



GECORO Kortemark

6 november 2019, 19u
raadzaal gemeentehuis

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 8 juli 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
Charlotte Pattyn
Renée Declerck
Wim Verhaeghe
Luc Nouwynck
Dobbelaere Hendrika
Filip Roelens
Johnny Devoldere
Henny Vandepitte

Politiek waarnemers:

Lynn Vermote
Marc Vulsteke

Secretaris:

Gwendoline Vermeire

Verslag

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en verontschuldigt schepen Toon Vancoillie.

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag werd eerder al aangepast aan de per mail bezorgde opmerkingen.

Aanvullend geeft een lid mee dat, i.v.m. het RUP Deprez, de omzetting van een herbevestigd agrarisch gebied naar een andere bestemming niet kan onderschreven worden.

2. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeerplaatsen voor auto's en fietsen: advies m.b.t. ontwerp

Toelichting door secretaris Gwendoline Vermeire.

Vragen en antwoorden:

- 1.1 Dat de verordening niet van toepassing is op sociale huurwoningen is niet democratisch.
- 1.2 Toch wel, want daar is er effectief minder autobezit.
- 2.1 De oppervlakte voor handelszaken die vrijgesteld zijn van de verplichte aanleg van parkeerplaatsen (80 m²) is te beperkt. Check de kledingzaak op de hoek Markt – Stationsstraat als referentie.
- 2.2 Het gemeentebestuur wil uitdrukkelijk de lokale economie ondersteunen. Zo nodig moet deze oppervlakte in functie daarvan inderdaad worden bijgesteld.
- 2.3 De parkeerbehoefte bij kantoren (waar hoofdzakelijk 'nine to five' geparkeerd wordt) moet zwaarder doorwegen dan deze van lokale handelszaken (waar klanten slechts 5 à 30 minuten verblijven).
- 2.4 De norm dient in die zin te worden aangepast.
- 3.1 Zijn parkeerplaatsen voor elektrische wagens op de Markt wel op hun plaats? Zouden deze niet beter op de Proostdijeparking liggen?
- 3.2 Dit kan bekeken worden, maar maakt niet het voorwerp uit van deze verordening.
- 3.3 Het gemeentebestuur wil de Proostdijeparking aantrekkelijker maken, en zorgen dat deze meer betrokken wordt bij het centrumgebeuren.
- 4.1 Is de parking bij het Station van de gemeente of van Infrabel?
- 4.2 De grond is van Infrabel. De gemeente staat in voor het onderhoud.
- 4.3 Kan daar betalend parkeren worden ingevoerd?
- 5.1 De opbrengsten uit de financiële lasten m.b.t. de ontbrekende parkeerplaatsen moeten effectief (en alleen) gebruikt worden voor investering in openbare parkeerplaatsen.
- 5.2 Waarom is het bedrag van de financiële last niet ingevuld? Dit is juist heel belangrijk.
- 5.3 Dit is op zich geen stedenbouwkundig gegeven. Het gemeentebestuur wil het bedrag vastleggen op basis van een degelijke onderbouwing. Een externe partner werd aangesteld om hiervoor in te staan.
- 6.1 Moeten de nodige parkeerplaatsen per se op privaat terrein worden gerealiseerd? Kan de parkeerbehoefte niet beter op het niveau van een hele verkaveling worden bekeken? Waarom kan men, in nieuwe verkavelingen, het aantal parkeerplaatsen niet voorzien op openbaar domein (vb. autovrij woonerf met parkeerhavens aan de

