

Verslag Raadscommissie Ruimtelijke Ordening

- naam commissie: Ruimtelijke ordening
- datum: 31 mei 2022
- uur: 20u00
- agenda: Toelichting woonbehoeftestudie en visietekst RUP kernversterking
- verantwoordelijke dienst: Omgeving (Inge Hauspie)

Leden van de raadscommissie (teamsvergadering):

Aanwezige leden

effectief lid - CD&V	Tine Vanneste (aanwezig bij aanvang om 20u00)
effectief lid - CD&V	Carla Demaertelaere (verontschuldigd en vervangen door plaatsvervanger Wim Moons)
Plaatsvervangend lid –CD&V	Wim Moons (aanwezig bij aanvang om 20u00)
effectief lid - CD&V	Hendrik Trappeniers (Voorzitter) (aanwezig bij aanvang om 20u00)
effectief lid - Open Vld	Ann Van de Castele verontschuldigd
effectief lid - Open Vld	Maarten Willems verontschuldigd
effectief lid - N-VA	Bart Nevens (aanwezig bij aanvang om 20u00)
effectief lid - N-VA	Wim Vangoidsenhoven (aanwezig bij aanvang om 20u00)
effectief lid- Groen	Walter De Brouwer (aanwezig bij aanvang om 20u00)
effectief lid (met raadgevende stem) - KNV	Marinus van Greuningen (aanwezig bij aanvang om 20u00)

Er waren geen afwezigen en 3 verontschuldigde leden van de commissie.

Aanwezige gemeenteraadsleden die geen deel uitmaken van de commissie: Hans Vanhoof, Chris Wijnants en Mia Vandervelde.

Bevoegde schepen: Schepen Kristien Goeminne (aanwezig bij aanvang om 20u00).

Overige aanwezigen: Burgemeester Alexandra Thienpont, Schepen David Haelterman, Schepen Wim Moons, Schepen Ann Vannerem en Schepen René De Becker.

Dienst: Inge Hauspie (aanwezig bij aanvang om 20u00) en Dieter Hendrickx (aanwezig bij aanvang om 20u00).

Spreekers van Interleuven: Martijn Gillaerts (aanwezig bij aanvang om 20u00).

Ondersteuning:

- dienst Interne ondersteuning: Peter Waeyenbergh (GSM 0486 79 91 19)

Verslag:

De vergadering start om 20u10. Voorzitter Hendrik Trappeniers verwelkomt de leden van de raadscommissie en geeft het woord aan schepen Kristien Goeminne.

Schepen Kristien Goeminne: *Hartelijk welkom op deze raadscommissie RO, duurzaamheid en mobiliteit.*

De gemeente Kortenberg is een aantrekkelijke gemeente. Daar zijn we denk ik allemaal van overtuigd. De goede bereikbaarheid en de ligging tussen Leuven en Brussel, het groene karakter en de waardevolle landschappelijke kwaliteiten zijn belangrijke troeven die de gemeente aangenaam maken om te wonen.

Door zijn strategische ligging is Kortenberg een interessante gemeente voor nieuwe ontwikkelingen. Vanuit de groeiende vraag naar woningen, in het bijzonder naar compact wonen, worden vele nieuwe woonprojecten op poten gezet die de historische structuur en het groene karakter en de open ruimte van de gemeente onder druk zetten.

Om een antwoord te bieden op deze uitdagingen, werd reeds in 2015 een omgevingsanalyse opgesteld. Deze had als doel om op basis van ontwerpend onderzoek een ruimtelijke visie voor nieuwe ontwikkelingen op te stellen. De thema's kernversterking, landschap en mobiliteit met trage wegen stonden hierbij centraal.

In de omgevingsanalyse werden ruimtelijke principes en concepten geformuleerd die aan deze ruimtelijke visie tegemoetkomen.

In deze visienota worden die ruimtelijke principes verder uitgewerkt en aangevuld. Er wordt onderzocht hoe ze kunnen worden vastgelegd in een zonering met bijhorende regels.

