

Samenkomst voorzien om 20u  
Begin vergadering: 20u10  
Einde vergadering: 21u45

Aanwezig:

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

Aanwezig voor de politieke fracties:

Bart Nevens, **schepen RO**

Verontschuldigd:

Karla Vandecasteele en plaatsvervangende leden

Afwezig:

//

Agenda van de vergadering

1. Goedkeuring van de verslagen van 13/03/2017, 22/05/2017 en 29/05/2017
2. Stedenbouwkundige aanvraag : SWAL, Hof van Sint-Elisabet, het oprichten van 12 halfopen bebouwingen tussen de Bruulstraat-Olmenhoekstraat
3. Stedenbouwkundige aanvraag : B.KO/2017/145 - Geerivan, Populierenlaan-Wespelaarbroek, het slopen van de bestaande constructies, het bouwen van 47 appartementen en het aanleggen van een park
4. Nieuw ontwerp Woonzorgcentrum Onze-Lieve- Vrouw van Lourdes
5. Stand van zaken verordeningen
6. Data volgende vergaderingen

1. Goedkeuring van de verslagen van 13/03/2017, 22/05/2017 en 29/05/2017

De drie verslagen worden unaniem goedgekeurd.

2. Stedenbouwkundige aanvraag : SWAL, Hof van Sint-Elisabet, het oprichten van 12 halfopen bebouwingen tussen de Bruulstraat-Olmenhoekstraat

Sally licht de aanvraag toe. Er hebben meerdere overlegmomenten plaatsgevonden om tot dit resultaat te komen.

Voor de verbreding van buurtweg nr.87 is de procedure momenteel lopende en wordt er gewacht op het goedkeuringsbesluit van de Deputatie.

Er is gekozen om voor de woningen 9-12 maar een parkeerplaats te voorzien om te kunnen voldoen aan de EPC-eisen en om deze woningen betaalbaar te houden.

In de centrale groenzone is een zone aangeduid waar eventueel later een zitbank zou kunnen geplaatst worden.

De Gecoro heeft de volgende opmerkingen op het project en adviseert het project voorwaardelijk gunstig:

- De trage weg die de groenzone in twee snijdt zou beter aan een zijde van de groenzone aangelegd worden om zo een grotere aaneengeschakelde groenzone te creëren.

3. Stedenbouwkundige aanvraag : B.KO/2017/145, Geerivan, Populierenlaan-Wespelaarbroek, het slopen van de bestaande constructies, het bouwen van 47 appartementen en het aanleggen van een park

Sally licht de aanvraag toe. De capaciteit van het bufferbekken en de effecten ivm waterproblematiek worden bekeken door Aquafin, hiervoor is een advies gevraagd.

Het gedeelte dat afgestaan wordt aan het openbaar domein zal aangelegd/ontwikkeld worden door de aanvrager en nadien kosteloos overgedragen worden aan de gemeente.

Het is een autoluw project, er mogen geen wagens of vuilniswagens op het project.

Het centrale erf zou open moeten blijven en mag niet afgesloten worden. Er is gekozen om iets meer openheid te creëren in het parkgebied voor het veiligheidsgevoel ipv om een bosgevoel te creëren.

In het project worden tal van nieuwe trage wegen voorzien.

De plannen worden door alle leden bekeken waarna het volgende voorwaardelijk gunstig advies wordt geformuleerd:

- Het project voldoet aan de omgevingsanalyse.
- De inrichting van het parkgebied dmv van bv. informele speeltoestellen, kan gestuurd worden door de omgeving nadat het project gerealiseerd is.
- Meer voetverbindingen, brugjes voorzien zodat er doorsteken mogelijk zouden zijn richting Oudstrijderslaan, Lindergemstraat en de Eekhoornstraat.
- De gebouwen zullen donkere blokken zijn, er kan best gewerkt worden met iets lichtere gevelmaterialen.

#### 4. Nieuw ontwerp Woonzorgcentrum Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes

Sally licht het nieuwe ontwerp toe aan de hand van een 3D-voorstelling.

