

AGENDA:

Gecoro :

1. GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven (samen met gemeenteraadscommissie RO)
2. Goedkeuring verslag 6 juni 2018
3. Update inventarisatie bouwkundig erfgoed
4. Meergezinswoningbouwproject Leuvensebaan 37
5. Meergezinswoningbouwproject Sint-Jansstraat 62-64-66
6. Meergezinswoningbouwproject Jack-Op
7. Varia

VERSLAG GECORO 17 SEPTEMBER 2018

AANWEZIGHEDEN:

Aanwezigen: Fons Van Aerschot, Simonne Vandewaerde, Els Wouters, Emmanuel Van den Bergh, Karel Heyndrickx, Marco Ringoet, Wim Buelens, Wim Oeyen, Jan Van den Broeck, Leo Brouckaert, Bart Verlinden, Piet Sallets.

Voorzitter: Hilde Van Laer

Secretaris: Simon Vanaken

VERSLAG:

1. GRUP AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED LEUVEN (SAMEN MET GEMEENTERAADSCOMMISSIE RO)

Het openbaar onderzoek van het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven' loopt van 7 augustus tot en met 5 oktober 2018.

Het GRUP kan je consulteren op volgende website: www.ruimtelijkeordening.be/GRUPS

INLEIDING SCHEPEN VAN RUIMTELIJKE ORDENING: DIRK CLAES

Het **gewestplan** in Rotselaar dateert van 1977.

In het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan** van 2005 beschrijft de gemeente de behoefte en intentie tot uitbreiding van het bedrijventerrein Wingepark en de zone achter Danone. Dit werd geformuleerd als suggestie aan de hogere overheid.

In de aanloop van dit GRUP werd een **plan MER** (milieueffectenrapportage) opgesteld. Hierin worden de verschillende scenario's onderzocht op mogelijke schadelijk effecten naar milieu. De gemeente heeft een aantal scenario's voorgelegd als te onderzoeken tijdens dit proces.

De gemeente heeft op 14 september 2015, via brief, de voorstellen overgemaakt aan Vlaanderen:

1. mogelijke uitbreidingszone van 20 meter achter het Wingepark.
2. Uitbreidingsscenario van het Wingepark waarbij deels op het grondgebied Holsbeek een bedrijvencluster werd ingetekend.
3. Aandacht voor voldoende groenbuffering met de achterliggende woningen bij mogelijke uitbreiding achter Danone.
4. Herstel van de ambachtelijke zone op het grondgebied Leuven (tussen spoorweg en Aarschotsesteenweg) waar door een fout BPA de gewestplanbestemming werd gewijzigd en de aansnijding van ambachtelijke zone op het grondgebied Rotselaar verhinderde.

De eerste twee voorstellen van het Wingepark werden niet weerhouden door Vlaanderen naar aanleiding van het plan-mer-proces. Ze maken dus geen deel meer uit van het voorliggend plan. De twee laatste punten zijn wel verwerkt in het voorliggend plan. Het plan-mer proces werd op 5 september 2016 afgerond.

Parallel met het afbakeningsproces Leuven loopt het onderzoek naar **Regionet**. Het project wil antwoord bieden op het groeiende mobiliteitsprobleem van de Leuvense Regio. De oplossing bestaat in de uitbouw van hoogwaardige netwerken voor fiets en openbaar vervoer, als hefboom voor een duurzame ruimtelijke ordening. Binnen regionet werd een onderzoek gestart naar het verplaatsen van het station van Wezemaal naar Rotselaar. In opdracht van de provincie Vlaams-Brabant werd een haalbaarheidsstudie door een studiebureau opgesteld. Er werden 2 varianten naar voor geschoven, waarbij de 2 spoorwegovergangen (Stationsstraat en Aarschotsesteenweg) worden gesupprimeerd. Variant A: omleidingsweg rond Danone met brug over spoorweg en aansluiting op Aarschotsesteenweg in Wilsele-Putkapel en variant B: 2 ondertunnelingen. De stuurgroep binnen Regionet heeft op **4 oktober 2017** ingestemd met het voorkeursscenario (variant A) omwille van het ruimtelijk potentieel en de meerwaarde op vlak van mobiliteit.