Het opstellen van een RUP kernversterking (ACT 2.2.1) en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (ACT 2.2.6) werden opgenomen in het Meerjarenplan 2020- 2025 van de gemeente Kortenberg dat goed gekeurd werd op de Gemeenteraad van 2 december 2019.

*Voor de **verordening** wil men komen tot een heldere en transparante richtlijnen voor mensen die willen bouwen in Kortenberg.*

*Voor het **RUP Kernversterking** vertrekt men van het engagement uit het Burgemeestersconvenant en het bijhorende klimaatplan. Om de doelstelling te halen van de vermindering van de uitstoot is het noodzakelijk dat niet alleen de woonkernen op een doordachte manier versterkt, onthard en vergroend worden, maar ook dat de woonkernen nabij openbaarvervoerknooppunten worden gebouwd. Zo vermindert de afhankelijkheid van de wagen en spaart men de open ruimte. Deze visienota is een belangrijke stap in de opmaak van het RUP en de verordening.*

Ik wens u alvast een boeiende avond.

Martijn Gillaerts van Interleuven start zijn presentatie over de woonbehoeftestudie om 20u15. Aansluitend vervolgt Martijn Gillaerts met de presentatie over de visietekst RUP kernversterking. De integrale power point presentatie wordt in bijlage samen met dit verslag meegestuurd. De toelichting is afgerond om 21u26.

Voorzitter Hendrik Trappeniers geeft het woord aan Marinus van Greuningen.

Marinus van Greuningen vindt het een mooi ontwerp, maar hij mist de mogelijkheid om tiny houses of kangoeroe woningen te bouwen bij grote villa's. Dit zou de mogelijkheid bieden aan oudere inwoners om hun woning over te laten aan hun kinderen, maar toch zelf te blijven wonen in een tiny house of in een kangoeroewoning op hetzelfde perceel.

Martijn Gillaerts verduidelijkt dat er Vlaamse regelgeving over zorgwonen bestaat.

Meldingen die voldoen aan deze regelgeving kunnen geakteerd worden.

Voldoet men niet aan de wetgeving zorgwonen dan valt men onder de richtlijnen van de visietekst. Het is niet de bedoeling om op slecht gelegen plekken bvb in de woonlandschappen, verschillende gezinnen te laten samenwonen. De kwaliteit van de villa's schuilt nu net in de open ruimte errond en het is niet de bedoeling om die open ruimte te gaan aansnijden en op die locatie te gaan verdichten.

Walter De Brouwer vindt het een prachtig plan en een goede uiteenzetting. Wanneer men naar de huidige ontwikkelingen kijkt in Kortenberg dan moet men vaststellen dat een aantal visies niet meer haalbaar zijn. In Meerbeek ziet men niet alleen appartementen, maar ook het verder verdichten door lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Deze slechte voorbeelden van verdichting kunnen met deze visietekst een halt worden toeroepen waardoor de open ruimte beter beschermd zal worden. Hoe snel kunnen de huidige praktijken een halt worden toegeroepen?

Martijn Gillaerts verduidelijkt dat deze visietekst de keuzes uit het verleden niet kan ongedaan maken. De Dorpsstraat is voor een deel gelegen in woonlandschap en daar wordt in de visietekst geen verdichting toegelaten. Met deze visietekst worden geen

bouwrechten afgenomen maar wordt bepaald waar verdichting wel kan en waar niet. De visietekst is van kracht zodra deze is goedgekeurd als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO).

Walter De Brouwer: grote woningen worden nu verkocht aan projectontwikkelaars om er meerdere woningen in de plaats te zetten. Kan de gemeente deze praktijken stoppen?

Martijn Gillaerts: het verdichten op locatie die niet gewenst zijn, kan de gemeente een halt toe roepen zodra de visienota als BGO is goedgekeurd.