- rand, met ruimte voor autodelen). Deze zijn dan bovendien makkelijker omzetbaar naar groenzones. Want over 10 jaar gaan we toch niet meer met de auto rijden.
- 6.2 Collectieve voorzieningen en andere vormen van creativiteit mogen niet geblokkeerd worden. Vooruitstrevende, kwalitatieve concepten moeten inderdaad mogelijk zijn.
- 6.3 Het feit dat openbare parkeerplaatsen ten dienste staan van iedereen kan zowel een voordeel als een nadeel zijn. Voordeel is dat ze meervoudig inzetbaar zijn. Nadeel is dat ze soms worden ingenomen door parkeerdruk van buiten de verkaveling, om pieken (vb. voor en na school, tijdens drukte in het centrum, bij begrafenissen etc.) op te vangen. Bewonerskaarten zijn hiervoor slechts een gedeeltelijke oplossing, want de bezoekers van de bewoners zijn hier niet door geholpen.
- 7.1 Deze verordening is reeds voorbijgestreefd. In de nabije toekomst zullen we niet meer per auto rijden. In Koekelare wordt reeds een afbouw van de parkeernorm gedaan, omdat het autobezit daalt. *(Noot achteraf: Op vandaag geldt in Koekelare nog steeds de norm van 2 parkeerplaatsen per woning. In de meerjarenplanning is opgenomen dat deze norm geëvalueerd zal worden, maar op vandaag is er nog geen concrete timing of inhoud.)*
- 7.2 In Kortemark daalt het autobezit echter niet, integendeel. *(Noot achteraf: Dit blijkt ook uit de cijfers van de Dienst voor Inschrijving van de Voertuigen.)*
- 8.1 Het is niet goed dat er bij alle appartementen parkeergelegenheden moeten voorzien worden. Senioren rijden niet mee met de wagen, dus bij dergelijke appartementen is er geen parkeerbehoefte.
- 8.2 Deze verordening moet worden samen gelezen met de verordening op meergezinswoningen. Daarin wordt een mix van grotere en kleinere meergezinswoningen nagestreefd. In de praktijk zal dit neerkomen op een mix van alleenstaanden en gezinnen, jongeren en senioren. De norm van 1,5 parkeerplaats per appartement is bijgevolg een goed gemiddelde.
- 9.1 Van waar komen de afmetingsnormen voor een parkeerplaats?
- 9.2 Uit het richtlijnenboek mobiliteit.
- 9.3 De verordening gaat nu van een parkeerplaats van 2,5m breed en een driveway van 7m breed. Soms kan ook een bredere parkeerplaats met een smallere driveway mogelijk zijn. Hier bestaat een wiskundige formule voor. Hilde bezorgt deze.
- 10.1 Er is geen regelgeving nodig. De economische markt regelt immers zichzelf. Waar er een parkeerbehoefte is, worden parkeerplaatsen gemaakt en geraken ze verkocht.
- 10.2 Het te veel aan parkeerdruk dat recent – o.a. door het verhogen van het aantal woongelegenheden – op bepaalde plaatsen is ontstaan, spreekt dit zelfregulerend vermogen tegen. Bij gebrek aan sturend beleid wordt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden.
- 11.1 Wat is de aanleiding voor deze verordening?
- 11.2 Het opstellen van een verordening komt voort vanuit een problematiek die wordt gedetecteerd. De gemeente wordt in de dagdagelijkse realiteit geconfronteerd met dit vraagstuk en poogt hier een oplossing aan te bieden. Woonomgevingen met ruimteschaarste leiden tot conflicten: parkeren voor elkaars oprit, burenrudies, hulpdiensten en huisvuilwagens die niet vlot kunnen passeren, parkeeroverlast in de ruimere omgeving etc. Daarom wil het gemeentebestuur het basisprincipe hanteren dat elk nieuw bouwproject zijn eigen parkeerbehoefte moet kunnen opvangen, en deze niet mag afwentelen op de omgeving.

