

Samenkomst voorzien om 20u  
Begin vergadering: 20u08  
Einde vergadering: 22:43

Aanwezig:

Stijn Lauwerys, **voorzitter**  
Nele Beyens, Dirk Hendrickx, Maureen Heyns, Roan Vercammen, Anne-Leen Op de Beeck: **deskundigen**  
Danny Laes, Daniel Janssens en Karla Vandecasteele: **maatschappelijke geledingen**  
Kristien Goeminne, **schepen Omgeving**  
Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Hans Vanhoof

Verontschuldigd:

Paul Van Leest, Johan Bonnast

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Bespreken mail Hans Vanhoof over de werking van de GECORO
2. Beraadslaging mail Hans Vanhoof over de werking van de GECORO
3. Goedkeuring van het verslag van 22/03/2022
4. Opmaak advies woonbehoeftestudie en visienota kernversterking
5. Datum volgende vergaderingen

1. Bespreken mail Hans Vanhoof over de werking van de GECORO

Hans Vanhoof krijgt het woord en geeft een toelichting over de mail die verzonden werd op 22 maart 2022.

Hans Vanhoof stelt de werking van de GECORO in vraag aangezien er zeer weinig vergaderingen (1 in 2020 en 2 in 2021) plaats hebben gevonden de voorbije jaren en dat niet aan de decretale voorwaarden worden voldaan, zoals o.a. minstens twee vergaderingen per jaar in te plannen en het aanleveren van een jaarverslag aan de gemeenteraad.

Hij betreurt ook dat de uitnodiging van de GECORO steeds via een omweg, door de secretaris, tot bij hem moet komen omdat er wordt gewerkt met een oude lijst van fractieleiders waarnaar de originele uitnodiging wordt verzonden.

Er wordt verwacht dat de GECORO grote en belangrijke dossiers met een kritische blik bekijkt en adviseert.

Volgens hem ontbreekt de stem van de GECORO tot op heden in tal van dossiers, zoals o.a. de visienota kernversterking, de dorpskernvernieuwingen en omgevingsvergunningen met een grote impact.

Hij vraagt wat de leden vinden van de werking van de commissie, waarom de commissie niet aanwezig was op de raadscommissie Ruimtelijke Ordening d.d. 31 mei 2022.

Specifiek over de visienota is de NVA bezorgd over Erps, Kwerps en Schoonaarde als een hoogdynamische kern, wat zal er gebeuren met de open ruimte en wenst graag de mening te kennen van de GECORO. In Zemst hebben ze dit anders aangepakt en zijn ze begonnen vanaf de openruimte i.p.v. vanaf de kernen.

Hans Vanhoof en Kristien Goeminne verlaten de zitting.

## 2. Beraadslaging mail Hans Vanhoof over de werking van de GECORO

Vanuit de dienst Omgeving zijn meerdere adviesvragen verzonden, waarvan voor de meeste geen reactie is gekomen.

Om de werking van de GECORO te verbeteren wordt beslist :

- 1) de adviesvragen vanaf heden naar de effectieve leden deskundigen verzonden worden en van zodra een van deze oordeelt dat dit moet besproken worden zal een vergadering vastgelegd worden.
- 2) Ook kunnen de leden, effectief of plaatsvervangend, als ze van mening zijn dat het nodig is om bepaalde documenten of dossiers te bespreken deze voorgeleggen.
- 3) Vanaf heden zullen de uitnodiging naar alle leden, zowel de effectieve en de plaatsvervangende, van de GECORO overgemaakt worden zodat er een beter gedragenheid is bij de leden en bij eventuele afwezigheid van een effectief lid, de plaatsvervanger ook kennis heeft van de eerdere adviezen of besprekingen. De plaatsvervangende leden zijn op alle toekomstige vergaderingen welkom als waarnemer en kunnen dan meteen inspringen als er effectieve leden ontbreken.
- 4) De advisering en de goedkeuring van de verslagen zal geoptimaliseerd worden.

De GECORO was niet uitgenodigd om aanwezig te zijn op de raadscommissie van 31 mei 2022 omdat er op 2 juni 2022 een afzonderlijke infoavond werd georganiseerd voor de adviesraden en bewoners, waar dezelfde uitleg werd gegeven en vragen gesteld konden worden.

De voorzitter zal bovenstaande toelichten in antwoord aan Hans Vanhoof

## 2. Goedkeuring van het verslag van 22/03/2021

Het verslag wordt goedgekeurd, nadat de aanpassingen worden aangebracht aan de beraadslaging van de dorpskernvernieuwing en meer bepaald voor het gedeelte over Meerbeek.

## 3. Opmaak advies woonbehoeftestudie en visienota kernversterking

Stijn overloopt de woonbehoeftestudie.

