

Samenkomst voorzien om 20u
Begin vergadering: 20u02
Einde vergadering: 23u45

Aanwezig:

Nele Beyens, **voorzitter**
Stijn Lauwerys, Roan Vercammen, Walter Sevenants: **deskundigen**
Paul Van Leest, Danny Laes, Stijn Dekelver: **maatschappelijke geledingen**
Sally Scheerens, **diensthoofd RO**
Dieter Hendrickx, **secretaris**

Aanwezig voor de politieke fracties:

Bart Nevens, **schepen RO**

Verontschuldigd:

Johan Bonnast, Karla Vandecasteele en plaatsvervangende leden

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Goedkeuring van de verslag van 13/11/2017
2. Brief Soens, ivm stedenbouwkundige aanvraag B.KO/2017/168 - Drie Sparren
3. Ontwerp van de algemene stedenbouwkundige verordening
4. Stand van zaken RUP Kortenberg- West
5. Stedenbouwkundige aanvraag Wespelaarbroek - Populierenlaan
6. Stand van zaken B.KO/2017/168, Drie Sparren
7. Stand van zaken Hof van Sint Elisabeth
8. Data volgende vergaderingen

1. Goedkeuring van het verslag van 13/11/2017

Het verslag wordt unaniem goedgekeurd.

2. Brief Soens, ivm stedenbouwkundige aanvraag B.KO/2017/168 - Drie Sparren

De Gecoro neemt akte van de brief van Soens.

3. Ontwerp van de algemene stedenbouwkundige verordening

Op 8 mei 2017 werd een ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen definitief vastgesteld door de Gemeenteraad. Deze verordening was echter in strijd met de provinciale ruimtelijk visie om prioritair in te zetten op kernversterking en de verdere intensivering van plekken die een multimodale ontsluiting kennen. Daarom stelde de provincie voor om een gebiedsgerichte differentiatie van de parkeernormen uit te werken die kernversterking en kernverdichting ondersteunen.

Op 16 juni 2017 werd een ontwerp van algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening definitief vastgesteld door de Gemeenteraad.

De provincie maakte op dit ontwerp meerdere opmerkingen. De provincie adviseerde echter de stedenbouwkundige regels meer te beperken en te vereenvoudigen zodat deze eenduidig kunnen worden toegepast. Daarbij diende bij elke vergunningsaanvraag nog steeds geoordeeld te worden over de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. De veelheid van regels zou dit verhinderen en de afwijkingmogelijkheden zouden rechtsonzekerheid teweegbrengen. Daarnaast adviseerde de provincie om de provinciale kernprincipes van kernversterking, kernverdichting en vermenging van functies in de kern beter te laten doorwerken in de verordening. Een gebiedsgerichte afweging en afbakening was hiervoor vereist.

Beide verordeningen werden op vraag van de Provincie ingetrokken op 1 september 2017 met het oog op het aanpassen van deze verordeningen binnen de lopende procedure.

Aanpassing van de verordening

Het nieuwe ontwerp werd als volgt aangepast:

1. De parkeerverordening en algemene stedenbouwkundige verordening werden in één document samengebracht. De stedenbouwkundige regels werden sterk gereduceerd en vereenvoudigd. Enkel het verordende gedeelte werd opgenomen. Het toelichtende gedeelte werd gesupprimeerd. De stedenbouwkundige regels werden in 5 thema's ondergebracht:
 1. Eengezinswoningen;
 2. Meergezinswoningen;
 3. parkeervoorzieningen en fietsstalplaatsen;
 4. bouwkundig Erfgoed;
 5. het opdelen van eengezinswoningen.
2. De 40 pagina's aan definities werden sterk gereduceerd. De definities dienen niet volledig te worden opgenomen en uitgeschreven te worden in de verklarende woordenlijst. De verwijzing naar het begrippenkader in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening is voldoende. Enkel de begrippen die niet in de codex voorkomen, worden in de verklarende woordenlijst opgenomen.
3. De begrippen 'gemeentelijk referentiebeeld', 'draagkracht' en 'harmonieregel' die de rode draad vormden doorheen de verordeningen werden niet meer gehanteerd.
4. De aanleiding en doelstellingen van de verordening werden duidelijk gekaderd en afgebakend.
5. De strijdigheid met de provinciale kernprincipes van kernversterking- en kernverdichting en functievermenging werd door middel van een gebiedsgerichte afbakening in de verordening geïntegreerd. De kaarten voor deze afbakening worden door BRUT-Architecten aangeleverd op woensdag 11 april 2018.
6. De afwijkingmogelijkheden werden gespecificeerd.
7. Het hoofdstuk 'densiteit en project gebonden bepalingen' uit de voorgaande verordening werd geïntegreerd onder thema 2 meergezinswoningen en groepswoonbouw zodat het grootste gedeelte ervan kon worden behouden.

Op 27 maart 2018 werd een aangepast ontwerp gepresenteerd aan de Provincie. De provincie gaf als algemene opmerking dat het nieuwe ontwerp van verordening veel leesbaarder en gestructureerder is dan de voorafgaande versie.

Het ontwerp van de algemene stedenbouwkundige verordening wordt overlopen en de opmerkingen/suggesties worden aangevuld in de verordening.

Als algemene opmerking werd het volgende geformuleerd:

' het verminderen van voorschriften ten opzichte van de vorige versie samen het werken met een differentiatie van mogelijkheden in woongebied type 1, woongebied type 2 en rest zorgen ervoor dat de beoordeling van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening telkens opnieuw gemaakt dient te worden. Op deze manier kan er gewerkt worden aan een aan de locatie afgetoetste beoordeling.

Door de differentiatie verschillende woongebied type 1, type2 en rest is het belang van een onderbouwde en afgewogen afbakening van deze zones cruciaal. Bij deze afbakening dient rekening gehouden te worden met de beleidsvisies van provincie en gewest, de gewenste kernverdichting en de plaatselijke ruimtelijke ordening. Een uitgebreid onderzoek en het opstellen van een afwegingskader dienen aan deze afbakening vooraf te gaan. Wegens het ontbreken van de onderbouw van de afbakening kan de GECORO geen verdere uitspraken doen over het voorliggende ontwerp van verordening.

4. Stand van zaken RUP Kortenberg-West

Hier wordt een ontwerpwedstrijd voor georganiseerd voor een mix van sociale huur- en koopwoningen. De Gecoro en andere gemeentelijke adviesinstanties zal mee kunnen deelnemen aan het participatietraject.

Er zal eerst een Priak moeten aangevraagd worden en nadien zal er een RUP opgemaakt worden.

5. Stand van zaken stedenbouwkundige aanvraag Populierenlaan - Wespelaarbroek

Tot op heden is er nog geen nieuw dossier ingediend.

6. Stand van zaken B.KO/2017/168, Drie Sparren

Het dossier is vergund op 16 maart 2018.

7. Stand van zaken Hof van Sint Elisabeth

Het dossier is vergund op 22 december 2017.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx
Secretaris GECORO Kortenberg

Nele Beyens
Voorzitter GECORO Kortenberg