julie Wolf van VlabInvest geeft toelichting bij de toewijzing van de kavels en woningen zoals deze vandaag van toepassing is. Voor de VlabInvest woningen en kavels worden in eerste instantie met voorrang toegewezen aan de kandidaten die een sterke maatschappelijke, socio-culturele of economische band kunnen aantonen met het werkgebied. In 2020 voegde Vlabinvest een optionele voorrangsregel toe in haar provinciaal reglement om meer toe te spitsen op de lokale binding voor de toewijzing van de woonentiteiten of kavels die zijn gefinancierd met middelen van Vlabinvest. Door toepassing van deze optionele voorrangsregel kan de initiatiefnemer er voor kiezen om de woningen in 2^{de} orde met voorrang toe te wijzen aan kandidaten die gedurende de laatste 10 jaar 5 jaar onafgebroken in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, gelegen in het Vlabinvest-werkgebied, hebben gewoond. Voor de sociale huurwoningen geldt het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente en dat ziet er als volgt uit:

- eerst voorrang gegeven aan die kandidaat-huurder(s) die sinds de geboorte in de gemeente wonen waar de toe te wijzen woning gelegen is.

- daarna voorrang gegeven aan de kandidaat huurder(s) die bij het moment van toewijzing minimaal 10 jaar onafgebroken gewoond heeft/hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is.

- tenslotte voorrang gegeven aan de kandidaat-huurder(s) die in een periode van 6 jaar voor het moment van toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn geweest van de gemeente waarin de toe te wijzen woning gelegen is.

Concreet betekent dit dat de inwoners van Kortenberg eerst voorrang krijgen.

Marinus Van Greuningen heeft nog 2 vragen: Voor het RUP Groene Schicht, wat gebeurt er met de gebouwen die reeds aanwezig zijn en geen deel uitmaken van een verkaveling? Komen er fietsuggestiestroken en een voetpad in de Vierhuizenstraat?

Iris Lammens verduidelijkt dat er door het RUP geen verstrenging komt voor de huidige, bestaande bebouwing.

Filip Vandenbroucke verduidelijkt dat er een voetpad wordt voorzien ter hoogte van het projectgebied in de Vierhuizenstraat.

Er waren geen verdere vragen.

De voorzitter Hendrik Trappeniers bedankt de sprekers en aanwezigen en sluit de vergadering om 21u23.

Bijlage: presentaties van de sprekers (wordt via WeTransfer aan de GR-leden overgemaakt door de dienst).

Verslaggever: Inge Hauspie