

AGENDA

1. Toelichting alternatieve woonvormen door Rein van 't Veer van IGO Leuven – Wonen tussen Dijle en Velp (tussen 19u en 20u)
2. Toelichting erfgoedwaarden van Werchter-dorp: vastleggen van een kader voor erfgoed door WinAr (tussen 20u en 20u30)
3. Goedkeuring verslag 24 juni 2019
4. Vervanging effectief lid gecoro
5. Verkaveling/groepswoningbouwproject tussen de Hogeweg en de Grotestraat – Jack's Hof
6. Varia

AANWEZIGHEDEN

Effectieve leden: Machteld Moechars, Rudi Peeters, Leo Brouckaert, Marc Ringoet en Mieke Decat

Plaatsvervangende leden: Bart Vandyck, Bert Van Laer, Hans Van Hyfte, Achilles Wouters en Jan Martens

Politieke afvaardiging: Bart Verlinden, Luc Tuerlinckx, Dirk Provoost, Kris Uytterhoeven en Dirk Van den Eynde

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Marjolein Verhaegen

Schepen ruimtelijke ordening en wonen: Dirk Claes

Verontschuldigd: Trees Verhooghen, Dirk Vanderhallen, Bart Lemmens en Daniel Van Eyllen

1. TOELICHTING ALTERNATIEVE WOONVORMEN DOOR REIN VAN 'T VEER VAN IGO LEUVEN – WONEN TUSSEN DIJLE EN VELP

Deze toelichting kan een aanzet geven tot het opmaken van een besluit door een college van burgemeester en schepenen waarbij de definitie zorgwonen, zoals omschreven in de wetgeving, verder gedefinieerd wordt. Bv. zijn twee voordeuren toegelaten, welke ruimte dient minstens gedeeld te worden, de aan te leveren stukken, omschrijving fysieke connectie tussen twee wooneenheden, ... Er kan een brochure gepubliceerd worden waarin de gemeente hun visie over zorgwonen toelicht.

Gaan we als gemeente tijdelijke vergunningen toelaten voor bv. het plaatsen van een woon/zorg container dewelke uiterlijk 3 maanden na einde van de zorgsituatie verwijderd dient te worden? Zulke aanvraag is namelijk vergunningsplichtig en valt niet onder de definitie zorgwonen.

2. TOELICHTING ERFGOEDWAARDEN VAN WERCHTER-DORP: VASTLEGGEN VAN EEN KADER VOOR ERFGOED DOOR WINAR

WinAr heeft een inventarisatie opgemaakt van al de gebouwen gelegen in Werchter-dorp. Aan elk gebouw werd een waarde toegekend. Enkel de gebouwen met waarde 3 tot en met 5 werden opgenomen in de inventaris.

Het doel is om inwoners, architecten en bouwheren beter te laten nadenken over erfgoed en beeldkwaliteit. De inventarisatie zal het mogelijk maken om het belangrijkste erfgoed te vrijwaren en de beeldkwaliteit van de dorpskern te verhogen.

De inventaris zal in een volgende fase goedgekeurd worden door het college van burgemeester en schepenen en bekendgemaakt worden aan de bevolking/eigenaars van de betrokken gebouwen d.m.v. een infoavond. De ingang is voorzien op 1 januari 2020 met een evaluatie na 1 jaar.

3. GOEDKEURING VERSLAG 24 JUNI 2019

Rudi Peeters heeft een vraag over het verslag van 24 juni 2019. Dit m.b.t. het punt 2.1 samenvatting in steek gecoro. Hoe gaat het gemeentebestuur verder om met de samenvatting? Wordt dit verder uitgewerkt?

Dirk Claes licht toe dat het gemeentebestuur momenteel bezig is met de opmaak van een meerjarenplan voor de periode van 2020 tot en met 2025 waarin de beleidskeuzes van het nieuwe bestuur en de financiële vertaling ervan vastgelegd worden. Dit meerjarenplan zal uitgevoerd worden binnen de bestuursperiode 2020-2025. De in steek van de gecoro zal meegenomen worden bij het uitwerken/uitvoeren van de concrete acties.

Er zijn geen bijkomende vragen of opmerkingen op het verslag. Bijgevolg wordt het verslag goedgekeurd.