Walter De Brouwer: Wat gebeurt er met de historische gebouwen in Meerbeek zoals Van Netelbosch en de brouwerij Van Roey?

Schepen Kristien Goeminne: De gemeente weet niet wat de eigenaars van plan zijn met het brouwerijgebouw.

Inge Hauspie: De bescherming van de gebouwen met erfgoedwaarde wijzigt. De gemeente beschikt over een gemeentelijk monumentenplan dat in 2004 opgesteld werd door het Sint-Lucasarchief. Voor code 1 en 2 gebouwen wordt het integraal behoud gehanteerd als uitgangspunt. Voor code 3 gebouwen wordt een individuele afweging gemaakt en voor code 4 en 5 gebouwen moeten erfgoedwaarde behouden blijven. In totaal staan er 952 panden op deze inventaris.

Bart Nevens: Wordt Kortenberg nu een soort Leuven? We hebben nood aan een RUP open ruimte en de overige gebieden kunnen bebouwd worden i.f.v. de woonbehoefte. Wie heeft de opdracht gegeven om voor de woonbehoeftestudie ook rekening te houden met de migratie? Kortenberg is Kortenberg niet meer, verandering moet met respect gebeuren voor het karakter van de gemeente en vanuit de nood aan betaalbare woningen. Ik heb een aantal onjuistheden gehoord. U verwijst naar het beleidsplan ruimte van de provincie Vlaams-Brabant, maar dit document is nog in opmaak en is nog niet politiek afgeklopt. De Deputatie heeft het ontwerpdocument van de visienota niet goedgekeurd, de administratie van de provincie heeft het document geadviseerd. De huidige verordening uit 2018 is niet juridisch geldig. De gemeente kan in beroep gaan tegen omgevingsvergunningen die afgeleverd worden door de Deputatie bij de Raad voor Vergunningen Betwisting (RvVB) maar ze heeft dit deze legislatuur nog maar 1 keer gedaan.

Wat met de voorzieningen voor vrije tijd en de scholen? Er is geen plaats in de scholen waardoor er meer verplaatsingen nodig zijn om de kinderen naar de school te brengen. Over de parkeerproblematiek heb ik niets gehoord, noch over fietsenstallingen? Wat met de woningkwaliteit als er verschillende gezinnen een woning samen betrekken omdat ze de hoge huurprijzen niet kunnen betalen? Op de huurmarkt gelden de vrije marktprijzen, daar hebben we geen invloed op. Wat met bouwen in 2^{de} en 3^{de} orde. Er is nergens een definitie van verdichting opgenomen. Hoeveel tuin en open ruimte moet er nog zijn? Je spreekt over een kwaliteitskamer, wie zat in die kwaliteitskamer en is er een verslag van deze bespreking? Is er een advies van de Gecoro en Geck! over deze visietekst? Het kasteel De Merode is nog steeds niet beschermd, de gemeente moet hier werk van maken.

Martijn Gillaerts: De gemeente heeft een besluit van de Deputatie ontvangen met een gunstig advies zonder opmerkingen op het vooroverleg over de visietekst.

Inge Hauspie: Op 7 april 2022 heeft de Deputatie volgend besluit genomen:

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

Het vooroverleg van de gemeentelijke BGO 'Visienota Kernversterking Kortenberg' te Kortenberg gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen kunnen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, mits validering door de gemeenteraad na een voorafgaandelijke publieke raadpleging én mits bekendmaking op de gemeentelijke website.

Martijn Gillaerts: Voor de berekeningen van de woonbehoeftestudie is het niet realistisch om te werken met een gesloten prognose zonder rekening te houden met migratie want dit komt niet overeen met de realiteit. Bij het berekenen van een demografische groei moet men rekening houden met migratie. De vraag is hoeveel woningen we nodig zullen hebben. Om die prognose te kunnen maken moet men

rekening houden met de realiteit en deze wordt het best benaderd door het volgen van een open prognose waarbij ook immigratie en emigratie in rekening wordt gebracht. Een gesloten prognose zonder rekening te houden met migratie, komt niet overeen met de realiteit. De demografische evolutie van de voorbije 15 jaar in Kortenberg is net voor een groot deel door de migratie gebeurd.