In het GRUP wordt een zone voorzien die 5 jaar wordt vrijgehouden voor bebouwing. De gemeenten en de provincie Vlaams-Brabant zal hierdoor de tijd krijgen om verder te onderzoeken of een herlokalisatie van het station, omleidingsweg, parking mogelijk is.

Op 6 juli 2018 heeft de Vlaamse Regering het **ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven'** voorlopig vastgesteld. Op 26 juli 2018 heeft de gemeente een schrijven ontvangen van Vlaanderen waarin werd aangekondigd dat het openbaar onderzoek loopt van 7 augustus 2018 tot en met 5 oktober 2018. De gemeente was verplicht om via affiche aan het gemeentehuis het openbaar onderzoek aan te kondigen en het dossier ter inzage te leggen.

De gemeente heeft dit ruimer aangekondigd dan wettelijk voorzien:

- via nieuwsbericht op de gemeentelijke website
- via schrijven aan de bewoners binnen het plangebied (400-tal brieven)

Hierin werden de inwoners ook doorverwezen naar de **infomarkt** die de Vlaamse administraties organiseerden op **5 september in Leuven**. Inwoners kunnen ook op maandagavond en woensdagavond terecht bij de dienst omgeving van de gemeente Rotselaar voor meer informatie.

De Vlaamse overheid schrijft binnen deze procedure geen **eigenaars** aan vanuit de Vlaamse administratie. In dergelijke projecten zou het toch wenselijk zijn dat de Vlaamse administraties alle eigenaars aanschrijft om hun te wijzen op de mogelijke bestemmingswijzigingen.

In de brief die de gemeente ontvangen heeft over de organisatie van het openbaar onderzoek was de **adviesmogelijkheid van de gemeente** niet vermeld. Uit nazicht blijkt dat de gemeenteraad advies dient te verlenen binnen de periode van openbaar onderzoek, ten laatste 5 oktober ¹. Daarom agenderen we dit punt al op de gemeenteraad van september. Het kan zijn dat er op basis van de binnengekomen bezwaren nog een aanvullend advies op de gemeenteraad van oktober of door het college van burgemeester en schepenen wordt geformuleerd. De dienst omgeving heeft getracht nu al een allesomvattend advies voor te bereiden voor de gemeenteraad van september 2018.

¹ Codex ruimtelijke ordening artikel 2.2.10 §4

<https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1018245¶m=inhoud&AID=1113424>

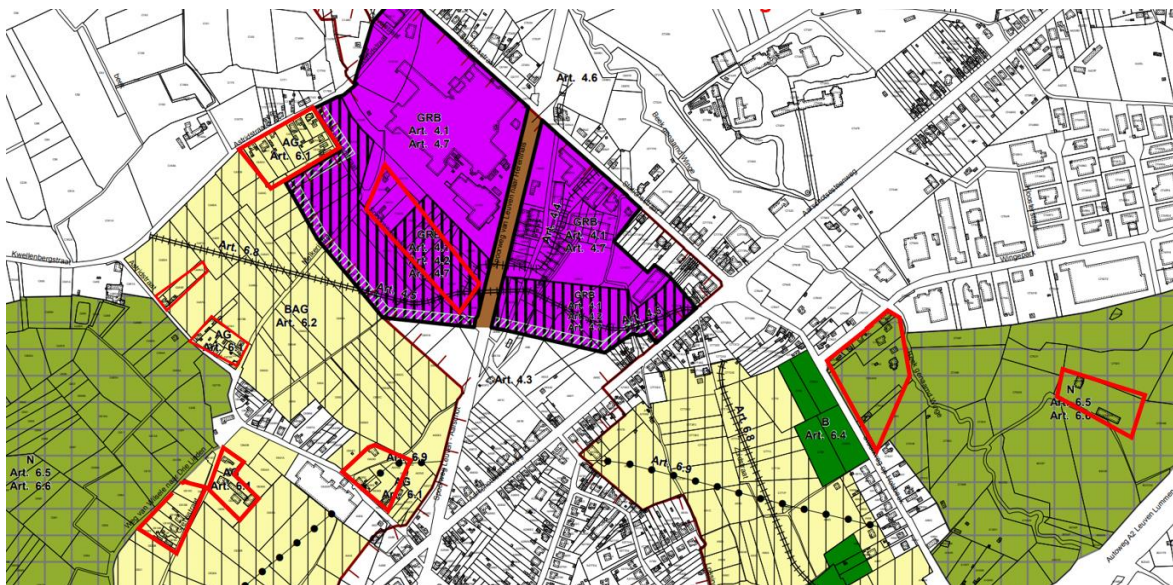
TOELICHTING OMGEVINGSAMBTENAAR SVEN BUYENS