Nele ligt de visienota toe.

De visienota kernversterking spreekt zich niet enkel uit over de kernen, maar ook over de woongebieden buiten de kern waar in de huidige versie bepaald wordt om geen verkaveling meer toe te laten en maximaal een woning per perceel toe te laten om zo de open ruimte te vrijwaren.

Anderzijds gaat deze nota enkel over de bewoonde omgeving. De GECORO betreurt dat er geen samenhang is met gelijkaardige beleidsstappen wat de open ruimte en de natuurgebieden betreft of met andere bebouwde ruimte als bijvoorbeeld bedrijven en industrie.

Er wordt aangehaald dat er verwezen wordt naar het ontwerp beleidsplan Ruimte van de provincie Vlaams-Brabant, maar hierin zijn de kernen enkel aangeduid op basis van Regionet(mobiliteitsvlak) zonder dat er een ruimtelijke afweging is gebeurd.

De term hoog dynamische kern wordt gehanteerd in het ontwerp beleidsplan ruimte van de Provincie Vlaams-Brabant. Schoonaarde en Erps-Kwerps werden ingedeeld in deze categorie gezien het gebied een hogere draagkracht heeft voor verdichting door een goede mobiliteitsontsluiting via openbaar vervoer (station + regelmatige busverbindingen) en een goed voorzieningenniveau. In de visienota werd dit vertaald in een dorpskern type 2. Dit betekent dat er verdichting mogelijk is tot een maximum van 35 woningen/ha, maximaal 2 volwaardige bouwlagen (eventueel 3<sup>de</sup> bouwlaag enkel binnen gabarit van zadeldak onder 45 graden). In deze zone kunnen zowel een- als meergezinswoningen gerealiseerd worden. In de visienota is deze zone bestemd als dorpskerntype 2.

Waarom wordt Schoonaarde aangeduid als een dorpskerntype 2 en de Kerselarenstraat niet, dit is toch ook goed gelegen voor de mobiliteit?

Er is eerder een woonbeleidsplan/opportuniteitsplan nodig.

Er wordt aangehaald dat de datum op pagina 13 aangepast dient te worden. *Deze datum zal aangepast worden tot een jaar voordat gemeenteraad de visienota als beleidsmatig gewenste ontwikkeling(BGO) zal goedkeuren.*

Op pagina 57 zouden de opportuniteiten per ruimtelijke unit moeten onderzocht worden, in sommige gevallen is dat eerder een bouwblok, in andere gevallen eerder een straat of een knooppunt. Waarom zijn bij voorbeeld sommige delen van starten als de Kapellestraat type 1 en andere type 2 voor tegenover elkaar liggende gebouwen waar ze ruimtelijk een enkel geheel vormen? Waarom een gedeelte van de Kerkstraat aangeduid als doortocht en het andere deel als Dorpsstraat waar het geheel hetzelfde bediend, uitgerust en gebruikt wordt? Dit dient beter gemotiveerd te worden.

Dieter licht toe :

*Voor de afbakening van de woonkern en de verschillende deelzones, is er gezocht naar een objectieve manier om deze afbakening te onderbouwen. Het basisprincipe komt uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen waarbij de ontwikkelingsperspectieven van een plek afhankelijk worden gemaakt van zijn knoop- en plaatswaarde: "De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) van een kern bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern, zoals de uitbreidingsmogelijkheden, de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en mix van activiteiten (wonen, werken, voorzieningen)." Dit principe zit ook in het structuurplan van Kortenberg: daar stelt men ook dat het woonbeleid moet gericht zijn op de versterking van de kernen van het hoofddorp Kortenberg en de woonkernen Erps en Kwerps op basis van een duurzaam mobiliteitsbeleid en de afstand tot de voorzieningen.*

*We stellen het basisprincipe voorop dat nabijheid en bereikbaarheid de ruimtelijke ontwikkelingen moeten sturen. Daarnaast gebeurt een ontwikkeling niet in het luchtledige: de ruimtelijke context, de historische evolutie en de bestaande en toekomstige ontwikkelingen moeten ook meegenomen worden om te kijken waar er het beste verdicht kan worden. Daarom is een GIS-analyse opgemaakt die volgende elementen op kaart zet:*

- Historische clusters en beschermde dorpsgezichten
- Clusters van bestaande commerciële en private voorzieningen
- Openbaar vervoersassen en functioneel fietsverkeersas
- Gebouwdichtheid
- Structuurschets open ruimte

*Er wordt uitgegaan van het principe dat hoe meer de verschillende facetten aanwezig zijn op een plek, hoe groter de draagkracht is voor een verdichting. Een historische cluster alleen is bijvoorbeeld niet voldoende om te stellen dat dit een dynamische plek is. Wel als dit bijvoorbeeld gecombineerd wordt met een school, enkele winkels, openbaar vervoer en een dense gebouwdichtheid. (cfr. Visienota p.28 en verder)*

De GECORO is van mening dat ondanks die op zich lovenswaardige werkwijze er nog steeds werk is in komende fasen wat betreft de afbakening van de verschillende zones.