Het traject van het Beleidsplan Ruimte van de provincie Vlaams-Brabant is inderdaad nog niet finaal doorlopen, maar de uitgangspunten volgen wel deze van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en komen overeen met het structuurplan. De locaties die in aanmerking komen voor verdichting komen overeen. Tijdens de voorbereiding van de visietekst werd ter advies aan de administratie van de provincie gevraagd als de visietekst reeds getoetst mocht worden aan het ontwerp document van het Beleidsplan Ruimte van de Provincie Vlaams-Brabant. Zij hebben hier bevestigend op geantwoord.

Bart Nevens: Zal er met deze visietekst nu meer open ruimte komen? Wordt de open ruimte nu beter beschermd?

Martijn Gillaerts: Er worden geen terreinen onbebouwbaar gemaakt. In de woonlandschappen wordt de open ruimte maximaal gevrijwaard door o.a. geen verdichting mogelijk te maken.

Bart Nevens: De visienota is er vooral op bedoeld om dener te bouwen waar voorzieningen zijn.

Martijn Gillaerts: Harde bestemmingen gaan omzetten naar zachte bestemmingen is voor de gemeenten onbetaalbaar. De Vlaamse Regering is van plan om deze transitie mee te ondersteunen via subsidies. De subsidies zullen nooit de volledige kostprijs dekken. Over dit principe is een politiek akkoord, maar nog geen wetgeving. In de woonlandschappen zal geen verdichtingen meer kunnen, dus geen meergezinswoningen, noch verkavelingen, noch groepswoningbouwprojecten. Ook de administratie van de provincie Vlaams-Brabant raadt de gemeenten aan om op deze manier tewerk te gaan. Zij hebben een soort standaard algemene stedenbouwkundige verordening (ASV) opgesteld ter ondersteuning van gemeenten. De gemeente Kortenberg is niet ingegaan op het aanbod van de provincie Vlaams-Brabant omdat zij zelf het traject van het RUP kernversterking met een ASV reeds hadden opgestart. In het kader van het RUP kernversterking wordt geen bijkomende open ruimte gecreëerd, maar er zijn 2 andere planningsinitiatieven in de gemeente lopende, namelijk het RUP Groene Schicht en RUP recreatie Noodbosweg waarbij woonuitbreidingsgebied omgezet wordt naar een gemengd open ruimte gebied. Voor beide RUP's samen, gaat het hier om 14 ha gemengd open ruimte gebied.

Bart Nevens: Werden de woonuitbreidingsgebieden meegenomen in de woonbehoeftestudie?

Martijn Gillaerts: Voor de woonuitbreidingsgebieden wordt gewacht op het Vlaams kader.

In de huidige visienota worden dezelfde parkeernormen gehanteerd als deze die in de verordening van 2018 werden opgenomen. Daar is niets aan veranderd.

Tegen beslissingen van de Deputatie kan beroep aangetekend worden bij de Raad voor Vergunningenbetwisting (RvVB). De RvVB kijkt enkel na als er procedurele fouten zijn gemaakt tijdens het vergunningetraject (bv. werd het openbaar onderzoek correct gevoerd, is de beslissing voldoende gemotiveerd,...), en geeft geen oordeel over de goede ruimtelijke ordening.

Mia Vandervelde vraagt wat nu juist wordt geïntegreerd in het RUP en wat in de ASV zal worden opgenomen? Tijdens de presentatie worden de 2 termen door elkaar gebruikt.