Het document 'advies gemeente GRUP Regionaal Stedelijk Gebied Leuven' wordt overlopen. De belangrijkste opmerkingen en de speerpunten van het advies worden hieronder nog verduidelijkt.

BEHOUD GEMEENTELIJK PERIMETER RUP ZONEVREEMD WONEN

Binnen de planningscontour liggen een aantal zonevreemde woningen (zowel gelegen in 'agrarisch gebied, natuurgebied, als gebied voor gemengd bedrijventerrein.). De gemeente heeft in 2008 een perimeter RUP opgesteld waarbij het volledige grondgebied werd ingedeeld in gebieden. In elk gebied werden er verschillende categorieën gedefinieerd. Elke categorie bevat voorschriften die van toepassing zijn.

De gemeente vraagt haar gemeentelijk RUP behouden blijft en dit duidelijk wordt toegevoegd aan de voorschriften bij elke bestemmingscategorie.



Figuur 1: zonevreemde woningen rode contouren

ZONE 1C: BEHOUD VAN BESTEMMINGEN SCHRAEVE HOEVE

De gemeente onderschrijft dat de natuurontwikkeling belangrijk is maar benadrukt de landschappelijke en bouwkundige erfgoedwaarde van het geheel. In het kader van haar erkenning als 'onroerenderfgoedgemeente' vraagt de gemeente dat huidige bestemming van het gemeentelijk RUP behouden blijft. De herbestemming zou de doelstellingen en herstel van de landschappelijke en bouwkundige erfgoedwaarde kunnen compliceren.

ZONE 3A: VOORSTEL RANDPARKING

De gemeente had hier graag een herbestemming gezien die de aanleg van 30-tal parkeerplaatsen mogelijk maakt ter hoogte van de het rond punt aan de Aarschotsesteenweg. De handelszaken in de buurt hebben hier een directe behoefte aan. Het park-and-ride aan de overzijde is momenteel vol geparkeerd.

ZONE 3B : HERBESTEMMING VAN 'AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN KMO'S NAAR NATUURGEBIED MET GEN-OVERDRUK

Er wordt een herbestemming van bedrijvigheid naar natuur voorgesteld voor 2 bebouwde loten waarvan op één nog een exploitatie is.

- Momenteel is op Steenweg op Holsbeek nr 13 een 'bandencentrale' gevestigd. Er werd in 1988 een vergunning verleend voor het bouwen van een stapelplaats en in 2003 een vergunning voor het verbouwen van een bestaande loods.
- Op het perceel Steenweg op Holsbeek nr 15 werd in deze achtertuinzone vergunningen verleend onder andere voor het bouwen van een loods.

De gemeente gaat niet akkoord met de herbestemming van de percelen en vraagt dat de oorspronkelijke bestemming namelijk zone voor 'ambachtelijke bedrijven en kmo's' behouden blijft.

