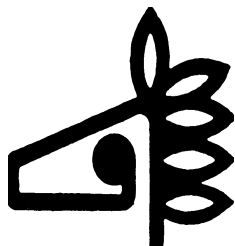


vrienden van heverleebos en meerdaalwoud v.z.w.

regionale milieu - en natuurvereniging



Aan de Gecoro
p/a Gemeente Bertem
Dienst Omgeving
Tervuursesteenweg 178
3060 Bertem

Waversebaan 66
B-3001 Heverlee-Leuven
☎: (016)23 05 58
E-mail : infocentrum@vhm.be
Website: www.vhm.be

Maandag 23 april 2018

Betreft: openbaar onderzoek RUP meergezinswoningen

Geachte leden van de Gecoro,

Vrienden van Heverleebos en Meerdaalwoud vzw (VHM vzw) beoordeelt het doel van het ontwerp RUP meergezinswoningen als zeer positief. Bijgaande opmerkingen lijken ons echter noodzakelijk :

1. De criteria gebruikt onder stap 3 om de zones af te bakenen waarbinnen nieuwe meergezinswoningen wel kunnen worden toegelaten hebben nood aan verduidelijking om eventuele willekeur uit te sluiten.
2. Herbestemming van de met name genoemde markante gebouwen binnen het plangebied, draagt bij tot de financiering van het bewaren van het culturele erfgoed, tot de aantrekkelijkheid van het dorpsgezicht en tot de noodzakelijke verdichting van bewoning. Deze uitzondering wordt als positief ervaren op voorwaarde dat de voorgestelde verbouwingen de historische waarden intact laten, zo nodig herstellen. Onze vraag is zulke voorwaarden expliciet op te nemen in het RUP, en meer in het bijzonder, er een positief advies van gevestigde historische genootschappen als bindend voor de voorgestelde verbouwingen in op te nemen. De waarde van deze markante gebouwen zal in de eerste plaats het uiterlijke aspect zijn, maar kan ook de inwendige structuur van het gebouw, of de inplanting in zijn omgeving omvatten.
3. Wij pleiten er voor een voorzichtig behoudend beleid te voeren voor wat betreft de aard en de functie van de bebouwing langs de verkeersaders Tervuursesteenweg in Bertem en in Leefdaal en de woonverzamelwegen (Dorpsstraat) in de dorpskernen van Bertem en Leefdaal en dit in afwachting dat er andere en betere oplossingen zijn voor het doorgaand verkeer. Wij argumenteren dat de overheid de effecten van verkeersemisseries op gezondheid voldoende kent, dat ze de instrumenten heeft deze emissies correct te meten, dat ze de effecten van bijkomende meer-lagige bouw op de concentraties van deze emissies kent en dat ze dientengevolge het toelaten van

nieuwe bewoning slechts kan toelaten wanneer aan de redelijke voorwaarden van gezond wonen is voldaan. Bij gewijzigde verkeerstechnische omstandigheden kan men later nog tot een verdichting in deze zones besluiten. Wij argumenteren verder dat, met name voor de verkeersas Tervuursesteenweg en de verkeersfunctie in haar huidige vorm niet verenigbaar is met de degelijke werking als wooncentrum en derhalve voorlopig dient opgenomen te worden in de zone met een beperking op meergezinswoningen.

4. De tekst vermeldt een aantal toepassingen die niet onder de definitie meergezinswoningen vallen en dewelke dus ook binnen het plangebied kunnen vergund worden, met name tehuizen voor bejaarden, assistentiewoningen, verpleeginrichtingen, internaten, co-housing initiatieven, studentenkamers en zorgwoningen die geen volwaardige woonentiteit zijn. Zonder beperking van de bouwkundige voorwaarden laten deze uitzonderingen toe om binnen de voorgestelde wetgeving, het plangebied vol te bouwen met meer-lagige structuren die visueel niet van een meergezinswoning zijn te onderscheiden, de facto de functie van het RUP meergezinswoningen ondermijnen en in een aantal gevallen de beoogde woonfunctie van het plangebied verminderen. Wij pleiten ervoor om voor de specifiek vermelde toepassingen bijkomende criteria met betrekking tot grondgebruik, grootte, aantal bouwlagen en integratie in de omgeving in te schrijven. Heel specifiek vestigen we uw aandacht op aantal kavels binnen het plangebied dewelke zonder aanwijsbare reden veel dieper bebouwbaar zijn dan de bij de opstelling van het gewestplan aangehouden norm van 50 meter. Deze zijn bij uitstek kandidaat voor de bouw van grotere complexen zoals deze onder de uitzonderingen op bouw van meergezinswoningen in het plangebied werden vermeld. Om verdere aantasting van o.m. de natuurwaarden in het plangebied te voorkomen, lijkt het ons een noodzakelijke aanvulling in het plangebied de maximaal toegelaten bouwdiepte expliciet te vermelden.
5. We willen tenslotte wijzen op de recente wetgeving i.v.m. verhandelbare ontwikkelingsrechten. De beoogde verdichting buiten de in het RUP opgenomen zone, laat toe bouwrechten te creëren die vervolgens elders in de gemeente kunnen worden aangewend om verdere aantasting van natuur- en landbouwgebied tegen te gaan, zelfs terug te draaien.

Met oprechte hoogachting,
Voor VHM vzw



Marc Artois
Voorzitter