Martijn Gillaerts: Het RUP kernversterking is vooral noodzakelijk voor de afbakening. Het RUP zal dus de contouren weergeven van de verschillende zones. In de ASV komen de voorschriften die gelden binnen deze afbakening. Een aantal voorschriften kunnen echter enkel in het RUP, zoals een verbod op meergezinswoningen in een bepaalde zone. Beide documenten moeten dus samen gelezen worden om tot een samenhangend geheel te komen. Een afbakening kan

juridisch niet verankerd worden in een ASV. De voorschriften worden in de ASV gestoken omdat dit document zich gemakkelijker leent om aangepast te worden indien dit nodig zou blijken te zijn. In deze visietekst legt men strengere eisen op met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Zo dient er minstens 30% groene ruimte te worden voorzien bij ontwikkelingen van meer dan 1000 m². In de huidige beleidsdocumenten geldt deze regel voor ontwikkelingen vanaf 3000 m². Kernverdichting hoeft niet altijd gerealiseerd te worden d.m.v. meergezinswoningen. Verdichting kan men evengoed realiseren door denser te bouwen. Eens de visietekst goedgekeurd is als BGO zal de Deputatie de omgevingsvergunningen beoordelen volgens de visie van de gemeente. Dit is belangrijk om tot een gewenst ruimtelijk beleid te komen.

Hans Vanhoof vraagt om de woonbehoeftestudie en de visienota naar de volledige gemeenteraad door te sturen en niet enkel naar de leden van de commissie. Gezien de woonbehoeftestudie werd opgemaakt in 2019, stelt hij zich de vraag waar we nu staan. Welke evolutie is er tussen 2019 en 2022? De cijfers in de woonbehoeftestudie geven een demografische groei weer, is er hier rekening gehouden met Ter Gessel en Kortenberg West? Wat als Schoonaarde en Kwerps volledig geel (als dorpscentrum) wordt ingekleurd, kunnen we dan nog voldoende woningen realiseren om aan de behoefte te voldoen?

Martijn Gillaerts: Er werd geen cijfermatige verdeling gemaakt van het aantal woningen in de verschillende zones.

Hans Vanhoof: Voor het centrum van Kortenberg werd in de visienota een verdieping gemaakt ter onderbouwing van de verschillende zones. Kan een dergelijke nota ook toegevoegd worden voor Schoonaarde en Erps-Kwerps?

Martijn Gillaerts: Er werd geen verdieping van Erps-Kwerps en Schoonaarde gemaakt want er is daar immers minder differentiatie mogelijk. De zones waar verdichting mogelijk is, is vele malen kleiner. Om te komen tot een afbakening wordt rekening gehouden met heel veel verschillende aspecten en zo wordt dan uiteindelijk de puzzel uitgetekend.

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 dan 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^{de} bouwlaag enkel binnen gabarit van zadeldak onder 45 graden). In deze zone kunnen zowel een- als meergezinswoningen gerealiseerd worden.

Walter De Brouwer: Schoonaarde is wel een vernauwing in een groene schicht en veel bebouwing zou die groene schicht hypothekeren.

Bart Nevens stelt zich de vraag als wij niet beter deze zone aanduiden als een landelijke kern zoals Herent gedaan heeft met Veltem?

Martijn Gillaerts: Herent en Kortenberg kan men niet zomaar vergelijken. Herent zelf heeft enorm veel ontwikkelingen gekend de laatste jaren en het bestuur van Herent zal daarom een rem willen zetten op de ontwikkeling van de deelgemeenten. Dit is niet vergelijkbaar met de situatie die zich voordoet in de gemeente Kortenberg.

Mia Vandervelde treedt dit bij. In Herent centrum is er zeer veel gebouwd de laatste jaren en ook in Veltem is men momenteel volop bezig.

Het dens en kwalitatief bouwen is een hele uitdaging. Waarom is er niet iets vermeld over het BSO?

Martijn Gillaerts: De binnengebieden in de dorpscentra kunnen niet meer aangesneden worden, behalve voor doelgroepenbeleid.