De waterloopbeheerder van de Winge (VMM) heeft plannen tot op projectniveau uitgewerkt om een beschermingsdijk aan te leggen voor de woningen langs de Steenweg op Holsbeek en ter hoogte van het Wingepark. De dienst MER heeft op 13 december 2017 een ontheffing op de project-MER-plicht voor de 'beschermingsdijken Winge afwaarts E314 te Holsbeek en Rotselaar' goedgekeurd. Vermoedelijk zal er een omgevingsvergunningsaanvraag volgen in 2019. De verder planning is nog niet gekend. Op het indicatieve plan van de screeningsnota staan bovenstaande percelen mee opgenomen binnen de beschermingszone van de dijk.

ZONE 3D + KLOOSTERDREEF 14

De gemeente gaat niet akkoord met de GEN-overdruk over percelen waar een woning op staat. Ze vraagt zich ook af in hoeverre deze uitbreidingen over de tuinen stroken met de definitie van GEN. De overdruk biedt geen meerwaarde tot realisatie van de natuurdoelstellingen in de tuinen van deze zonevreemde woningen, het instrument is hier ook niet voor bedoeld. De gemeente vraagt om deze GEN-overdruk in deze zone te verwijderen.

<https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1005915¶m=inhoud&AID=1024881>

Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997

Artikel 17

§ 2. Het Vlaams Ecologisch Netwerk omvat de volgende onderdelen:

1° Grote Eenheden Natuur (GEN): dit zijn gebieden die hetzij natuurelementen over een oppervlakte van minstens de helft van het gebied bevatten hetzij gebieden waarin een specifiek natuurelement met hoge natuurkwaliteit aanwezig is

ZONE 3E: AGRARISCH GEBIED

De zone agrarisch gebied sluit aan het op de agrarische structuur op het grondgebied van Holsbeek. De gemeente Rotselaar vraagt het behoud van de bestemming 'agrarisch gebied' voor deze percelen.

ADVIES GECORO

De gecoro gaat akkoord met het advies zoals voorgesteld in de vergadering:

Voor zone 3A randparking Aarschotsesteenweg heeft de gecoro volgende opmerking:

Voor de handelaars moet er bij de heraanleg van de Aarschotsesteenweg een oplossing gezocht worden voor de parkeerplaatsen van deze handelszaken. De oplossing kan erin bestaan om een randparking aan te leggen in deze bufferzone. Als er echter een beter alternatief gevonden wordt binnen 'Regionet' (binnen het proces herlokalisatie station) dient deze oplossing gevolgd te worden. In naam van de natuurverenigingen wordt een parking in de groene bufferzone negatief geadviseerd.

2. GOEDKEURING VERSLAG 6 JUNI 2018

Het verslag wordt goedgekeurd.

3. UPDATE INVENTARISATIE BOUWKUNDIG ERFGOED

TOELICHTING VEERLE LAUWERS VAN WINAR

De vorig inventarisatie dateert van 1967 en werd sindsdien niet meer geüpdatet. Enkel gebouwen tot ongeveer 1800 werden opgenomen waardoor industrieel erfgoed en klein erfgoed niet op de lijst staan. Er werd door Winar een eerste screening van waardevol erfgoed in Werchter centrum uitgevoerd. Hier werden 33 waardevolle gebouwen vastgesteld waarvan er reeds 4 op de inventaris staan. De gradering van deze gebouwen gebeurt van 'zeer waardevol (5)' tot 'eerder waardevol (4)' en 'gering waardevol (3)'. Het agentschap onroerend erfgoed is bevoegd voor het bijhouden van updaten van de inventaris bouwkundig erfgoed. De taken in verband met die inventaris zijn echter doorgeschoven naar de gemeenten. Vanuit het agentschap word gevraagd om de administratieve gegevens te updaten én 10 extra panden te selecteren voor bij de volgende vaststelling. De volgende vaststelling van de inventaris zal gebeuren door de bevoegde minister in de zomer van 2019. Door beperkte bezetting van het agentschap is een bovengrens van tien panden vastgelegd. Deze panden moeten als waardevol beschouwd worden en de gemeente moet alle gegevens en beschrijving en foto's conform aanleveren. Een eerste voorstel van de lijst dient 30 september aangeleverd te worden. Winar zal voorliggende lijst op het college brengen. De huidige lijst is een shortlist van 13 gehelen.

