

Verslag nr.	2/2024	Plaats : Dakcafé, stadhuis Kortrijk
Datum vergadering:	17 april 2024	uur : 19u00 – 22u00
Aanwezig A; verontschuldigd: V; geen reactie: - Enkel informatief deel (A)		

Effectieve leden

Jan Victor	voorzitter	A
------------	------------	---

Maatschappelijke geleding

Kim Bostyn	ABVV.	V
Eric Pauwels	ACV	A
Gunther Biddelo	VOKA	A
Carlos Debucquoy	UNIZO	A
Eric Wastyn	Handelscomité	A
Julie Bouckaert	Milieuverenigingen	A
Nic Cattebeke	Landbouw	A
Martha Van Haeverbeek	Jeugd	A
Frans Lefebvre	ouderenadviesraad	A
Karine Daems	Personen met een handicap	V
Dieter Dobbelaere	onderwijs	A

Deskundige

Guy Bourdet	planner en mobiliteit	A
Jan Masquelin	Deskundige landschap	A
Orfee Barthier	architect	V
Evelien Vandebogaerde	stedenbouw	A
Bernard Wittevrongel - ondervoorzitter	Architect	A
Jelle Laverge	deskundige jurist/bouwkunde	V
Frans Van Den Bossche	architect - ruimtelijk planner	V
Benoit Devos	vastgoed	V
Annelies Wyseur	vastgoed	A
aantal effectieve		15

Politieke fracties

Bernard Decock	Groen	-
Philippe Dejaegher	NVA	-
Jan Desmet	Vooruit	
Marniek De Bruyne	Vlaams Belang	A
Steve Knockaert	CD&V	
Eva Vanmarcke	Team burgemeester	-

Wout Maddens	schepen stedenbouw	A
--------------	--------------------	---

Plaatsvervangers

Maatschappelijke geleding

Thierry Meerschman	ABVV.	A
Luc Colman	ACV	
Matthieu Marisse	VOKA	
Hans Carrein	UNIZO.	
Hans Vermeersch	Handelscomité	
Hein Lapauw	Milieuverenigingen	
Katrien Van Der Meulen	Landbouw	
Kenny Rogiers	Jeugd	
Christiane Degroote	ouderenadviesraad	
Christophe Poot	Personen met een	A
Lieven Vandebuerie	onderwijs	

Deskundige

Joran Marijsse	planner en mobiliteit	
Tom Raveel	Deskundige landschap	
Chloé Ramboer	architect	V
Veerle Strosse	stedenbouw	
Antony Bouckaert	ruimtelijke planning - economie	
Evelien Dewinne	deskundige jurist	A
Agnieszka Zajac	architect - ruimtelijk	A
Anne Van Landuyt	vastgoed	V
André Sonnevill	huisvesting	
aantal plaatsvervangers		4

Externen

Janne Vaes	Atelier Romain	A
Arnout De Waele	Atelier Romain	A
Bénédicte Siemoens	Stad Kortrijk Bouwen milieu en wonen	A
Fien Vermeulen	Stad Kortrijk Bouwen milieu en wonen	A

secretaris

Peter Tanghe	Stadsvernieuwing & Omgevingsbeleid	A
--------------	------------------------------------	---

Agenda Gecoro 17 april 2024:

1. Goedkeuring verslag 17 januari 2024
2. Advies ontwerp stedenbouwkundige verordening – bouwcode
3. Varia

Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

- Ontwerp Bouwcode Kortrijk (herziening algemene stedenbouwkundige verordening 2013)
- Ontwerp verordening sociaal wonen
- Ontwerp verordening financiële lasten

1 Vooraf

1.1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van 17 januari 2024 wordt goedgekeurd, met volgende aanpassingen:

- In de eerste paragraaf van de beraadslaging wordt 'opnieuw' geschrapt:
Vaststelling dat hiermee ~~opnieuw~~ een locatie in eigendom van SW+ geschrapt wordt voor de realisatie van sociaal woonaanbod.