- 12.1 Begraffenissen Logghe zal ongetwijfeld voldoen aan de normen in de verordening, maar toch weet iedereen dat er een groot parkeertekort is. De norm in de verordening is m.a.w. niet streng genoeg.
- 13.1 Wat met zonevreemdheid? Daar zal men het verplichte aantal parkeerplaatsen niet kunnen realiseren.
- 13.2 Toch wel. Bijvoorbeeld een garage in de woning, en de voorliggende oprit, zijn al voldoende. De noodzakelijke toegangen en opritten zijn immers vrijgesteld van vergunning en zijn ook mogelijk in landbouwgebied. Daarnaast geldt ook nog de van vergunning vrijgestelde 80 m² aan niet-overdekte constructies (waaronder ook verhardingen voor het parkeren van wagens mogelijk zijn).
- 14.1 De uitzonderingsmaatregel voor de Markt van Kortemark zou ook voor de andere markten / dorpspleinen in heel groot-Kortemark moeten gelden.
- 14.2 De Markt van het hoofddorp Kortemark is een specifieke situatie, omwille van het hoogdynamisch karakter, en de nabijheid van de Proostdijeparking.
- 15.1 Er zou, in tegenstelling tot wat de verordening voorziet, wél een afkoopmogelijkheid moeten zijn.
- 16.1 Geldt uitzondering 2 – de vrijstelling voor de lokale economie – voor het volledige grondgebied?
- 16.2 Ja.
- 17.1 1,2 m² als minimale oppervlakte voor een fietsenstalplaats is weinig. Meestal wordt 1,5 m² gehanteerd.

3. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor eengezinswoningen: advies m.b.t. ontwerp

Toelichting door secretaris Gwendoline Vermeire.

Vragen en antwoorden:

- 1.1 Deze verordening stuurt aan op grotere woningen. Deze zijn niet betaalbaar.
- 1.2 We evolueren naar kleinere huishoudens, en veel alleenstaanden. Deze willen niet altijd in een appartement wonen. We moeten daarom kleinere woningen bouwen, die betaalbaar zijn van één wedde.
- 1.3 Economische argumenten zijn geen reden om mensen op een niet-volwaardige manier te laten wonen.
- 2.1 De VMSW-normen zijn meer dan streng genoeg. Sociale woningen zijn meer dan ruim genoeg.
- 2.2 Sociale woningen worden nochtans eerder beschouwd als het elementaire minimum.
- 3.1 Kan men niet deze VMSW-normen hanteren als richtlijn in Kortemark?
- 3.2 Dit is om meerdere redenen niet zomaar toepasbaar:
 - Bij sociale huurwoningen wordt het criterium van de 'rationele bezetting' gehanteerd. Wanneer er, door gezinsuitbreiding of andere redenen, gezinsleden bijkomen, moet men verhuizen naar een grotere sociale huurwoning. Bij een private woning is dit anders. Eenmaal een bouwvergunning is afgegeven, heeft men er geen vat meer op hoeveel mensen er zullen wonen. Vandaar dat een voldoende ruime basisoppervlakte nodig is.

- De VMSW hanteert ook het aanvullende criterium van 'bemeubelbaarheid'. Inzake private woningbouw is het voor het gemeentebestuur niet haalbaar om in elk bouwontwerp alle ruimtes op dergelijke basis te gaan beoordelen.

