

Aanwezig:

Nicole BILLENS, voorzitter commissie
 Erik WUYTS, secretaris commissie
 Els LEHOUCK, coördinator Woonwinkel Zennevallei
 Luc DECONINCK, burgemeester

Gust CRABBE, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Kim Paesmans, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Herwig SMEETS, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Wim PEETERS, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Raymond STIENS, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Hilde VAN IMPE, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Jos VAN CUTSEM, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Kathleen D'HERDE, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Godefroid PIRSOU, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Jean CORNAND, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Lydie DE SMET, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L
 Raimondo PALERMO, gemeenteraadslid – lid commissie RO, M & L

Alain CARREMANS, gemeenteraadslid
 Lucien WAUTERS, schepen
 Jan DESMETH, schepen

Verontschuldigd

Gunther COPPENS, schepen

1.

Missie en visie gemeentelijk woonbeleid

Eén van de kernopdrachten van de intergemeentelijke samenwerking is de uitwerking van een beleidsvisie op wonen. Hiertoe werd in 2014 een uitgebreide woonanalyse opgemaakt voor de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

Vanuit de woon- en SWOT-analyse werden een woonvisie en -missie opgesteld door de intergemeentelijke samenwerking Woonbeleid Zennevallei. Bedoeling is om op basis hiervan een aantal concrete doelstellingen en actiedomeinen te bepalen op maat van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

- Toelichting door Els Lehouck aan de hand van een presentatie.
 Volgende aspecten komen aan bod:
 - Belangrijkste resultaten en besluiten woon- en SWOT-analyse
 - Synthese missie en visie gemeentelijk woonbeleid
 - Verder stappen : concrete doelstellingen en acties

Vragen, Opmerkingen en Advies Commissie

- Geen vragen of opmerkingen

De commissie Ruimtelijke Ordening, Milieu en Landbouw verleent een gunstig advies.
 Agenderen gemeenteraad van 24 maart 2016.

2.

RUP Voormalige Kaasmakerij Vander Gucht – voorlopige vaststelling

Het RUP Voormalige Kaasmakerij Vander Gucht werd aangepast aan de opmerkingen van de plenaire vergadering dd. 10/11/2015, en kan conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgelegd worden aan de gemeenteraad van 24/03/2016 voor voorlopige vaststelling.

- Toelichting door Erik Wuyts aan de hand van het bestemmingsplan.
 Volgende aspecten komen aan bod:
 - Situering binnen Brownfieldconvenant

- Doelstellingen en kenmerken van het RUP
- Verder procedure

Vragen, Opmerkingen en Advies Commissie

- Het project voorziet een ontsluiting zowel vanuit de J.B. Troucheastraat als vanuit de Galgstraat. De toegang vanuit de Galgstraat lijkt best voorbehouden te worden als trage verbinding.
→ Dit is inderdaad zo. Het bij de stedenbouwkundige aanvraag in te dienen inrichtingsplan voor het totale projectgebied zal dit verder moeten verduidelijken. Bij de ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met o.a. de kwaliteiten van de omgeving en de privacy van de omwonenden. De ontsluiting is hier een onderdeel van.
- Kan het volledige projectgebied bebouwd worden? Wat met de bestaande woningen langs de J.B. Troucheastraat nrs. 10 t.e.m. 16 waarvan de voortuin gericht is naar het projectgebied?
→ Enkel de met een arcering aangeduide zone binnen het projectgebied kan bebouwd worden. De onbebouwde zone (dus ook de zone gelegen voor deze woningen) wordt ingericht als buitenruimte (tuinzone, terrassen, opritten, enz) met minimaal 50% groenaanleg. Hierdoor kan voldoende ruimtelijke kwaliteit geboden worden voor deze woningen.
- De nodige aandacht dient te gaan naar de inrichting van de toegang naar dergelijke projectgebieden. Op andere plaatsen in de gemeente (vb. Tolhuisweg) zorgt dit voor een chaotische indruk (parkeren, enz.)
→ Binnen de bepalingen van het RUP kunnen de nodige (verkeerstechnische) maatregelen genomen worden om tot een geordende inrichting te komen.

De commissie Ruimtelijke Ordening, Milieu en Landbouw verleent een gunstig advies. Agenderen gemeenteraad van 24 maart 2016.

3.

