



Verslag vergadering GECORO

Datum: maandag 14 november 2022

Aanwezig: stemgerechtigd

- Vannieuwenburgh Sarah, voorzitter wd
- Berghman Frans, lid
- De Baerdemaeker Caroline, lid
- Gabriëls Elke, lid
- Vrijders Paul, lid
- Buyens Frank, lid
- Dierickx Rita, lid
- Moerenhout Elwyn, lid
- Raeymaekers Wim, lid
- Vancanneyt David, lid

Aanwezig: niet-stemgerechtigd

- Ann Lambrechts, studiebureau D+A, toelichting dossier RUP WUG naar open ruimte
- De Coninck Inez, burgemeester, vertegenwoordiger NVA
- Abbeloos Karel, vertegenwoordiger Open VLD
- Jeroen Eenens, vertegenwoordiger CD&V
- Kenneth Plasschaert, dienst omgeving
- Geert Robberechts, dienst omgeving, secretaris

Verontschuldigd

- Vanderstraeten Ester, lid, verontschuldigd, plaatsvervanger Van Hoeteghem Luc, verontschuldigd
- Price Willy, lid, verontschuldigd, geen plaatsvervanger gecontacteerd

Welkom

De Burgemeester, mevrouw Inez De Coninck, opent de vergadering en verwelkomt de leden alsook de mandatarissen van de politieke fracties.

De Burgemeester formuleert dankwoord naar ontslagnemend Voorzitter, de heer Willy Peleman die om persoonlijke en gezondheidsredenen zijn taak na vele jaren van constructieve samenwerking neerlegt.

Na de ontslagmelding van de heer Willy Peleman werd een mailing gedaan naar de stemgerechtigde deskundigen om te polsen naar interesse om de Voorzittersfunctie over te nemen.

Mevrouw Sarah Vannieuwenburgh stelde zich kandidaat en wordt aangeduid als waarnemend Voorzitter.

De Burgemeester geeft toelichting bij de agenda van deze vergadering.

Agendapunt: Goedkeuring van het verslag van de vorige vergadering

Het verslag van de vergadering van 08 maart 2022 wordt goedgekeurd.

Agendapunt: RUP WUG > open ruimte

Aan de GECORO wordt gevraagd om een advies uit te brengen omtrent het Ruimtelijke Uitvoerings Plan RUP in opmaak, meer bepaald het RUP WUG > open ruimte (nieuw RUP).

Op de GECORO vergadering van 08 maart 2021 werd dit dossier (toen einde fase 1 'startnota') toegelicht en voor advies voorgelegd aan de GECORO. Na de voorgaande GECORO bespreking werden de scopingsnota en het advies team MER opgemaakt en werd het voorontwerp van het RUP opgemaakt en gefinaliseerd alsook goedgekeurd door het College van burgemeester en Schepenen.

Het RUP in opmaak bevindt zich momenteel einde fase 3 'voorontwerp RUP', net voor de plenaire vergadering (voorzien op maandag 21 november 2022).

Het RUP in opmaak wordt vanavond door mevrouw Ann Lambrechts namens de ontwerpers van het Studiebureau D+A toegelicht aan de leden van de GeCoRO. Volgende thema's worden toegelicht:

- Aanleiding en doel van het RUP
- Belangrijkste inspraakreacties
- Planmateriaal bestaande feitelijk juridische toestand van beide projectzones
- Doelstelling
- Visie en ruimtelijke concepten
- Grafisch plan en voorschriften

Opmerkingen / bedenkingen bij de toelichting van het RUP WUG > open ruimte:

