

## AGENDA

1. Bespreking tot advies: Herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen woonparken
2. Varia

## AANWEZIGHEDEN

**Effectieve leden:** Trees Verhoogen, Rudi Peeters, Mieke Decat en Leo Brouckaert

**Plaatsvervangende leden:** Maarten Degent

**Politieke afvaardiging:** Luc Tuerlinckx, Dirk Provoost, Kris Uytterhoeven en Dirk Van den Eynde

**Voorzitter:** Wim Oeyen

**Secretaris:** Marjolein Verhaegen

**Schepen ruimtelijke ordening en wonen:** Dirk Claes (verontschuldigd)

**Verontschuldigd:** Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Marc Ringoet, Bart Verlinden, Bart Lemmens en Daniel Van Eylen

## 1. BESPREKING TOT ADVIES: HERZIENING VAN DE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN WOONPARKEN

Wim Oeyen: heeft iedereen de kans gehad om de aangepaste verordening door te nemen?

Tom Feyaerts is verontschuldigd en heeft per e-mail een aantal opmerkingen doorgegeven:

- Artikel 12: enkel open bebouwing wordt toegelaten. Uitsluiten van halfopen bebouwing lijkt me enigszins contradictorisch met de algemene tendens tot verdichting. Mits respecteren van een bouwrijze breedte van in totaal 12m kan halfopen bebouwing m.i. meer mogelijkheden bieden om corridors van open ruimte tussen de woningen te behouden.
- Artikel 17: logica van het toegelaten gabarit is me niet helemaal duidelijk. Indien de bedoeling louter is de visuele impact te beperken hoeft de bouw van een ondergrondse kelderverdieping in het derde voorbeeld m.i. geen probleem te vormen. Indien dit effectief het objectief is dient anderzijds dit derde voorbeeld misschien zelfs verboden te worden (wegens grotere visuele impact dan de andere twee).
- Artikel 24: bij situaties waar inrit naar lager gelegen garage voorzien best de voorwaarde opleggen dat ter hoogte van de perceelsgrens een kleine drempel (bv. 30 cm) voorzien moet worden om het risico op instroom van afstromend water van de straat in de ondergrondse ruimte te beperken.
- Artikel 26.2.b: dient verder gespecificeerd te worden hoe groot een werfzone mag zijn om te voorkomen dat het grootste deel van het perceel als werfzone wordt ingetekend.
- Artikel 29-30: er wordt zeer veel aandacht besteed aan de verplichtingen i.v.m. afvalwater maar wat met het regenwater? Minstens verwijzing naar de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater opnemen?
- Artikel 30 stelt dat het effluent van de IBA moet opgevangen worden in een infiltratiesysteem. Vlare II art. 6.9.2. stelt echter: als er binnen een straal van 50 meter oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor regenwater aanwezig is, moet het effluent hierop aangesloten worden. In het andere geval moet men het gezuiverde afvalwater lozen via een **bestierfput** die voldoet aan de bepalingen uit dit Vlare-artikel.
- Artikel 30: indien riolering op later tijdstip wordt gerealiseerd dient hierop aangesloten te worden: opnemen dat in dat geval de bestaande IBA gesupprimeerd of gebypast dient te worden om lozing van zuiver water op de afvalwaterriolering te vermijden.

We gaan de verordening inhoudelijk bespreken.

Artikel 1: het eerste artikel gaat over het gewest en wat er van toepassing is. Het eerste artikel is oké.

Artikel 2: het tweede artikel gaat over de timing van inwerkingtreding. Vraag Wim Oeyen: de timing staat niet vermeld. Antwoord Marjolein: kan op dit moment nog niet vermeld worden omdat dit van een aantal factoren zal afhangen. De definitieve goedkeuring is voorzien op de gemeenteraad van 31 maart 2020.

Artikel 3: gaat over de procedure die verder zal gevolgd worden. Het artikelnummer is fout. Artikel 3 moet artikel 4 zijn.

Artikel 4: gaat over vrijstelling. De gemeente is bevoegd om nadere regels op te leggen. Artikel 4 is oké.

Artikel 5: werfzone is niet gedefinieerd. Misschien kan de definitie van werfzone bij de begrippen opgenomen worden.

Artikel 6: bestemming: hoofdfunctie wonen. Vrije beroepen wel toegelaten. Complementaire bedrijvigheid voor 1 persoon niet te streng? Opmerking Wim Oeyen: Waarom mag er maximum 1 persoon tewerkgesteld worden? Het aantal wagens van het cliënteel is vaak hoger dan het tewerkgesteld personeel. Als er meerdere personen tewerkgesteld worden genereert die meer auto's en meer parkeerplaatsen. Er is een groot verschil tussen de Heikantberg en de Middelberg qua wegenis. Op de Middelberg zou dit geen probleem vormen omdat de wegenis voldoende breed is en de mogelijkheid er is om te parkeren langs de openbare weg.