Bovendien is de GECORO van mening dat het tot perceelsniveau afbakenen gewenst is om misverstanden en getouwtrek wegens onduidelijke afbakening van de zones te voorkomen.

Anderzijds vindt de GECORO wel dat in sommige gevallen percelen op de grens van afgebakende gebieden waar in bestaande toestand een mengvorm tussen verschillende typologieën bestaat de kans moet geboden worden om bij een van de twee aangrenzende types aan te sluiten om zo op termijn te kunnen werken naar beter ruimtelijk samenhangende en meer uniforme ruimtelijke units in functie van de werkelijke behoeften van die plekken.

Er dient in kader van betere samenhang van ruimtelijke units ook grondenruil mogelijk gemaakt te worden. In sommige gevallen zou een transformatie mogelijk moeten zijn, zie bouwverordening Leuven.

*In de visienota worden afwijkingmogelijkheden voorgesteld dat mits er meer groen en/of doorwaarderbaarheid wordt voorzien bij type 1 en 2 gebieden een hogere densiteit toegestaan zou overwogen kunnen worden.*

*De GECORO ziet dat slechts als een deel van het verhaal.*

Als een binnengebied ontwikkeld zou worden dient het voorstel steeds aan de kwaliteitskamer voorgelegd te worden om compatibiliteit met de randen van het blok waarin het gebied zich bevindt te garanderen en toch voldoende ruimte te laten voor creatieve oplossingen in zulke gebieden.

In eerder studies werden de centra van de deelgemeenten als kern beschouwd. In de voorliggende nota worden de meeste van die centra niet meer als kern beschouwd. Desondanks moet in zulke dorpscentra moet de mogelijkheden behouden blijven om gesloten typologieën toe te laten gezien ze er al zijn en historisch gezien altijd geweest zijn. Bovendien wordt in deze studie geredeneerd uit een gebrek aan mobiliteit en ondersteunende infrastructuur waar er niet wordt gedacht in de omgekeerde richting: dienen deze kernen niet juist voldoende mobiliteit en infrastructuur te krijgen om leefbaar te blijven?

Bij de dorpsstraten dient de bouwhoogte aangepast te worden “maximaal 3 BWL (onder voorwaarde aansluiting burens en straatbeeld en max 60% van onderliggende laag)” dient gewijzigd te worden naar “maximaal 3 BWL”. Het voorschrift suggereert hoe dan ook een verspringende hoogte en het heeft dan geen zin om aansluiting bij naastillende bebouwing wel te eisen. Zulke beperking kan zelfs voor meer verspringen zorgen dan dat ze zou oplossen.

Er wordt u vermeld dat in woonlandschappen 1 woning per perceel kan opgericht worden. Na stemming onder de effectieve leden wordt voorgesteld om hier toch nog verkavelingen toe te laten zo lang aan de dichtheid van maximaal 10 woningen per hectare blijft voldaan.

De GECORO is van mening dat er een heel aantal definities ontbreken.

Er dienen definities of verduidelijkingen toegevoegd te worden :

Voorbeeld 1 : Hoe moet de dichtheid berekend worden? *Telt de helft van de openbare weg bijvoorbeeld mee bij percelen aan de openbare weg of niet?*

Voorbeeld 2 : Hoe hoog is een bouwlaag maximaal?

Voorbeeld 3 : Hoe moet een project van groter dan 1000m<sup>2</sup> gezien worden? Hoe wordt deze oppervlakte berekend?

Bijvoorbeeld 4 : In de tabel wordt gesproken van “30m straatbreedte”, dit is ruimtelijk veel meer zin als van gevel tot gevel zou worden gesproken, ongeacht de breedte van de straat zelf.

Er kan ook verwarring zijn met de breedte van de gevel aan de straatkant.

Er dient te worden verduidelijkt wat precies bedoeld wordt.

Voor de minimale comforteisen zou het beter zijn om op te leggen dat de leefruimte (zit- en eetruimte) van rechtstreeks daglicht voorzien dienen te worden via gevelopeningen. De huidige beschrijving laat toe dat leefruimten enkel daglicht zouden krijgen via dakkoepels of dakvlakramen en geen van die opties is comfortabel te noemen.