- Rubensveld: Waarom is er een onderscheid gemaakt in de aanduiding openbare voetwegen art.3.2 en waterlopen en oeverstroken art.6? Moet het tracé voor beide wegen niet explicieter vastgelegd worden? *De voetweg art.3.2 betreft een bestaande voetweg die fysiek nog aanwezig is op de site, voor de zone onder art.6 is de beek er wel, doch de voetweg (nr.55?) is fysiek niet meer zichtbaar / aanwezig / wordt mee omgeploegd. De zone art.6 omvat ook meer dan louter voetweg: omwille van de bestaande gracht is er hier ook de functie van 'hemelwaterberging' in vervat.*
- Rubensveld: De ingetekende voetwegen zouden niet correct / volledig zijn. *Nazicht uit te voeren.*
- Rubensveld: Is er zicht op de kostprijs 'planschade' en welke regeling is van toepassing? *In de huidige regelgeving (die normaal gezien van toepassing zal zijn gelet op het uitblijven van een volledig akkoord over het nieuwe Instrumentendecreet) dient de planschade geregeld te worden via gerechtelijke procedure. De planschade gaat ook enkel over de perceeldelen binnen de 50m uit aanliggende wegenis, en dus niet voor gronden in niet ontsloten binnengebied. Voor Korruit is er bijgevolg geen planschade van toepassing (enkel binnengebied, niet aanliggend aan wegenis), bij Rubensveld zou de planschade volgens raming ongeveer 70.000,- euro bedragen. Dit bedrag komt, worst case scenario, volledig ten laste van het gemeentebestuur. Mogelijks is een gedeeltelijke subsidiëring tot 50% door de Vlaamse overheid van toepassing.*
- Korruit: Is het creëren van een nieuwe voetgangersverbinding, gezien de eerder beperkte relevantie, niet om problemen zoeken: mogelijks meerdere pachters betrokken, inkijk in privétuinen,...? *De realisatie van de nieuwe verbinding is inderdaad functioneel minder relevant dan bij Rubensveld, de bestaande wegenis vormt een voldoende veilig alternatief. Het vastleggen van een effectief tracé is hier niet wenselijk, het openlaten van een mogelijkheid tot (pijltjes 'indicatieve voetgangersverbinding') blijft wel opportuun.*

- Voorschriften 1.3: Afwijking meergezinswoningen in plaats van enkel eengezinswoningen voor sociaal wonen & doelgroepen? *Dit is een algemene beleidsvisie binnen alle nieuwe RUP's, omschrijving te behouden.*
- Voorschriften: maatbepaling oeverzone vanaf de bodem of de kruin van de gracht? *Bodem van gracht is meest relevante voor zones in plan af te bakenen, meting vanaf de kruin is eerder aangewezen om onderhoudszones te definiëren, omschrijving te behouden.*
- Voorschriften 3.2.2: Waarom een zo detaillistische omschrijving van slimme verlichting? *De opgenomen omschrijving rond mogelijke verlichting van voetwegen bevat geen voorwaarden voor de verlichting an sich, doch beoogt enkel het vermijden van inbreuken op privacy, normaal gebruiksgenot, landschappelijke waarde, enz., omschrijving te behouden.*
- Voorschriften 3.2.2: Geen gemotoriseerd verkeer behoudens..., wat dan met speed-pedelecs (met nummerplaat)? *Gelet op de hoge rijdsnelheid van dergelijke fietsen lijkt het aangewezen om deze te weren op smalle voetwegen. Volgens het verkeersreglement is een speed-pedelec een bromfiets klasse P en bijgevolg geen zwakke verkeersdeelnemer. Gewone elektrische fietsen kunnen wel. Definitie fijn te stellen. Verkeerssignalisatie (onder meer bord F99) kan dergelijke fietsen doorgang ontzeggen / toelaten.*
- Definitie 2 woonlagen / 2 bouwlagen: dus geen functies onder dak? *Een invulling met slaapkamers, badkamer, berging, dressing, logeerkamer onder een dakkap wordt niet als woonlaag beschouwd. Bovendien zijn deze werken vrijgesteld van vergunning...*
- Bouwdiepte gelijkvloers 17m? *Bouwdiepte 17m is een gangbare bouwdiepte. De bestaande verkavelingen lieten dit ook toe. Gelet op de ruime perceeldiepten blijft ook voldoende relevante tuinzone over.*
- Geen woonfuncties toegelaten in ondergrondse verdieping, wat met slaapkamers? *Te evalueren op projectniveau. Kan toegelaten worden ingeval ruimtelijk relevant en leefbaar (half ondergronds met voldoende ramen, half ingegraven in natuurlijke taluds,...).*
- Streekeigen plantensoorten: vraagt dit geen concretere definitie (onder meer naar handhaving toe)? *Streekeigen karakter is gezien klimaatopwarming evolutief. Een té strikte definitie kan op langere termijn problematisch zijn. Te evalueren op projectniveau. Omschrijving te behouden.*
- B&B: waarom maximaal 8 verblijfsunits? *Betreft regelgeving Toerisme Vlaanderen, aantal te behouden.*