Kan er geen onderscheid gemaakt worden tussen beide bergen? Er zijn reeds meerdere voorbeelden van activiteiten zoals een dansstudio onder (bv. Balletschool reeds gedurende 30 jaar gevestigd op de Heikantberg), een dokterspraktijk die gedeeld wordt met een collega arts, de uitbating van een B&B (horeca?), en de mogelijkheid van een samenwerkende echtgeno(o)t(e)? Wat gebeurt er met deze activiteiten? Indien men een vergunning heeft of het complementair is aan het wonen kan de activiteit behouden blijven. Rudi Peeters: Kan men de vergunning intrekken wanneer er te veel hinder is? Antwoord: neen, een vergunning is een verworven

recht dus kan dit niet. Artikel voorlopig behouden maar het college van burgemeester en schepenen wel op de discussie wijzen. Schrijffoutje: het in het woonhuis uitoefenen VAN een ...

Artikel 7: er is een merklijk verschil in terreinoppervlakte tussen bestaande percelen om te bebouwen (minimum 10 are) en de minimale terreinoppervlakte bij nieuwe verkavelingen (minimum 20 are). Ofwel is 10 are te laag ofwel is het minimum van 20 are in artikel 8 te hoog. Een tweede bedenking: geldt de vloeroppervlakte van 15% ook voor een perceel van 10 are? Antwoord: ja, een perceel van 10 are heeft een maximaal vloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Vraag Trees Verhoogen: Is het geen optie om het klimaat te betrekken in verordening? Bv. geen fossiele brandstoffen voor verwarming of koeling? Antwoord: De gewone regels zorgen er al voor dat je zulke maatregelen moet nemen om aan de EPB-eisen te voldoen dus is dit overbodig. De 10 are mag behouden blijven zodat eigenaars hun rechten behouden. Eventueel kan het minimum oppervlakte bij een verkaveling wel hoger gezet worden. Bedoeling van de aanpassing van de verordening is namelijk om de open ruimte te vrijwaren dus dat sommigen niet meer kunnen verkavelen doet er minder toe. Artikel 7 is oké.

Artikel 8: de laatste zin is wat verwarrend maar klopt uiteindelijk wel. De vermelding op het bijhorend plan 'bos volgens bosdecreet en/of hoogstammig groen' is misleidend. De zones moeten afzonderlijk aangeduid worden op het plan. Zowel het plan horende bij artikel 7 als bij artikel 8 dienen op elkaar afgestemd te worden.

Artikel 9: oké

Artikel 10: oké.

Artikel 11: oké. Suggestie: artikel 10 en 11 omwisselen. Is logischer.

Artikel 12 en 13: eventueel toch nieuwbouw tweewoonst toelaten om meer groene ruimte te vrijwaren? Kunnen zulke dingen wel opgenomen worden in een verordening? Dit is eerder iets voor een ruimtelijk uitvoeringsplan. In een RUP zulke dingen regelen kan wel maar niet in een verordening. Willen we halfopen eengezinswoningen in woonparkgebied? Je moet ergens een lijn trekken. Voor de werfzone is dit wel van belang. Bij twee vrijstaande woningen gaat de werfzone in verhouding groter zijn er zullen er minder bomen behouden kunnen blijven. Definitie van werfzone bepalen is heel belangrijk. Een definitie van werfzone bepalen is moeilijk rekening houdende met de helling van de percelen. Tweewoonst behouden zoals het er nu staat want je kan niet afdwingen dat je samen moet bouwen en dan maakt het nog geen verschil. Trees Verhoogen: eventueel extra artikel maken voor de tweewoonst op voorwaarde dat ze de vergunning samen aanvragen? Antwoord: de totale gevelbreedte van de twee woningen samen gaat veel zwaarder overkomen. Werfzone moet terug in eer hersteld worden. Onder artikel 26 m.b.t. groen definiëren zodat dit terug past binnen het woonparkgebied. Werfzone harder neerschrijven. Vragen aan aanvragers om de afmetingen van de werfzone in de begeleidende nota goed te motiveren waarom deze ruimte nodig is. Elk perceel is anders dus moeilijk om te definiëren.

Artikel 14: wat wordt er bedoeld met afgestemd op het buurperceel? Onvoldoende duidelijk dus beter omschrijven.

Artikel 15: vallen de twee toegelaten parkeerplaatsen ook onder de 15%? Eventueel bij de voorbeelden van niet-overdekte constructies en/of verhardingen ook parkeerplaatsen toevoegen. Mag er wel onder vallen maar is dit geen probleem bij percelen van 10 are? Mag behouden blijven omdat het gunstig is voor het behoud van groen.

Artikel 16: nog toevoegen bij de laatste zin: minimum 2 terreinsneden. Bijkomende terreinsneden kunnen gevraagd worden indien dit vereist is om een goede beoordeling te maken.