4. VERVANGING EFFECTIEF LID GECORO

Dirk Vanderhallen heeft aangegeven dat hij zijn lidmaatschap wil opzeggen.

Tom Feyaerts was plaatsvervangend lid van Dirk Vanderhallen. Tom Feyaerts wordt aangesteld als effectief lid. Er wordt nog een kandidaat gezocht als plaatsvervangend lid van Tom Feyaerts.

5. VERKAVELING/GROEPSWONINGBOUWPROJECT TUSSEN DE HOGEWEG EN DE GROTESTRAAT – JACK'S HOF

Korte omschrijving project:

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van gronden waarbij 27 loten voor halfopen en gesloten bebouwing gecreëerd worden rond een openbaar domein met woonerf karakter. De projectzone betreft een

binnengebied met een oppervlakte van 10.391 m² gelegen in woongebied volgens het gewestplan Leuven. Het gebied is ontsloten door bebouwing langs de Hogeweg, Jack-Opstraat en de Grotestraat. Volgens de verordening wonen-in-meervoud is de projectzone gelegen in type 2-gebied. De woningdichtheid is 26 woningen per ha. Er worden 46 parkeerplaatsen voorzien of 1,7 parkeerplaats/wooneenheid. De oppervlakte van de groenzone bedraagt ca. 1.580 m² of 15% van het plangebied.

Toelichting project door schepen ruimtelijke ordening Dirk Claes:

Op 10 juli 2019 is het project voor een eerste maal voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen naar aanleiding van de vraag tot het organiseren van een infomarkt in oktober door de projectontwikkelaar Kolmont. De projectontwikkelaar vraagt om het dossier in de loop van de maand september ter advies voor te leggen aan de gecoro. Het **college van burgemeester en schepenen** heeft reeds volgende **opmerkingen** geformuleerd over het project:

- *De percelen zijn klein en het project is te dens. Daarom stelt het college voor om 3 woningen te schrappen in het midden van de blokken van 5. Deze zone ertussen dient dan open te blijven. 24 woningen i.p.v. 27 woningen.*
- *Enkel in- en uitrit langs de Hogeweg.*
- *Deelfietsen en –auto voorzien.*
- *Afvalverwerking voorzien.*
- *De blok parking aan de Jack-Opstraat verplaatsen dichterbij de Hogeweg. Knip van het doorgaand verkeer blijft behouden.*
- *De oppervlakte aan publieke ruimte moet bewaard worden en mag in geen geval ingeperkt worden.*

De gemeente heeft naar aanleiding van deze opmerkingen nog geen aangepaste plannen ontvangen. In principe mag men volgens de verordening wonen-in-meervoud ook meergezinswoningen oprichten. Dit is een dossier dat reeds een lang voortraject kent. Vandaag de dag zouden we als gemeente misschien eerder opteren voor meergezinswoningen. In het voortraject was het standpunt van de gemeente om een groepswoonbouwproject te voorzien met uitsluitend grondgebonden eengezinswoningen. Het is geen klassieke verkaveling waarin elke bewoner tot aan zijn woning kan rijden met de auto. Het is een autoluw project. De woningen komen te liggen rond een groot plein. De pleinfunctie primeert in dit project. Uitsluitend de wegenis ter hoogte van de Hogeweg, weergegeven in het lichtgrijs op het verkavelingsplan, is bestemd voor voertuigen. De smalle donkergrijze paden zijn niet toegankelijk voor voertuigen uitgezonderd voor hulpdiensten en bij verhuis.

Alle tuinen zijn langs achter bereikbaar via een kruiwagenpad.

Het project werd heden nog niet tot in detail uitgewerkt.

De gecoro wordt gevraagd om advies te verlenen over de algemene visie van het project en de ruimtelijke inpasbaarheid.

Bespreking:

Is het niet wenselijk om bolderswagen te voorzien aanvullend aan de deelfietsen?

Zijn de blauwe zones nooit toegankelijk voor voertuigen/bewoners? Enkel bij verhuis of voor hulpdiensten.

Wat voor type bebouwing zal er voorzien worden? Aantal bouwlagen en dakvorm? Het maximaal toegelaten volume werd omschreven in de verkavelingsvoorschriften. Volgens de verkavelingsvoorschriften zijn maximaal 2 bouwlagen en een hellend dak toegelaten.