Niemand heeft bezwaar tegen de doelstelling van het RUP, met name het niet aansnijden van twee woonuitbreidingsgebieden. De omzetting van hard naar zacht wordt unaniem als waardevol aanzien. De GeCoRO brengt unaniem een GUNSTIG ADVIES uit over het voorontwerp van het RUP WUG > open ruimte (nieuw RUP), mits rekening te houden met volgende aandachtspunten:

- Rubensveld: De aanduiding van zone voor waterlopen en oeverstroken wordt als positief ervaren, onder meer omwille van de mogelijkheden naar hemelwaterberging.
- Rubensveld: De mogelijks nieuwe ontsluiting tussen Leen ten Eken en de Pachthofweg wordt als functioneel interessante alternatieve trage verbinding beschouwd. Er wordt voorgesteld om deze explicieter te bestendigen over het volledige tracé. Huidige intekening deels bij te sturen. Het doodlopende deel ten zuiden van aansluiting Leen ten Eken niet expliciet bestendigen, doch wel mogelijk laten.
- Korruit: De vooropgestelde nieuwe trage verbinding heeft een beperktere functionele waarde, enkel recreatief kan deze verbinding enige betekenis hebben. Er wordt gesuggereerd om de realisatie van de nieuwe verbinding op termijn wel mogelijk laten, doch zonder harde intekening. Huidige intekening kan behouden blijven. De aansluiting naar Kalkestraat 58/60 (voetweg fysiek niet meer aanwezig) en Nieuwstraat 73/75 (voetweg overbouwd) is moeilijk realiseerbaar.
- Korruit: Perceel Kalkestraat tussen 114 en 122 wordt momenteel gebruikt als toegangsweg vanuit hoeve Nieuwstraat naar de weiden aan de overzijde van de Kalkestraat. Eventuele ontwikkeling van vermeld perceel kan een voetweg / losweg voorzien voor deze ontsluiting. Dit perceel is de enige inkijk naar het binnengebied. Bij ontwikkeling dient het open karakter behouden te blijven.

Agendapunt: varia

De leden van de GECORO vragen feedback te ontvangen over de punten uit vorige vergadering(en). Er wordt kort overzicht gegeven van de stand van zaken van enkele grotere dossiers:

- RUP WUG > open ruimte: opmerkingen uit vorige koppeling naar GECORO werden verwerkt in het voorliggende voorontwerp RUP WUG > open ruimte.

- RUP Station: naar aanleiding van de belangrijke vragen / bemerkingen met betrekking tot mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid werd een bijkomende mobiliteitsstudie besteld en uitgevoerd. De resultaten zullen verwerkt worden in komend voorontwerp RUP Station.
- Van Breuze: omgevingsvergunning werd door CBS geweigerd omwille van bindende negatieve adviezen met betrekking tot mobiliteit, momenteel beroepsprocedure door aanvrager lopend, negatief vooradvies.
- Floris (Walleken): verkavelingsvergunning werd afgeleverd door CBS, momenteel beroepsprocedure door aanpalers lopend, gewijzigde projectinhoud in opmaak, terugkoppeling naar GR volgt.
- Brouwerijsite: op heden geen nieuws over mogelijke nieuwe eigenaar, dossier zou (juridisch) geblokkeerd zitten op een uitgeoefend voorkooprecht.
- Vande Velde Beton: aanvraag vergund door Provincie Vlaams-Brabant (klasse I), momenteel beroepsprocedure bij Vlaams gewest lopend, nieuwe projectinhoud met akkoord van beroepsindieners werd ingediend, ter evaluatie en beslissing tegen 14/01/2023.

De GECORO vraagt naar stand van zaken van mogelijke inschrijving VRP sessie 'Recepten voor de bouwshift'. Een globale inschrijving werd niet gedaan, het gemeentebestuur laat hiertoe het initiatief over aan de leden van de GECORO. Verdere informatie via deze link: <https://www.vrp.be/activiteit/interactieve-webinar-voor-gecoros-van-lintbebouwing-naar-kernversterking>

Er worden geen verdere varia-punten besproken.

De voorzitter sluit te vergadering om 21:20.
Datum en agenda van volgende vergadering nog te bepalen.
Verslag Geert Robberechts.

Jannuwan buig