Onderstaande figuren uit de presentatie:



- ‘Vergeten’ gebouwen te Wezemaal



- ‘Vergeten’ gebouwen te Rotselaar



OPMERKINGEN GECORO:

De gecoro sluit zich aan bij de vooropgestelde lijst voor de update van de inventarisatie van het bouwkundig erfgoed.

4. MEERGEZINSWONINGBOUWPROJECT LEUVENSEBAAN 37

Voorliggend ontwerp aan de Leuvensebaan ter hoogte van nummer 37 voorziet in de bouw van een meergezinswoningbouwproject met 10 wooneenheden, waarvan er vijf opgevat zijn als grondgebonden eengezinswoningen en er vijf in een collectief gebouw worden voorzien. Er wordt een ondergrondse parking voorzien die doorgetrokken wordt tot onder de grondgebonden eengezinswoningen en daar ook toegang voorziet tot deze wooneenheden. De definitieve omvang en inrichting van de collectieve buitenruimte zijn nog in bespreking.



OPMERKINGEN GECORO:

Het project wordt door de gecoro als inventief in zijn geheel beschouwd en de parking in het bijzonder. Er moet op toegezien worden dat er voldoende diepte is tussen het maaiveld en de ondergrondse parking. De inplanting van de overdekte fietsenstalling en de speelruimte wordt in vraag gesteld.

5. MEERGEZINSWONINGBOUWPROJECT SINT-JANSSTRAAT 62-64-66

Voorliggend ontwerp aan de Sint-Jansstraat ter hoogte van nummer 62-64-66 betreft het bouwen van meergezinswoningbouwproject met 9 wooneenheden met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 72m². Er zijn vijf appartementen met 2 slaapkamers en vier appartementen met 1 slaapkamer. In verschillende appartementen wordt de minimale oppervlakte van 9m² voor slaapkamers niet gehaald. Appartement 02.01 op de tweede verdieping valt met zijn 53m² onder de minimale oppervlakte van 60m², zoals omschreven in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud.