In het advies wordt de laatste paragraaf aangevuld met enkele voorbeelden: De Gecoro adviseert de verschillende overheden om de gronden opgenomen het WORG (gronden sportterrein en gronden ten zuiden van de Weimeerslaan) en bij uitbreiding andere relevante gronden in de omgeving van de Weimeersbeek en de Grote Spiere, in te zetten voor waterbeheersing. Door ruimte voor water te creëren kan de druk op de waterhuishouding verminderd worden, *bvb. wadi, moeras, speelruimte met speeltuigen, speelbos met bomen die veel water kunnen opnemen, rietveld, ...*

1.2 Varia

Data voor 2024

- 15 mei 2024
- **12 juni 2024 (gewijzigde datum)**
- **3 juli 2024 (bijkomende datum)**
- 21 augustus 2024
- 25 september 2024
- 16 oktober 2024
- 6 november 2024
- 18 december 2024

1.3 Samenstelling vergadering

De vergadering voldoet aan de vereisten m.b.t. haar samenstelling, 19 van de 21 leden zijn aanwezig.

2 Toelichting en bespreking

Vragen (vet = vraag, reactie of bemerking Gecoro)

en antwoorden (*cursief = antwoord vanuit stad of betrokken partners*)

2.1 Advies ontwerp stedenbouwkundige verordening - bouwcode

Het ontwerp van stedenbouwkundige verordening – bouwcode wordt aan de Gecoro voorgesteld. Atelier Romain maakt de stedenbouwkundige verordening op in opdracht van de Stad Kortrijk. Janne Vaes van Atelier Romain licht de historiek van de opmaak van de stedenbouwkundige verordening, licht de documenten toe – krachtlijnen en voorschriften bouwcode, handhavingsplan, verordening over sociaal wonen en over financiële lasten – en staat stil bij het advies van de Gecoro in november 2023 op de vorige versie van de verordening.

Het Beleidsplan handhaving werd vooraf niet doorgestuurd en werd in de vergadering toegelicht; het document werd achteraf gedeeld in de sharepoint.

- **Bij de realisatie van te weinig gebruiksgroen is er de mogelijkheid tot compensatie. Waarvoor wordt deze compensatie aangewend? Kan de stad zich engageren om dit te gebruiken voor groenrealisatie?**

Kan dit tot misbruik leiden? Kan dit als rekenvoorbeeld uitgewerkt worden?

Via BBC kunnen inkomsten uit compensatie van het stadsbestuur gelabeld worden en deze zouden kunnen toegewezen worden aan groenrealisatie. Dit is momenteel niet zo voorzien.

- **P. 29 en 30 artikel 9
8% gebruiksgroen te voorzien. Hoe wordt dit berekend bij bijvoorbeeld niet volledig realiseren van het gebruiksgroen? Dit is niet duidelijk.**
Binnen de vorige bespreking van de Gecoro bleek dat dit ook niet volledig duidelijk was.
Bij niet aanleg van de 8% gebruiksgroen dient 8% van de waarde van de totale verkoopbare oppervlakte van de kavels betaald te worden (dit is dus het maximaal te betalen bedrag), Bij bijvoorbeeld een tekort van 1% gebruiksgroen dient 1% van de totale verkoopbare oppervlakte van de kavels betaald te worden en niet 1% van die 8%.

Er wordt bekeken om dit nog duidelijker weer te geven in de verordening, bv aan de hand van een extra rekenvoorbeeld.
- **De omschrijving in art. 20 van een 'Verzorgd straatbeeld' is duidelijk. Maar voorbeeld van art. 21 toont een gesloten gevel, met een garage. Dit is toch tegenstrijdig?**
Minder dan 7m mag er geen garage.
Dit betekent niet dat in gevelbreedte van meer dan 7m een garage sowieso mogelijk is.
- **Bepalesten van bestaande gevel. Waarom is dit niet toegelaten.**
Dit voorschrift lukt uit om van de bepleistering van een gevel een vergunningsplichtig item te maken. Momenteel zeer onduidelijk in wetgeving of het schilderen / bepleisteren al dan niet vergunningsplichtig is.
Voor het vellen van bomen is hetzelfde principe toegepast.
Het voorontwerp Verzameldecreet Omgeving werd goedgekeurd, hierin is opgenomen dat binnen een verordening geen bijkomende vergunningsplichtige werken zouden kunnen opgenomen worden.

