

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 6 november 2019
2. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeerplaatsen voor auto's en fietsen: advies m.b.t. ontwerp
3. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor eengezinswoningen: advies m.b.t. ontwerp
4. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor meergezinswoningen: advies m.b.t. ontwerp

Aanwezigen

Leden:

Alexander Maekelberg, voorzitter
Rik Verlinde
Hilde Smits
Renée Declerck
Dobbelaere Hendrika
Johnny Devoldere
Henny Vandepitte

Politiek waarnemers:

Toon Vancoillie
Rita D'Hulst

Secretaris:

Gwendoline Vermeire

Verontschuldigd:

Wim Verhaeghe
Luc Nouwynck
Marc Vulsteke

Toelichting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Eén lid bezorgde opmerkingen bij het verslag van de vergadering van 6 november 2019:

Parkeerplaatsen: 12.1 norm is niet streng genoeg -> er is niet altijd een verband tussen de oppervlaktes van gebouwen en parkeerdruk, aantal parkeerplaatsen moet afgestemd worden op mobiliteitsprofiel van het bedrijf ipv enkel op oppervlakte gebouw

Eengezinswoningen: 2.2 sociale woningen zijn zeker niet het minimum op de markt, promotiebouw is dikwijls kleiner dan sociale woningbouw

Zowel voor de woningen als de appartementen staan enkel de oppervlaktes/hoogtes versus de betaalbaarheid in het verslag. Zowel vanuit zuinig ruimtegebruik als energetisch oogpunt waren er ook argumenten om compacter wonen te voorzien. Demografische evoluties tonen ook aan dat er behoefte is aan kleinere woontypes.

Het verslag wordt in die zin aangepast en goedgekeurd.

2. Inleiding

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen licht het doel van de vergadering toe:

- Terugkoppeling naar de Gecoro van de gemaakte aanpassingen n.a.v. het advies van 6 november 2019.
- Eventuele laatste opmerkingen vanwege de Gecoro, maar dan enkel van technische aard, gezien het inhoudelijke debat reeds uitvoerig werd gehouden in de zitting van 6 november 2019.

3. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor eengezinswoningen

Zoals in de vorige vergadering door de voorzitter gesuggereerd, werd een vergelijking gemaakt tussen de woningen aan het Zuiderpark, die algemeen als ondermaats worden beschouwd, en het minimum dat door de verordening wordt geëist.

Het gaat om een verschil in oppervlakte van 77 m² (Zuiderpark) versus 85,5 m² (verordening).

De wijzigingen die aan de verordening werden aangebracht n.a.v. het advies van de Gecoro worden toegelicht door de secretaris.

4. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor meergezinswoningen

De wijzigingen die aan de verordening werden aangebracht n.a.v. het advies van de Gecoro worden toegelicht door de secretaris.

5. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeerplaatsen voor auto's en fietsen

De wijzigingen die aan de verordening werden aangebracht n.a.v. het advies van de Gecoro worden toegelicht door de secretaris.

Er zijn, m.b.t. de wijzigingen aan de drie verordeningen, geen verdere informatieve vragen.

Toon Vancoillie en Rita D'Hulst verlaten de zaal.

1. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor eengezinswoningen

De verordening spreekt over een minimale tuinoppervlakte van 40m², maar 5m x 8m is een specifieke vorm. Sommige bestaande percelen kunnen hier niet aan voldoen.

- ➔ Voor bestaande percelen is deze verordening geen probleem. Het is wel zinvol om te nuanceren in de zin van 'minimale oppervlakte van 40m², waarvan noch de lengte noch de breedte minder mogen zijn dan 5m'.

Een dakoversteek moet wél vlak boven een raam kunnen komen (i.p.v. op 50 cm afstand) i.f.v. EPB-regelgeving, en moet om die reden ook meer dan 80 cm kunnen uitsteken.

- ➔ Dit zal worden bekeken.

Voor slaapkamers is een vrije hoogte van 2m40 genoeg, en voor bergingen 2m30. Voor leefruimtes moet 2m50 volstaan, anders is dit budgettair niet haalbaar.

Kleiner wonen is ook ingegeven vanuit EPB, compactheid etc.

2. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor meergezinswoningen

Het onderscheid tussen woonvertrekken en slaapkamers naar plafondhoogte heeft geen zin. Men houdt beter alles op 2m50, want een bouwplaat loopt toch door.

Het aantal grote appartementen is, i.f.v. demografische evolutie en betaalbaarheid, te groot. Gezinnen in Kortemark kiezen nog altijd voor een klassieke eengezinswoning, niet voor een appartement, en het aanbod voor deze doelgroep is te groot. Er moet een groter aandeel voor alleenstaanden met een beperkt budget zijn.

3. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeerplaatsen voor auto's en fietsen

De uitzonderingsregeling voor de Markt in Kortemark zou ook moeten gelden voor het dorpsplein in Handzame en Zarren.

Een verplichte parkeerplaats in een eengezinswoning in rijbebouwing kan in bepaalde gevallen een afname van zonlicht en contact met de straat verhinderen, en dus afbreuk doen aan de woonkwaliteit. Bij smalle gevelbreedtes zijn garagepoorten niet wenselijk.

- ➔ In veel gevallen zullen dergelijke woningen vrijgesteld zijn van de verplichte aanleg van een parkeerplaats. Anderzijds schept het omgekeerde – allemaal eengezinswoningen in rijbebouwing zonder parkeerplaatsen – ook een problematische parkeerdruk op het openbaar domein.

Er moet een mentaliteitswijziging komen: mensen moeten niet altijd voor de deur willen parkeren.

Bij sommige diensten en kantoren zal 1 plaats per 40 m² te veel zijn. Is dit getoetst?

➔ In mer-screenings wordt meestal uitgegaan van 3 parkeerplaatsen per 100 m².

Soms kan er meervoudig gebruik zijn van parkeerplaatsen vb. voor kantoor op gelijkvloers (overdag) en appartementen op de verdieping (avonden en weekends).

➔ Dit klopt en is positief. Maar onder de 160 m² is er sowieso geen verplichting tot aanleg van parkeerplaatsen.

120 m² als criterium voor handelszaken is te laag, want dit zijn nog zeer kleine winkels. Alles hangt ook af van het type winkels e.d. Voor Delhaize e.d. valt niet te vrezen, want die beginnen niet voor minder dan 400 m².

➔ De bedoeling van het schepencollege is om de lokale middenstand te ondersteunen, en daarbij werd de grens eerst op 80 m², en nu op 120 m² gelegd. Er wordt benadrukt dat dit om netto verkoopsoppervlakte gaat.

Noot achteraf:

Als reactie op het ontwerp-verslag, vraagt een lid om het volgende toe te voegen:

“Bij de beraadslaging onder punt 3 : de uitbreiding centrum Kortemark is niet alleen met centrum Handzame en Zarren maar er was ook bedoeld voor Werken en Edewalle.”