Hendrik Trappeniers benadrukt het belang om een instrument te hebben om de kernversterking in goede banen te leiden. Na de aankondiging van de 'betonstop' heeft de bouwwoede een vlucht vooruit genomen. Het is dus belangrijk dat deze visienota als beleidsmatig gewenste ontwikkeling wordt goedgekeurd.

Om 22u54 start men met punt 2 op de agenda van de raadscommissie, zijnde de bespreking van een voorstel van N-VA van ontwerp van motie tot invoering van een tijdelijke bouwpauze.

Bart Nevens licht de motie toe: Door de enorme bouwwoede in onze gemeente, kan het voorzieningenniveau in de gemeente niet volgen. De scholen en de vrije tijdsinfrastructuur kunnen de toeloop aan inwoners niet aan. Bovendien krijgen we te maken met migratie vanuit Brussel nu het wonen in een landelijke omgeving aantrekkelijker is geworden sinds de corona-crisis. De woningen zijn in Kortenberg niet meer betaalbaar en de bouwgronden al zeker niet. Gronden kunnen bvb via een rollend fonds door de gemeente ter beschikking gesteld worden van de eigen bevolking.

Voorstellen voor grootschalige bouwprojecten moeten tijdelijk geweerd worden zodanig dat de gemeente tijd krijgt om bij te benen met het voorzieningenniveau.

De mobiliteitsproblematiek op de Leuvensesteenweg is van die aard dat deze weg verzadigd is.

In Steenokkerzeel heeft men reeds een bouwpauze ingevoerd.

Verder moet men ook het kleinschalig wonen verder promoten.

Mia Vandervelde: Tiny houses kan en mag men niet zomaar in de tuin plaatsen.

Hendrik Trappeniers stelt zich de vraag als het invoeren van een bouwpauze wel een bevoegdheid is van de gemeente. In Beerse werd de gemeenteraadsbeslissing voor het invoeren van een bouwpauze door de gouverneur vernietigd wegens onwettig. Hetzelfde gebeurde ook in de gemeenten Halle en Sint-Pieters-Leeuw. Gezien deze precedentes, dient de voorgestelde motie juridisch grondig onderzocht te worden. Minister Demir heeft hierover n.a.v. een parlementaire vraag, het volgende gezegd: *"Het is zo dat – en het klopt wat de gouverneur daarover zegt, alsook de Raad van State – men een bouwstop of bouwpauze niet kan invoeren louter via een beslissing van de gemeenteraad. Een gemeentelijke visie die niet verankerd is in verordenende kaders, kan niet bepalend zijn voor de eventuele bebouwbaarheid van een plek. Een dergelijke visie kan enkel ingezet worden bij de opportuniteitsbeoordeling van een vergunning, door ze mee te nemen als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Als men een bepaald gebied dus niet wenst te ontwikkelen, dan moet men daar eigenlijk een RUP voor opstellen en zo zorgen voor een kortsluiting. Dat zijn de regels. Dat is ook logisch, want burgers moeten er natuurlijk op kunnen vertrouwen dat wat in een structuur- of beleidsplan staat, ook de juiste ruimtelijke gevolgen krijgt."*

Eerst moet uitgeklaard worden als de gemeenteraad wel bevoegd is om een dergelijke motie te stemmen.

Hans Vanhoof: De bouwpauses die ingesteld zijn door de gemeenteraden van o.a. Malle, Dilbeek en Steenokkerzeel hebben wel stand gehouden. De bouwpauze is belangrijk om de druk van de bouwpromotoren tegen te houden. De visietekst zal als BGO gehanteerd worden, maar deze heeft geen juridische waarde voor bouwpromotoren.

Walter de Brouwer: De intentie om een bouwpauze te voorzien is ok, maar de motie moet wel juridisch correct zijn. Mogelijk is dit nu niet het geval.

