

## Verslag raadscommissie RO: Algemene Stedenbouwkundige verordening

### **Openbare zitting:**

**Aanwezige leden:** René De Becker, Marinus Van Greuningen, Roger Broos, Jana Nevens, Stef Ryckmans, Mia Brumagne, Myriam Van Tricht, Ilse De Kée, Marleen Poels, Tom Jaspers (leden raadscommissie)

### **Verontschuldigde leden:**

### **Afwezige leden:**

### **Aanwezigen in het kader van de agendapunten:**

Chris Taes (burgemeester), Bart Nevens (schepen), Sally Scheerens (Diensthoofd RO)

---

De zitting wordt geopend op 19u30 stipt.

Schepens Bart Nevens opent de zitting. Schepen Nevens geeft de historiek weer van het reeds gevolgde traject van de stedenbouwkundige verordening parkeervoorzieningen en de algemene stedenbouwkundige verordening. Vandaag ligt er een nieuw ontwerp klaar dat het resultaat is van meerdere besprekingen met de ambtenaren van de Provincie Vlaams-Brabant en meer bepaald met de provinciale diensten ruimtelijke planning en de dienst vergunningen. De ambtenaren van de provincie hebben meegedeeld dat het nieuwe ontwerp meer aansluit bij de provinciale visie omwille van de duidelijk gekozen thema's en de gebiedsgerichte aanpak. Het ontwerp is nog niet helemaal gefinaliseerd in die zin dat er nog een aantal aanpassingen in functie van een gebiedsgerichte aanpak moeten worden toegevoegd. Het ontwerp is reeds neergelegd op de vergadering van de Erfgoedcommissie voor het hoofdstuk over Cultuurhistorisch bouwoed en de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening voor het ganse ontwerp.

Het doel van vandaag is dit eerste ontwerp voor te leggen aan jullie zodat het latere definitief gefinaliseerde ontwerp, een document vormt dat opgemaakt werd met een gezamenlijk draagvlak.

Scheerens Sally geeft toelichting over het nieuwe ontwerp aan de hand van een powerpoint presentatie.

Tom Jaspers stelt dat de opdeling in verschillende thema's goed gekozen is en dat het ontwerp goed gestructureerd is. De heer Jaspers merkt wel op dat er aandacht moet komen tot het hanteren van een flexibele bouwdiepte. De bouwdiepte heeft immers ook zijn kostprijs. Er zijn immers meer panden in de gemeente die een grotere bouwdiepte hebben dan 15 meter en voor smalle, diepere percelen zou het zelfs goed zijn dat er afstand wordt genomen van het diepteprofiel 15/12, zoals voor diepe percelen met een kleine perceelsbreedte en een grotere bouwdiepte zou toelaten. Tom Jaspers stelt de vraag waar het profiel 15/12 vandaan komt.

Schepen Nevens stelt dat dit typeprofiel al bijna 20 jaar in de gemeente wordt gehanteerd omdat Kortenberg een landelijke gemeente is, een gemeente in het buitengebied, waar het woonlandschap dient te worden bewaakt. In landelijke gemeenten is dit typeprofiel de standaarddiepte. Bovendien hebben de eigenaars nog de mogelijkheid om onder het vrijstellingenbesluit bijkomende constructies aan de woning te voorzien. Dit betekent niet dat er bij ver- en herbouw, die vaak een grotere bouwdiepte hebben dan 15meter, deze niet kan worden behouden. Het gaat hier immers over een bestaande situatie. Het is wel zo dat er rekening moet worden gehouden met de afstand tot de perceelsgrenzen en dat er voldoende tuinzone (minstens 10meter) aanwezig dient te zien, en dat de her- en verbouw een zekere kwaliteit moet inhouden. Een opvolging van kleinere bergingen achter elkaar die bouwfysisch in een minder goede staat zijn, zijn ook niet wenselijk.

Mia Brumagne stelt de vraag of het ontwerp van verordening geen vernieuwende of een meer gedurfde architectuur tegengaat door strikte regels op te stellen. Schepen Nevens zegt hierop dat er onder specifieke omstandigheden van deze regels kan worden afgeweken om een project beter in het straatbeeld tot zijn recht te laten komen. Bovendien wordt er ook meer uitgegaan van een gebiedsgerichte aanpak (vb. niet volgen van een bouwlijn in specifieke gevallen, afwijking kroonlijsthoogte) zodat het vernieuwende aspect niet kan worden ontzien.

Stef Ryckmans stelt dat het nieuwe ontwerp overzichtelijker, meer gestructureerd en makkelijk

hanteerbaar is en een aanzienlijke verbetering is ten opzichte van het vorige ontwerp. Het thema over 'meergezinswoningen en groepsbouw' waarin er een sterke aandacht uitgaat naar trage wegen, vooroverleg en participatie is sterk.

Toch is er een zekere 'elitairheid' te bemerken door uitsluitend appartementen van 90m<sup>2</sup> te voorzien. Niet elke Kortenbergenaar kan een appartement van 90m<sup>2</sup> aankopen en bovendien moet er ook een goede sociale mix voorzien te worden. Er zouden ook appartementen moeten worden voorzien met 1 slaapkamer voor alleenstaanden en ouderen. Bart Nevens antwoordt hierop dat deze regel mee kan helpen om gezinnen van 5 personen in een 1-slaapkamerappartement te laten betrekken, aangezien inschrijvingen in het bevolkingsregister niet kunnen worden tegengehouden. Bovendien hebben mensen ook heel wat spullen waardoor een tweede ruimte, al dan niet een berging of slaapkamer, nodig is. Stef Ryckmans stelt ook dat de parkeernorm van 1,5 en 2 toch nog hoog is. Schepen Nevens stelt dat er een gebiedsgerichte aanpak wordt nagestreefd waarbij in bijzondere gevallen minder parking moet worden voorzien (vb. in de kernen) en dat er ook een mogelijkheid is tot het voorzien van gemeenschapsparkings. Stef Ryckmans stelt nogmaals dat het belangrijk is om met elke doelgroep rekening te houden.

Marinus Van Greuningen stelt dat het ontwerp van verordening uitgaat dat de eengezinswoning de norm is. Er zou ook moeten worden ingespeeld op andere en vernieuwende woonvormen zoals woningdelen, co-housing, .... Sally Scheerens merkt hierop dat niet de eengezinswoning, maar wel de grondgebonden woning voorop staat aangezien Kortenberg een landelijk gemeente is en het woonlandschap enigszins beschermd dient te worden. Bovendien kan er in de kernen een combinatie komen van schakel- of stapelwoningen waarbij een mix van grondgebonden woningen en appartementen kan worden voorzien.

Stef Ryckmans stelt dat bij de gebiedsgerichte aanpak de volgende straten moeten worden opgenomen om appartementen toe te laten:

- Oudstrijderslaan
- Florenbeemd
- Kappelstraat
- De Walsplein
- Dorpsstraat
- Sint-Antoniussstraat

René De Becker stelt dat de powerpoint presentatie niet volledig overeenstemt met het ontwerp dat afgeleverd werd aan de raadsleden. Daarom wenst de heer De Becker de powerpoint presentatie te ontvangen.

De zitting wordt gesloten om 21u10.

De verslaggever,

Sally Scheerens, Diensthoofd ruimtelijke ordening