Volgende standaardopmerking over het groen opnemen in het advies: niet alleen gras voorzien maar ook struiken en bomen van een bepaalde hoogte. Duidelijk beschrijven welk type plantgoed voorzien zal worden. Deze opmerking is in principe voor elk project van toepassing.

Is het plein een mede-eigendom of zal dit onderhouden worden door de gemeente? Dirk Claes: De wegenis en groenzones zullen gratis en voor openbaar nut, na de definitieve oplevering, overgedragen worden aan de gemeente omdat het grenst aan het openbaar domein.

Zijn er ook fietsenbergingen voorzien? Zeker fietsenbergingen voorzien.

Is er een aansluiting met de verkaveling Jack-Opstraat? Dirk Claes: Een aansluiting voor voetgangers en fietsers is voorzien.

Wat is de afstand tussen de twee blokken ter hoogte van de Grotestraat en is dit voldoende? 8 meter.
Dient het project te voldoen aan de voorschriften van wonen-in-meervoud of zal dit aangevraagd worden als een verkaveling? Op dit moment is dit onduidelijk. Alle documenten vermelden verkavelingsaanvraag.
Zijn de aantal parkeerplaatsen in overeenstemming met parkeernorm van de verordening? Deze bedraagt 1,7 parkeerplaats per wooneenheid. Met 3 woningen minder zullen er 2 parkeerplaatsen per wooneenheid zijn en voldoet dit aan de verordening.
De publieke ruimte dient verder uitwerkt te worden.
Elektrische laders en elektrische (deel)wagens voorzien.
Algemene opmerking: Inventariseren waar we overal deelwagens hebben en nog bijkomend willen. Het is niet zinvol om deze steeds aan een bepaald project te koppelen. De deelwagens in de centra naar een plein brengen i.p.v. koppelen aan het project zelf.

Beraadslaging

Verhouding **bebouwingsdichtheid** vergelijken met deze van de naastgelegen verkaveling van Interleuven (aantal woningen / ha vergelijken).

Typologie van de eengezinswoningen **vastleggen**: stijl, volume en het aantal slaapkamers.

Op het plein niet alleen gras voorzien maar ook **inheemse struiken en bomen** van een bepaalde vastgelegde hoogte bv. struiken van minimum 2 meter hoog. Duidelijk het **aantal, de soort en de maat** van het plantgoed omschrijven.

Afsluiting tussen private tuinen vastleggen. De eerste 4 meter achter de achtergevel is een gesloten afsluiting met een maximale hoogte van 2 meter. Vanaf een diepte van 4 meter is uitsluitend een afsluiting in de vorm van een levende haag toegelaten met een maximale hoogte van 1 meter. De afsluitingen dienen allemaal hetzelfde te zijn.

Parkeernorm dient in overeenstemming te zijn met de verordening. Verplichten dat er 2 parkeerplaatsen moeten aangekocht worden zodat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor bezoekers. Per kavel specifiek toewijzen welke parkeerplaatsen bij een bepaalde woning/kavel horen.

De **carports** behoren bij de vaste inrichting van het project. Idem voor de tuinbergingen. Uniform uitzicht.

Zeker **fietsenbergingen** voorzien ter hoogte van de publieke ruimte bv. voor bezoekers.

Aanvullend **bolderwagens** voorzien.

Publieke ruimte verder uitwerken. Woonerf nog niet echt aanwezig. Punt 3.2 in de verkavelingsvoorschriften m.b.t. inrichting van de gemeenschappelijke infrastructuur geclusterd parkeren is niet voldoende zichtbaar op de plannen. Goed definiëren wanneer er wel voertuigen over het volledige woonerf mogen.

Gemeenschappelijk postpunt voorzien aan Groteweg voor post en pakjesdiensten.

Er moet aandacht gegeven moet worden aan de **zichtbaarheid** van de insteekweg ter hoogte van de Hogeweg. De insteekweg is gelegen waar de Hogeweg een bocht maakt.

Het project mag niet ingediend worden als een verkaveling maar wel als een **groepswoningbouwproject** (verordening wonen-in-meervoud) zodat er **meer uniformiteit** zal zijn. Bv. zoals bij het project Hoogland. Graag het project opnieuw ter advies voorleggen aan de gecoro. Het project is momenteel onvoldoende uitgewerkt om een goede beoordeling te kunnen maken.

6. VARIA

Nihil