De leden formuleren een voorwaardelijk gunstig advies:

- Het is een hele verbetering t.o.v. het vorige dossier.
- Ter hoogte van de inkom dient meer openheid gecreëerd te worden op het openbaar domein, door het de parkeerplaatsen te verplaatsen.

#### 5. Stand van zaken verordeningen

De verordeningen zijn overgemaakt aan de deputatie, deze hadden een aantal opmerkingen :

##### **Parkeerverordening**

*De verordening is in strijd met de provinciale ruimtelijke visie om prioritair in te zetten op kernversterking en de verdere intensivering van plekken die een multimodale ontsluiting kennen.*

*Er wordt voorgesteld om een gebiedsgerichte differentiatie van de normen uit te werken die kernversterking en -verdichting ondersteunt, de levendigheid van de kernen bevordert en het gebruik van alternatieve vervoersmodi stimuleert.*

##### **Algemene stedenbouwkundige verordening**

###### 1) Strijdigheid met kernprincipes provinciale beleidskaders

- Doelstelling om te verdichten wordt sterk verhinderd
- Het gemeentelijk referentiebeeld binnen deze verordening is een ééngesinswoning met 2 bouwlagen (p. 41), ongeacht waar deze gelegen is. Het zonder onderscheid toepassen van dit referentiebeeld (dus ook in de kernen en nabij een GEN-station) gaat in tegen een verantwoord verdichtingsbeleid.
- Het tegengaan van verdichting nabij openbaar vervoersknooppunten en in kernen zal de bebouwingdruk op de open ruimte en op minder goed gelegen locaties doen toenemen (en gaat in tegen de provinciale beleidskaders).

###### 2) Doel

*Een set van regels moet een duurzaam en zuinig ruimtebeleid nastreven. De regels moeten voortvloeien uit een ruimtelijke visie inzake kernversterking, en een koppeling kennen met andere beleidsplannen/visies (parkeerbeleid, woonbeleid, GRS...). De opgemaakte omgevingsanalyse die als bijlage werd toegevoegd kan een goede basis vormen (o.a. voor het bepalen van verdichtingszones), maar het is evenwel niet altijd duidelijk hoe de resultaten van deze studie uitwerking hebben gekregen in voorliggende verordening.*

*Er wordt aangeraden de aspecten die aan bod komen in de verordening te beperken, en ze thematisch af te lijnen (al dan niet in afzonderlijke verordeningen): bv woonkwaliteit, water, parkeren...*

###### 3) Gewenste vermenging van functies in de kern wordt tegengegaan

*Om levendige leefbare kernen te creëren met een aanbod aan voorzieningen op maat van de omgeving is het belangrijk dat er voldoende vermenging van functies mogelijk wordt gemaakt. Nabijheid van wonen, werken, voorzieningen... vermindert het aantal individuele gemotoriseerde vervoersbewegingen en zorgt voor een gezonde dynamiek op ieder moment van de dag.*

**4) Rechtsonzekerheid en vage omschrijvingen**

*Afwijkingsmogelijkheden: Op elk van de in de verordening vastgelegde regels kan een afwijking aangevraagd worden, mits motivatie (art.2.3). De omschrijving van de mogelijke redenen voor het toestaan van een afwijking is te vaag geformuleerd en het doel van een verordening wordt hiermee volledig onderuitgehaald.*

**5) Vage formuleringen te vermijden die vallen onder de afweging van een goede ruimtelijke ordening**

Op 25 september worden de aanpassingen geëvalueerd samen met de deputatie. Doordat de deputatie de kans gegeven heeft om de verordening aan te passen, dient er geen volledig nieuwe procedure gevolgd te worden.

De GECORO staat open voor dialoog en wenst de aanpassingen op de verordeningen te kunnen adviseren.

**6. Data volgende vergaderingen**

De volgende data zijn onder voorbehoud van voldoende dossiers:

9 oktober 2017

13 november 2017

11 december 2017

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Kortenberg,

Dieter Hendrickx  
Secretaris GECORO Kortenberg

Nele Beyens  
Voorzitter GECORO Kortenberg