- 4.1 Het feit dat sociale woningen buiten het toepassingsgebied van de verordening vallen, is stigmatiserend naar sociale woningen toe.
- 4.2 Dit is niet zo. Sociale woningen hebben immers een eigen reglementair kader, nl. de VMSW-normen.
- 5.1 Er is geen regelgevend kader rond kwaliteit van woningen nodig. De markt regelt immers zichzelf. Wat niet kwalitatief is, geraakt niet verkocht.
- 5.2 De recente ervaringen – met de woningen in het Zuiderpark en ook andere woonprojecten – spreken dit tegen. In bepaalde gevallen is de kwaliteit ondermaats. Zowel bewoners, het gemeentebestuur als een aantal Gecoro-leden bevestigen dit.
- 5.3 We stellen vast dat in dergelijke woonomgevingen een domino-effect van problemen ontstaat: de woningen zijn te klein, hebben geen of te weinig berging, de garage wordt als berging of speelkamer gebruikt, de wagens worden op straat gezet, soms voor elkaars oprit geparkeerd, er ontstaan burenc conflicten, de vuilniswagen kan niet meer passeren zonder spiegels af te rijden etc.
- 5.4 Uit ervaring blijkt dat heel wat mensen een plan van een woning niet goed kunnen lezen of inschatten en zich ernstig mispakken aan hetgeen ze kopen. Het is de taak van de lokale overheid om mensen tegen dergelijke inschattingfouten te beschermen.
- 6.1 In Roeselare wordt er, zelfs bij private huurwoningen, op gesproken als uit het bevolkingsregister blijkt dat er te veel mensen ingeschreven worden op één adres.
- 6.2 De Vlaamse Wooncode voorziet ook het criterium van overbewoning (met te veel mensen wonen in een te kleine woning).
- 7.1 Deze verordening zal aanleiding geven tot eenheidsworst.
- 7.2 De verordening legt enkel basisminima vast. Ze zal dus niet méér aanleiding geven tot eenheidsworst dan bijvoorbeeld de gewestelijke verordening rond toegankelijkheid dat doet.
- 8.1 Bouwpromotoren zullen afhaken, en niet meer willen investeren in woningbouw in Kortemark.
- 8.2 In Gistel wordt deze verordening reeds 5 jaar toegepast, en de woningbouw is er zeker niet stilgevallen. Er wordt wel een iets hogere woonkwaliteit bewerkstelligd.
- 8.3 Bouwpromotoren en kandidaat-bouwheren vinden het bovendien nuttig dat er duidelijk normenkader is. Dit biedt rechtszekerheid en ondersteunt een vlotte werking.
- 9.1 Een plafondhoogte van 2m60 is economisch niet haalbaar. Een hoogte van 2m50 of 2m40 is meer verantwoord.
- 9.2 De verordening bepaalt dat ruimtes pas meetellen in de netto oppervlakte vanaf een hoogte van 1m80. Bij de VMSW geldt 1m50 als minimum i.p.v. 1m80, maar daar wordt aanvullend ook het criterium van de bemeubelbaarheid gehanteerd, waardoor de 1m50 in bepaalde delen van ruimtes sowieso uitgesloten is.
- 9.3 Een zitruimte van 4m00 m is evenmin economisch haalbaar. 3m60 of 3m40 zou beter zijn.
- 9.4 De VMSW-norm voor de berging is strenger dan deze in de verordening.
- 10.1 Ter referentie: bij Hyboma heeft een woning nu een gemiddelde bruto oppervlakte van 135 a 155 m².

- 11.1 Eveneens ter referentie: een woning van Hyboma laten voldoen aan de verordening betekent een meerkost van 18.000 eur btw all incl.
- 11.2 Vele van de mensen die zich aan een woning in het Zuiderpark 'miskocht' hebben, zouden er wellicht graag deze meerkost van 18.000 eur voor over hebben om een kwalitatieve woning te hebben. Helaas is dit niet meer mogelijk.
- 12.1 Een duplexwoning of stapelwoning is nu in de verordening niet voorzien.
- 13.1 Een volledig gelijkvloerse woning voor een alleenstaande rolstoelgebruiker zal, door de verplichting van de tweede slaapkamer, een onbetaalbaar grote footprint moeten hebben.
- 13.2 Men kan niet een hele verordening baseren op één bepaalde situatie die een uitzondering is. Maar afwijkingen van de verordening, voor dergelijke specifieke gevallen, zijn mogelijk.
- 13.3 Een aantal Gecoro-leden meent dat van een stedenbouwkundige verordening juridisch nooit kan worden afgeweken, en wil daarom liever een richtlijn dan een verordening. Een verordening leidt tot het blokkeren van projecten.
- 13.4 Een richtlijn is niet afdwingbaar en heeft beleidsmatig weinig sturende kracht. Dit is niet wenselijk.
- 13.5 Afwijkingen van een stedenbouwkundig voorschrift zijn wel degelijk mogelijk, net zoals een afwijking van een BPA of RUP.
- 14.1 Er kan eventueel een afspiegeling gemaakt worden t.o.v. de VMSW-norm en t.o.v. de plannen van de Zuiderparkwoningen, en nagegaan worden of een middenweg haalbaar en zinvol is.

4. Stedenbouwkundige verordening m.b.t. kwaliteitsnormen voor meergezinswoningen: advies m.b.t. ontwerp

Toelichting door secretaris Gwendoline Vermeire.