RUP's Bergpoort, Rodebeek en Vangaever - Kennisgeving

Deze RUP's werden op 4/03/2016 voorgelegd aan de plenaire vergadering. Ze werden allen gunstig geadviseerd met enkele bemerkingen.

Nadat de nodige aanpassingen aan de RUP's doorgevoerd zullen zijn worden ze ter bespreking aan de commissie voorgelegd waarna ze aan de gemeenteraad voorgelegd worden voor voorlopige vaststelling.

Toelichting door Erik Wuyts aan de hand van de bestemmingsplannen.

RUP Bergpoort

- Volgende aspecten komen aan bod:
 - Hernemen deel vernietigde RUP Wilderveld dat geen onderwerp van discussie was. (uitbreiding Colruyt-site)
 - Doelstellingen en kenmerken van het RUP
 - Situering ontsluitingsweg binnen ruimere omgeving (project 'Drie Fonteinenbrug' en ontsluiting volledige bedrijvenzone tussen N6 en Kanaal)
- Vragen, Opmerkingen
 - Geen vragen of opmerkingen

RUP Rodebeek

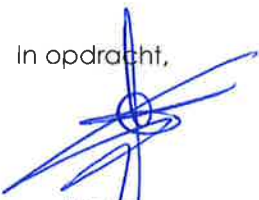
- Volgende aspecten komen aan bod:
 - Doelstellingen en kenmerken van het RUP
 - Aanpassing provinciale RUP Woonwagenterreinen met 2 deelgebieden
 - Zone Hoogelst: hernemen provinciaal RUP (woonwagenterrein) + uitbreiding met reservegebied
 - Zone Fazantenlaan : woningbouwproject sociale woningbouw met aandeel Kleinschalig wonen i.p.v. woonwagenterrein uit het provinciaal RUP – ontsluiting vanuit Fazantenlaan ipv Bergensesteenweg
 - Bemerkingen vanuit plenaire vergadering (buffering van woonwagenterrein op eigen terrein, buffering naar N6, ligging toegangsweg, aanvulling onteigeningsplan/gefaseerde uitvoering met tijdelijke ontsluiting naar N6)

- Vragen en opmerkingen
 - Hoeveel woningen worden er in deelgebied 'Fazantenlaan' gerealiseerd, wat is de woningdichtheid?
 - Op de vergadering werd hier verkeerdelijk de 25 wo/ha als maximale woondichtheid geciteerd.
 - Verduidelijking:
 - In de toelichtingsnota staat 25 wo/ha als de dichtheid die wordt nagestreefd waarbij een hogere dichtheid dient verantwoord te worden vanuit de omliggende omgeving (wijk Witte Roos)
 - Het provinciaal RUP Woonwagenterreinen voorzag in deze zone maximaal 15 wooneenheden (woonwagens). Dit geeft op een oppervlakte van ong. 0.45 ha een woondichtheid van 33 wo/ha.
 - De wijk Witte Roos heeft een dichtheid van ong. 26 wo/ha (ong. 245 wo/9.6 ha). Het deel van het project dat niet ingenomen wordt door het oorspronkelijke provinciaal RUP heeft een opp. van ong. 0.4 ha. Hier kunnen dus volgens de dichtheid van de Witte Roos $0.4 \text{ ha} \times 26 \text{ wo/ha} = 10$ wooneenheden komen.
 - Voor het totale project komen we dan aan $15 + 10 = 25$ wooneenheden op ong. 0.85 ha of ongeveer 30 wo/ha.

RUP Vangaever

- Volgende aspecten komen aan bod:
 - Doelstellingen en kenmerken van het RUP
 - Uitvoering van het planologisch attest voor gedeeltelijk zonevreemd gelegen bedrijf (beperkte uitbreiding bedrijf aan achterzijde + groenbuffering naar omliggend agrarisch gebied)
- Vragen en opmerkingen
 - Vanuit de Gecoro kwam de vraag om beperkingen op te nemen in de bestemmingen die er kunnen komen nadat het huidige bedrijf zijn activiteiten zou stoppen. Dit dan vooral naar ongewenste activiteiten zoals herstel en handel van tweedehands wagens enz. Wordt hieraan gevolg gegeven?
 - in het RUP (toelichtende bepalingen) zal inderdaad opgenomen worden welke de toegelaten activiteiten zijn.

In opdracht,



Erik Wuyts
secretaris commissie



Nicole Billens
voorzitter commissie