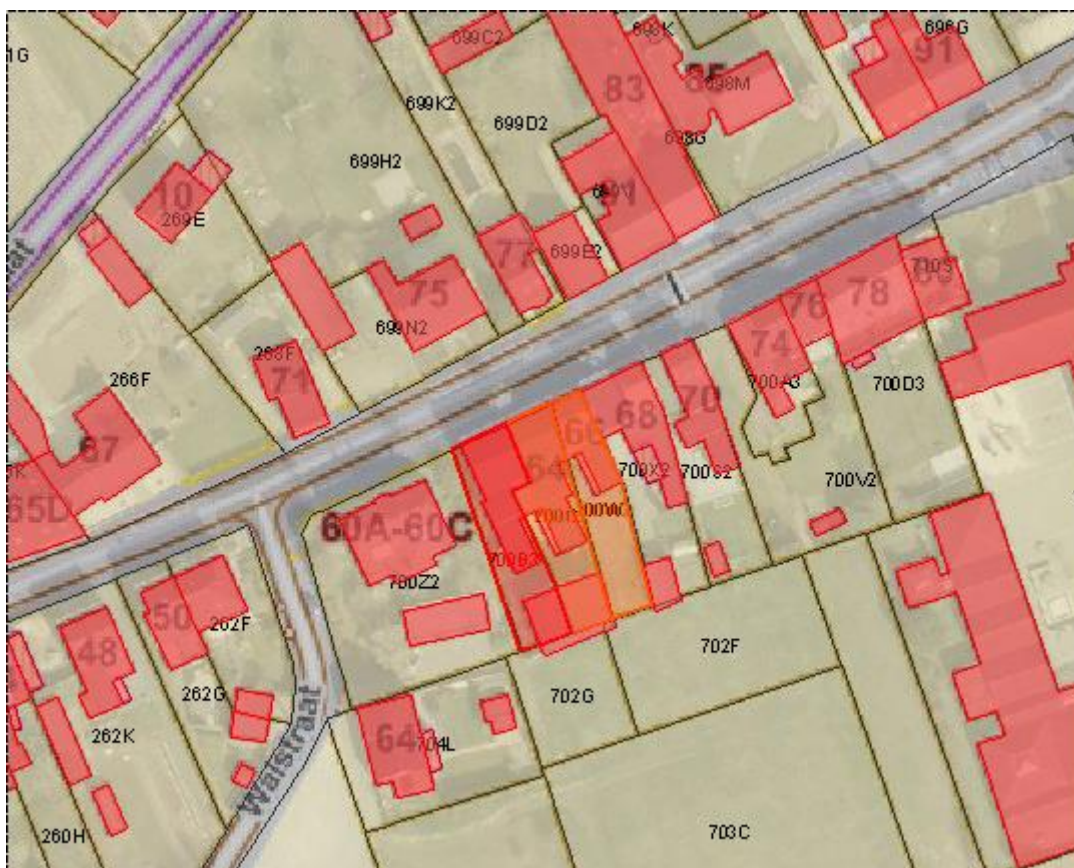
OPMERKINGEN GECORO:

De gecoro merkt op dat er nood is aan meer diversiteit tussen de appartementen. Er dient een groter verschil te zijn in grootte tussen de appartementen en een verschil in het aantal slaapkamers. De nabijheid van de school vraagt om appartementen die geschikt zijn voor jonge gezinnen.

De meningen over de gevel zijn verdeeld en er wordt zich afgevraagd of dit beter kan eventueel met de implementatie van groenelementen.

Er wordt gesteld dat tijdens de toonmomenten naar de inwoners steeds duidelijke 3d-voorstellingen getoond worden van het ontwerp en de integratie ervan in het straatbeeld.

Er dient onderzocht te worden of en hoe er langs de achterzijde een verbinding gecreëerd kan worden met de toekomstige school en woonwijk.



6. MEERGEZINSWONINGBOUWPROJECT JACK-OP

Voorliggend ontwerp in het centrum van Werchter voorziet de bouw van een meergezinswoningbouwproject met 48 wooneenheden verspreid over drie verschillende volumes. Naast wonen is er ook een handelsruimte voorzien. Ten opzichte van het vorige ontwerp werd het aantal woonentiteiten terug gedrongen en werd er in samenspraak met de dienst Omgeving en Winar maatregelen getroffen voor een beter behoud van de kenmerkende gevel in de Beverlaak.

OPMERKINGEN GECORO:

Het huidige ontwerp is een duidelijke verbetering ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp. Het wordt beschouwd als meer realistisch naar omvang en dichtheid.

Er wordt zich afgevraagd wat het effect is van het bijkomende verkeer en de impact ervan op de nabije omgeving. Hoe wordt dit georganiseerd? Er zal op termijn een mobiliteitsvisie moeten komen op een hoger schaalniveau. Meer mensen doet de vraag naar een performant openbaar vervoersnet toenemen.

Hoe wordt de toegang met de lift vanuit de kelder tot de handelsruimte ontwerpen? Is dit enkel langs de externe patio of is er ook intern toegang tot de handelsruimte?

Is de duurzaamheidsmeter toegepast op dit project? Er wordt gevraagd deze meter toe te passen op alle meergezinswoningbouwprojecten.

7.VARIA

/