Schepen Kristien Goeminne: In de motivering voor het afkondigen van een bouwpauze staat te lezen dat deze noodzakelijk is in afwachting van de opmaak van een duidelijk lokaal vergunningenkader. Vandaag is deze visie klaar en het onderwerp van de bespreking in deze raadscommissie. Deze visietekst zal ter goedkeuring als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) worden voorgesteld op de gemeenteraad van 12 september en zal gebruikt worden als

basis voor een RUP kernversterking en een algemene stedenbouwkundige verordening. De visie is er dus wel en maakt een bouwpauze overbodig. De motie spitst zich volledig toe op meergezinswoningen. Ik citeer:

Binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze vallen de volgende projectaanvragen tot omgevingsvergunning voor 'stedenbouwkundige handelingen', 'het verkavelen van gronden' of 'bijstellen van een verkaveling':

- *Het bouwen van meergezinswoningen, inclusief wanneer deze zijn vervat binnen een verkavelingsproject of groepswoonbouwproject.*
- *Het slopen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van een meergezinswoning.*
- *Afwijkingsaanvragen op de voorschriften van vergunde verkavelingen waarbij het creëren van één of meerdere meergezinswoningen wordt beoogd.*
- *Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw.*
- *Reeds ongunstig geadviseerde woonprojecten.*

De meergezinswoningen vormen echter niet het probleem. De cijfers spreken voor zich: Vorige legislatuur werden 228 appartementen vergund en 153 appartementen geweigerd door het CBS. Van de 153 geweigerde appartementen, heeft de Deputatie er 83 vergund. Van de 83 vergunde appartementen door de Deputatie, heeft de Raad voor Vergunningenbetwisting de vergunning voor 37 appartementen vernietigd.

Deze legislatuur werden tot dusver 36 appartementen vergund en 75 appartementen geweigerd door het CBS. Van de 75 geweigerde appartementen, heeft de Deputatie er 35 vergund. Van de 35 vergunde appartementen door de Deputatie, heeft de Raad voor Vergunningenbetwisting de vergunning voor 16 appartementen vernietigd.

Vorige legislatuur werden 279 ééngezinswoningen vergund en 46 ééngezinswoningen geweigerd door het CBS. Van de 46 geweigerde ééngezinswoningen, heeft de Deputatie er 35 vergund.

Deze legislatuur werden tot dusver 243 ééngezinswoningen vergund en 27 ééngezinswoningen geweigerd door het CBS. Van de 27 geweigerde ééngezinswoningen, heeft de Deputatie er 2 vergund.

De cijfers spreken voor zich. Met de voorgestelde bouwpauze voor meergezinswoningen gaan we de open ruimte niet redden. Laten we nu gewoon verder gaan met de voorgestelde visietekst.

Hans Vanhoof: de voorgestelde visie biedt geen antwoord op het gebrek aan opvang in scholen en capaciteit in het vrije tijdsaanbod. Daar is geen antwoord op gekomen met deze visietekst. Een bouwpauze zou een antwoord kunnen bieden om na te denken over een beleid rond kleinschalig wonen en betaalbaar wonen. Welke initiatieven zullen er nog genomen worden voor het onderwijs binnen het meerjarenplan? Verder verdichten, kan dat zomaar zonder de voorzieningen uit te breiden?

Bart Nevens: Wat met de wachtlijsten in de kinderopvang en de scholen? In het Hof van Rotselaar is een gezin uit Steenokkerzeel komen wonen. Zij wensen hun kind in te schrijven in de school van Everberg en krijgen daar te horen dat er geen plaats is.

Hans Vanhoof: De bouwpauze en de visietekst van het RUP kernversterking kunnen parallel lopen. Beide zaken vormen geen contradictie. Werd in de visienota wel voldoende rekening gehouden met de mobiliteitsproblematiek, de infrastructuur en het voorzieningenniveau?

Kristien Goeminne: Er is een visietekst met een duidelijk vergunningenkader. Laten we nu gewoon verder gaan met deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) en dan is een bouwpauze helemaal niet nodig. Het RUP kernversterking met ASV zal over een goed jaar klaar zijn.

Hans Vanhoof: Er dient wel een impact analyse te gebeuren.