Er moet over gewaakt worden om de mobiliteitsdruk in de kernen aanvaardbaar te houden of zelfs te krijgen. Veel straten zijn niet ingericht op het huidige verkeer en kunnen bij extra bebouwing onleefbaar worden voor met name bewoners en zwakke weggebruikers.

Er wordt toegelaten om kleinere wooneenheden te realiseren, maar de GECORO is van mening dat om tijdig vooruitgang te maken zelfs incentives nodig zullen zijn om burgers aan te zetten tot verdichting waar gewenst.

Is het RUP niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel? Aangezien een buur van een grond mogelijk een andere densiteit /kon of kan realiseren dan op een andere grond?

Advies :

De zones dienen afgelijnd te worden rond een ruimtelijk samenhangend geheel en niet enkel ter hoogte van straten. Vaak vormen beide zijden van de straat een ruimtelijk samenhangend geheel dat afwijkt van de rest van het bouwblok.

De aanduidingen van de verschillende kernen dienen als een ruimtelijk samenhangend geheel bekeken te worden.

De kernen van de deelgemeenten worden in vergelijking met eerdere studies en plannen (omgevingsanalyse) minder benadrukt en dat is misschien onterecht. Er dient niet enkel geredeneerd te worden vanuit bestaande mobiliteit en infrastructuur, misschien hebben deze kernen wel bestaansrecht als kern en is er juist nood aan betere ondersteuning van deze kernen met mobiliteit en infrastructuur. Ook dit moet beter worden onderzocht

In bestaande dorpscentra, in het bijzonder de bestaande centra van de deelgemeenten, moet ook de mogelijkheden behouden blijven om gesloten typologieën toe te laten.

Een onderzoek naar en het toelaten van transformatiebeleid aan de hand van overgangsmogelijkheden is in sommige gevallen wenselijk aan de randen van aangeduide zones die nu van diverse typologie zijn door het voorzien van een keuzemogelijkheid om bij een van de aangrenzende typologieën aan te sluiten en/of door van het toelaten en zelfs het faciliteren van ruil van grondrechten.

Bij de dorpsstraten dient de bouwhoogte aangepast te worden “maximaal 3 BWL (onder voorwaarde aansluiting burens en straatbeeld en max 60% van onderliggende laag)” dient gewijzigd te worden naar “maximaal 3 BWL”. Het voorschrift suggereert hoe dan ook een verspringende hoogte en het heeft dan geen zin om aansluiting bij naastliggende bebouwing wel te eisen. Zulke beperking kan zelfs voor meer verspringen zorgen dan dat ze zou oplossen.

In woonlandschappen zouden verkavelingen nog mogelijk moeten zijn mits de dichtheid van 10 woningen per hectare niet wordt overschreden.

Voor de minimale comforteisen zou het beter zijn om op te leggen dat de leefruimte(zit- en eetruimte) van rechtstreeks daglicht voorzien dienen te worden via gevelopeningen. Als een binnengebied ontwikkeld zou worden dient het voorstel steeds aan de kwaliteitskamer voorgelegd te worden.

Er dienen intensives voorzien te worden om de burgers aan te zetten om kleinere wooneenheden te realiseren zoals woonbehoefte als nood aangeeft.

Er moet over gewaakt worden dat de mobiliteitsdruk in de kernen aanvaardbaar blijft of zelfs gemaakt wordt. Veel straten zijn niet ingericht op het huidige verkeer, laat staan toekomstig, en kunnen bij extra bebouwing onleefbaar worden voor met name bewoners en zwakke weggebruikers.

Er dienen definities of verduidelijkingen toegevoegd te worden :

- Hoe moet de dichtheid berekend worden? *Wordt in de bepaling van de oppervlakte van een zone of perceel oppervlakte het openbaar domein meegenomen of niet?*
- Hoe hoog is een bouwlaag?
- Hoe wordt de oppervlakte van een project bepaald, bijvoorbeeld : groter dan 1000m<sup>2</sup>?
- In de tabel staat “-bij een project van 30 straatbreedte....”, dit zaait verwarring tussen de breedte van de straat en de gevelbreedte aan de straatkant.

Er moet samenhang gevonden worden tussen deze oefening wat bebouwde ruimte voor wonen betreft en andere ruimtelijke aspecten, in het bijzonder : mobiliteit, bebouwde ruimte voor andere functies, open ruimte en natuurgebied.

#### 4. Data volgende vergaderingen

De onderstaande data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers.

- 5 juli 2022 (uitzonderlijk vervroegde vergadering)
- 9 augustus 2022 (uitzonderlijk vervroegde vergadering)
- 20 september 2022
- 18 oktober 2022
- 15 november 2022
- 20 december 2022

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx  
Secretaris GECORO Kortenberg

Stijn Lauwerijs  
Voorzitter GECORO Kortenberg