Artikel 17: de zin 'als er een gedeeltelijke of volledig ondergrondse verdieping wordt voorzien valt de dakverdieping weg' klopt niet met de middelste tekening. Tweede zin bijgevolg uit artikel 17 halen. Eventuele definitie: boven de laagste gevellijn mogen maar 3 bouwlagen zijn en de dakverdieping wordt beschouwd als bouwlaag. Het laagste punt dat je visueel ziet is de laagste gevellijn. OF Boven de laagste zichtbare gevellijn mogen twee zichtbare bouwlagen zijn waarbij een derde bouwlaag toegelaten is in de vorm van een dakverdieping. Volgende vraag stellen aan het college van burgemeester en schepenen: waarom mag er geen kelderverdieping bij de 3de tekening? Eventueel omschrijven dat een kelderverdieping enkel maar een kelderverdieping is als ze uitsluitend van in de woning bereikbaar is. De verdieping is toch niet zichtbaar aangezien het volledig onder het maaiveld gelegen is. Anders wordt het als bouwlaag beschouwd.

Artikel 18 en 19: alle constructies dienen een architecturale eenheid te vormen. De materialen dienen hetzelfde of gelijkaardig te zijn. Dit is te streng want soms maken twee materialen de constructie lichter van uitzicht. Witte sierpleister is niet duurzaam in woonparkgebied aangezien het regelmatig geschilderd zal moeten worden.

Artikel 20: oké.

Artikel 21: Wim Oeyen: waarom 4 meter als je een dubbel garage hebt die 5 à 6 meter breed is? De opmerking over de 4 meter gaat niet over de breedte van de oprit t.h.v. de aansluiting met de openbare weg maar t.h.v. de garage zelf. Bijvoorbeeld een dubbele garagepoort is 5 m, maar als de oprit thv de garage zelf maar 4 m mag zijn, kan je deze nooit bereiken. Tenzij het ook de bedoeling is om dubbele inpandige garages te bannen. Voorbeelden van in de praktijk bekijken. Eventueel de maximale breedte van 4 meter naar de woning herbekijken op vraag van Wim Oeyen. Antwoord: op zich met het pad naar de voordeur erbij gerekend kan wel

al een breedte van 5,20 meter wat in principe voldoende is voor een dubbele garage. Echter het pad naar de voordeur en de oprit dient gescheiden te zijn door een groene strook waardoor het gebruik van de garage niet praktisch is. Te verduidelijken in verordening hoe dit beoordeeld zal worden.

Artikel 22: oké.

Artikel 23: Architecturale eenheid omschreven in artikel 19 extra in dit artikel vermelden.

Artikel 24: reactie Rudi Peeters: waarschuwing bij inkomdeuren die lager gelegen zijn dan de openbare weg dat er kans is op instroom. Bv. nieuwbouw woning in Heirbaan.

Artikel 25: in de zone achter en LANGS de woning mogen geen... (artikel 13 nogmaals vermelden).

Artikel 26: bij werfzone vermelden dat deze ook opnieuw aangeplant dient te worden (staat er niet expliciet in vermeld). Punt 2: vermelden dat gras wel mag onder hoogstammige bomen. Kan het zijn dat er geen bos is volgens het bosdecreet op een perceel? Antwoord: ja. Moet er niet opgenomen worden dat er minstens een bos volgens het bosdecreet aanwezig moet zijn op het perceel? Inventaris van de bomen aanwezig op de Heikantberg en Middelberg? Antwoord: nee. Hoe gaat men handhaven zonder inventaris?

Artikel 27: oké.

Artikel 28: schrijffoutje (haagt i.p.v. haag). Suggestie om artikel op te delen in 2 artikelen. Dit gaat overzichtelijker zijn. Eventueel enkel platen schrijven i.p.v. betonplaten of betonplaten integraal verwijderen uit tekst. 'Inheemse' schrappen bij inheemse bomen. Geldt namelijk voor alle bomen.

Artikel 29: oké.

Artikel 30: oké. Terugkoppelen naar Tom Feyaerts dat opmerking over artikel 30 niet volledig klopt.

Artikel 31: oké.

#### Algemene vragen:

Hoe worden de eigenaars van percelen in woonparkgebied op de hoogte gebracht van de verordening? Infovergadering voor het in voege gaat? Procedure aanpassing verordening wordt overlopen door Marjolein Verhaegen.

---

### 13. VARIA

Op vraag van plaatsvervangend lid Bart Vandyck wordt gevraagd om de uitnodiging naar alle leden te sturen (ook de plaatsvervangende) zodat ze allemaal de documenten krijgen. Antwoord: In principe is het niet verplicht om ook de plaatsvervangers uit te nodigen maar indien gewenst kunnen we dit in de toekomst doen. Er wordt gesteld dat we nu reeds met een grote groep zijn en het niet altijd eenvoudig is om goed te horen wat iedereen zegt. Indien de plaatsvervangers ook uitgenodigd worden zijn er mogelijks 9 personen extra aanwezig.

Eventueel Bart Vandyck verplaatsen naar plaatsvervanger van Tom Feyaerts. Nu is Bart Vandyck plaatsvervanger van Wim Oeyen. Effectief lid Trees Verhogen is ondervoorzitter dus vervangt zij Wim Oeyen reeds bij afwezigheid. Tom Feyaerts werd effectief lid na het ontslag van Dirk Vanderhallen. De verschuivingen zijn allemaal tussen deskundigen.

Vraag voorzitter Wim Oeyen: Dienen deze wijzigingen geagendeerd te worden op de gemeenteraad? Na te kijken door secretaris.