Mia Vandervelde: De formulering van de motie is niet in orde en deze motie moet ook juridisch doorgelicht worden.

Hendrik Trappeniers: In de motie moet ook vermeld staan dat de hogere overheid zijn huiswerk tot dusver niet heeft gedaan. De instrumenten en het wetgevend kader zijn nog niet af.

Bart Nevens: Het BGO zal door de verdichting meer druk leggen op de voorzieningen.

Walter De Brouwer: De wachttijden in de scholen is geen probleem in de gemeente Kortenberg alleen, maar een probleem dat zich overal stelt in Vlaanderen. Dat is een probleem van een totaal andere orde, op een totaal ander niveau. Hierdoor krijgen kinderen geen toegang tot de dichtstbijzijnde scholen en moeten ze lang pendelen. Dit gaan we niet lokaal oplossen.

Marinus van Greuningen pleit voor een visie op lange termijn en is van mening dat dit bestuur vooral beslissingen neemt op korte termijn.

Schepen Kristien Goeminne maakt er de commissieleden attent op dat een bouwpauze van 2 jaar enkel voor appartementen geen oplossing zal bieden voor het minder belasten van de voorzieningen in Kortenberg.

Hans Vanhoof verduidelijkt dat de motie niet enkel bedoeld is voor appartementen, maar ook voor grote bouwprojecten. De motie zal worden aangepast en juridisch nagekeken.

Burgemeester Alexandra Thienpont stelt zich de vraag als een bouwpauze van 2 jaar wel een verstandige keuze is. Na deze pauze zal er zeer waarschijnlijk een inhaalbeweging zijn van projecten die gewoon gedurende 2 jaar stil gelegen hebben. Het is veel beter om een spreiding te hebben van projecten en een geleidelijke evolutie. Op 2 jaar tijd is het niet mogelijk om een school te bouwen.

Schepen Ann Vannerem verduidelijkt dat Kortenberg werkt met een centraal aanmeldsysteem dat werkt volgens twee criteria: schoolkeuze en afstand vanaf het domicilieadres tot de school. Men moet op het opgegeven domicilieadres wonen uiterlijk op het moment van de effectieve inschrijving. Als mensen nog niet verhuisd zijn op het moment van de inschrijving moet men wachten tot de vrije inschrijvingen van start gaan (30 mei 2022). Dan kan er ingeschreven worden, ongeacht het domicilieadres, op voorwaarde dat er nog vrije plaatsen zijn. De grootte van de klassen is beperkt om de mogelijkheid te geven om kwalitatieve ondersteuning te geven aan de kinderen.

Verder wordt een uitbreiding van 2 scholen, Everberg en Kortenberg op de "rol" gezet. Zoals de gemeenteraadsleden weten duurt het zeer lang alvorens een school kan gebouwd worden. Het is niet duidelijk meer voor wie nu wel en voor wie niet, een bouwpauze zou gelden?

Hans Vanhoof: het was net de vraag vanuit de fractie om de discussie over deze motie ten gronde te voeren tijdens een raadscommissie.

Schepen Wim Moons merkt op dat een pauze van 2 jaar geen soelaas zal brengen. De discussie lijkt op een soort paniekvoetbal. De keuze voor het uitbreiden van de voorzieningen had al lang in het verleden moeten genomen worden, tijdens voorgaande legislatuurperiodes.

Martijn Gillaerts wil er de commissieleden op wijzen dat de demografische groei is wat ze is. De bevolkingsgroei kan men niet tegenhouden met een bouwpauze.

Schepen Ann Vannerem wil nog eens benadrukken dat de bouwshift door de Vlaamse Regering is gelanceerd en dat de instrumenten zoals het decreet woonreservegebieden en het instrumentendecreet op zich laten wachten.

De voorzitter Hendrik Trappeniers bedankt de sprekers en aanwezigen en sluit de vergadering om 23u52.

Verslaggever: Inge Hauspie