Vragen en antwoorden:

- 1.1 Het verplichte aantal grote appartementen (van min. 90 m²) in de verordening is te groot. Dit is niet betaalbaar.
- 1.2 De verplichte oppervlaktes voor appartementen zijn op zich ook te groot. Dit is niet betaalbaar.
- 1.3 Een oppervlakte van 90 m² is bedoeld voor gezinnen met kinderen, en juist die bevolkingsgroep neemt af.
- 1.4 Een appartement van 90 m² is ook perfect bruikbaar voor een alleenstaande met kind.
- 1.5 Voor die doelgroep, die inderdaad toeneemt, is slechts een oppervlakte van 60 m² betaalbaar.
- 1.6 Economische argumenten zijn geen reden om mensen op een niet-volwaardige manier te laten wonen.
- 2.1 Niemand zal nog meergezinswoningen in Kortemark willen bouwen.
- 2.2 In Zedelgem wordt een zeer gelijkaardige verordening al meer dan 10 jaar zonder problemen toegepast. De appartementsbouw is er zeker niet stilgevallen, integendeel, deze is sterk toegenomen. En er wordt een hogere woonkwaliteit bewerkstelligd.

- 3.1 De nagestreefde mix is op zich positief, maar moet misschien anders berekend worden.
- 4.1 De vereisten voor tellerlokalen en fietsbergingen zijn al geregeld in andere regelgeving. Aanvullend een vuilnislokaal verplichten is wel nuttig, maar de hiervoor nodige ruimte zal sowieso al voorzien zijn door al die andere lokalen. Dus deze vereiste kan ook beter geschrapt worden.
- 4.2 De oppervlakte van 4m² per appartement slaat op het geheel aan collectieve ruimtes, dit hoeft niet in aparte hokjes.
- 5.1 Een minimale breedte van 1m50 voor een terras is te veel. 1m25 of minder moeten volstaan.
- 5.2 1m50 is een absoluut minimum om een stoel buiten te kunnen zetten en er om heen te kunnen.
- 5.3 In dat geval moet een grotere bouwdiepte toegelaten worden om het verplicht terras te compenseren, om toch hetzelfde aantal woongelegenheden te kunnen realiseren.
- 5.4 De maximale bouwdiepte is een materie die geregeld wordt in een RUP of BPA, niet in een verordening.
- 5.5 Het streven naar het maximale aantal woongelegenheden is geen doel op zich. Het verdient de voorkeur om desnoods te opteren voor minder, maar wel kwalitatief bewoonbare, appartementen.
- 6.1 Is het niet beter, wat platte daken betreft, om te opteren voor hemelwaterrecuperatie i.p.v. een groendak? Want groendaken zijn duur en vragen veel onderhoud.
- 6.2 Voor sommige appartementsbewoners is het zicht op platte daken of binnenkoeren het enige uitzicht dat ze hebben. In zo'n gevallen kan een groendak tot een mooie bijdrage vormen tot de belevingskwaliteit. Er bestaan overigens ook onderhoudsarme groendaken.
- 7.1 Een plafondhoogte van 2m60 is economisch niet haalbaar. Een hoogte van 2m50 of 2m40 is meer verantwoord.
- 8.1 Zoals ook bij de andere verordeningen gezegd: afwijkingen zijn mogelijk, hiertoe is een specifiek juridisch kader in de VCRO voorzien. Economische criteria gelden evenwel niet. Motivaties vanuit oogpunt woonkwaliteit, goede ruimtelijke ordening, specifieke eigenschappen van de omgeving e.d. kunnen dat eventueel wel.
- 9.1 Is het effectief de bedoeling om, bij grootschalige woningbouwprojecten, de parkeergelegenheden verplicht deels ondergronds te realiseren?
- 9.2 Ja, dit is een kwestie van optimaal ruimtelijk rendement en omgevingskwaliteit. Waar dit technisch niet mogelijk of niet verantwoord is, hoeft het uiteraard niet.
- 10.1 Ook het hangen van fietsen aan fietshaken moet toegelaten zijn.
- 10.2 De verordening sluit dit niet uit. Het staat de bouwheer vrij te kiezen hoe hij de fietsenbergplaats inricht, zo lang de verplichte minimale ruimte maar aanwezig is.

Eén lid bezorgde achteraf volgende 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/hogtes 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.