



ADVIES GECORORAAD VAN 28/04/2022

Opmaak stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen, woonparken en sorteerstraten

Aanwezige personen :

Stemgerechtigde leden: André Collaer (voorzitter), Jan Vanbrusselt, Patrick Donnay, Geert Sempels, Paul Verheyden.

Plaatsvervangende leden:

~~Schepenen van Ruimtelijke Ordening:~~ Tania Roskams.

~~Afgevaardigde politieke partijen:~~ Koen Corluy, Herman Vangilbergen, Walter Vangoidsenhoven, Piet Ritzen, Bart Devroey.

Secretaris wvd: Kelly Heroes

Genodigd: Koenraad Van Coppenolle

Verontschuldigd: Eddy Lalou, Filine Declerck, Peter Kint, Paul Hugaerts

Afwezig: Carine Cappelle, Katleen Van de Werf, Marie-Louise Vanhees, Patrick Lippens, Koen Miseur, Gerda Van Hugo Schrevens, Hoovels, Willem Vandevelde, Patrick Supply, Louis Schrevens, Koen Sempels, Marc Bracquiné.

Gastspreekers: /

Feiten en context

De gecoro werd samengeroepen op vraag van het schepencollege en met als doel een advies uit te brengen over het ontwerp verordening meergezinswoningen, woonparken en sorteerstraten. Het verzoek om advies uit te brengen werd door de voorzitter via mail ontvangen op 28/03/2022.

Het doel van de verordening betreft het opmaken van een overzichtelijk toetsingskader voor de behandelende ambtenaar, en een houvast voor de aanvrager bij de ontwikkeling van een project en het opstellen van een aanvraag tot omgevingsvergunning.

De verordening zelf heeft betrekking op meergezinswoningen in de deelgemeenten Linden en Lubbeek Sint-Bernard, alsook in Pellenberg. Voor de woonparken worden eenduidige richtlijnen afgebakend.

Sorteerstraten hebben voornamelijk betrekking op grote projecten, i.c. meergezinswoningen en grote(re) verkavelingen.

Er werd een vergadering bijengeroepen binnen de 14 dagen, zoals voorzien in het huishoudelijk reglement van de gecoro. Het punt werd geagendeerd op de gecororaad van 07/04/2022, waarvan een verslag werd opgemaakt.

Juridische gronden

Het huishoudelijk reglement van de gecoro:

artikel 2 § 2:

De voorzitter moet de GECORO bijeenroepen binnen 15 dagen die volgen op verzoek van het college van burgemeester en schepenen.



Artikel 13 § 1:

De commissie brengt een gemotiveerd advies uit binnen een termijn die niet meer dan 1 maand mag bedragen. Mits gemotiveerde beslissing kan deze termijn met 1 maand verlengd worden.

Argumentatie

Aan de gecoroleden werd een afschrift van het aanvraagdossier bezorgd op 28/03/2022.

Tijdens de beraadslaging over de aanvraag werden geen bijkomende opmerkingen of bevindingen gemaakt.

BESLUIT:

Artikel 1. De gecoro neemt kennis van het verzoek van het schepencollege van 28/03/2022 om advies uit te brengen over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen, woonparken en sorteerstraten.

Art. 2. De gecoro beslist een gunstig advies uit te brengen over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen, woonparken en sorteerstraten, met toevoeging van enkele opmerkingen/aanpassingen als volgt omschreven:

Wanneer een dossier met afwijkingsmogelijkheden (kernstraten 1 en 2) wordt ingediend bij de dienst omgevingsvergunningen, graag dit dossier voorleggen aan de gecororaad. Bij voorkeur binnen de termijn van de bekendmaking.

3.2. Artikel 5 Projectgebonden bepalingen.

Algemene opmerking/aanpassing: onder 3.2 artikel 5 projectgebonden bepalingen §4:

Aanpassing benaming "lokaal/ontmoetingsruimte" wijzigen naar ontmoetingsplaats. Dit omdat er op deze eerder beperkte collectieve ruimte, men niet verwacht dat hier nog gebouwen gaan gezet worden.

3.4.2 Uiterlijke kenmerken – artikel 8 woonkwaliteit.

Algemene opmerking/aanpassing: onder §1:

Aanpassing minimale diepte terras van 1,5m naar 3m op de benedenverdieping. Minimale oppervlakte van 12m² mag behouden blijven. Deze terrassen behoren niet bij de netto-oppervlakte van de woningen. Met andere woorden: Bijvoorbeeld minimale netto oppervlakte woontiteit 60m², exclusief de terrassen.

Bijkomende aanpassing: Bij de inrichting van een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dienen 15% in plaats van 20% van de woningen, met een minimum van 1 woning, te worden opgevat dat ze integraal rolstoeltoegankelijk of aanpasbaar rolstoeltoegankelijk zijn met voldoende grote draaicirkels en voldoende brede deuren.



3.5. Artikel 9 parkeren.

Algemene opmerking/aanpassing: onder §3:

Aanpassing van ten minste 1 autoparkeerplaats naar 1,5 autoparkeerplaats. Deze dienen sowieso ondergronds opgenomen te worden.

§3-> Fietsenstallingen is in functie van het aantal bewoners/appartementen. Dit is onduidelijk opgevat -> fietsenstalling verplicht te voorzien bij handelspanden.

Algemene opmerking/aanpassing: onder §4:

De hellingsgraad van 15% is niet conform de wetgeving van de brandweer -> dient gewijzigd te worden naar het wettelijke percentage van 10%.

Categorie verhardingen: Niet tot 50% te beperken, maar strikt te beperken tot 4,5m breedte inrit. Bijkomend de rest verhardend indien nodig met waterdoorlatend materiaal + groenaanplanting. Fietsenparking te voorzien bij handelspanden.

Art. 4. Dit gunstig advies met bijhorende opmerkingen wordt bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

De secretaris wvd

Kelly Heroes

De Voorzitter

André Collaer