Het verbieden van deze handeling in de verordening zorgt ervoor dat toch een vergunningsplicht ontstaat. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening kan dan gebeuren op basis van de afwijkingsvraag op de verordening. Deze afwijking zal enkel kunnen toegestaan worden indien gemotiveerd en voldaan aan de krachtlijnen opgenomen binnen de verordening.
Dit is een juridische omweg rondom de beperkende Vlaamse wetgeving:

Na te kijken of deze aanpak geen juridische gevolgen kan hebben. Zorgt deze aanpak voor een administratief moeilijker proces?
- **Dit creëert toch onduidelijkheid voor de burger. En biedt geen rechtszekerheid. Kan dit gekoppeld worden aan het beeldkwaliteitsplan? Of kan dit duidelijker gesitueerd worden in de 'onderhandelingsstedenbouw' op basis van de krachtlijnen en het beeldkwaliteitsplan?**
De verordening moet toegankelijk zijn voor professionals en ook voor de burger, via een leesbare verordening en via een toegankelijke dienst stedenbouw.
Het is nu niet duidelijk hoe je met dit document aan de slag moet gaan?
Ondergraaft deze aanpak niet de ambitie om een eenvoudige, duidelijke en soepele verordening.

Deze werkwijze moet duidelijker gemaakt worden in de verordening, zodat het doel en de mogelijkheden duidelijk zijn.
- **P.8 paragraaf 2 en 3. 'Kwaliteitskader' en 'ruimtelijke kwaliteitseisen' vs. P.22, art. 2: Het 'duidelijk kwaliteitskader' ondergraaft de afwijkingsmogelijkheden in de verordening.**
Moeten de ambities duidelijker, bvb. via beeldkwaliteitsplan, krachtlijnen, ... ?
Het beeldkwaliteitsplan kan illustratief werken voor de verordening.
- **p.29 par. 2:**
Waarom moet er pas vanaf een aantal kavels gebruiksgroen voorzien worden en waarom is dit niet op basis van de oppervlakte van het perceel?

Gebruiksgroen wordt relevant vanaf een aantal units, tzt door het grotere aantal bewoners – gebruikers. Dit is niet het geval bij een één of twee grote woonpercelen vs. 15 kleinere woonpercelen.

- **p32. Art. 10 Bronbemaling**

De omschrijving 'maximaal buiten groenseizoen' is niet duidelijk. Dit voorschrift is vaag door het gebruik van 'maximaal' en is in contrast met andere duidelijke voorschriften in de verordening.

Is er een tikfout in deze paragraaf: bronbepaling

Dit voorschrift is bewust vaag gehouden, omdat er wordt verwezen naar Vlarew -wetgeving, met duidelijk voorschriften.

- **Hoe moeten wortels beschermd onder de kruindiameter?**

In de toelichting staat dat minimaal de kruinprojectie gevrijwaard worden.

- **Art. 13 Nutsleidingen, verplichting van vaste telefonie? Is dit nog relevant vandaag.**

Gas is eruit geschrapt als verplicht nutsvoorziening. Telefonie werd niet in vraag gesteld. Suggestie om aan te passen naar 'data'.

- **Art. 53 afsluitingen op halve meter van perceelsgrens. Op de vrije strook moet een haag geplaatst worden. Kan dat overal gerealiseerd worden? De tussenzone is niet gedefinieerd en de schets verduidelijkt dit niet. Betekent dit niet een verruiming van het openbaar domein? Wie gaat die strook onderhouden?**

Wat is het verschil tussen 'perceelsafsluitingen van tuinen grenzend aan het openbaar domein' en 'afsluitingen langsheen het openbaar domein' in par. 2 en 3?

*Als het niet mogelijk is, dan is het ook niet verplicht.
Voorstel om paragraaf 3 te schrappen.*

- **Kan er toegevoegd worden om een afsluiting tussen private tuinen te voorzien van een passage voor dieren? Hoe kan gehandhaafd worden?**

Is een afweging om dit er niet in te plaatsen.

- **P. 32 Boomeffectanalyse. Op welk moment zal dit gebeuren in het vergunningstraject?**

Bedoeling om deze analyse in vooroverleg te vragen of bij volledigheidverklaring.

- **P79, art 56. Zijn de eisen voor fietsparkeren voor een ééngezinwoning of enkel voor een meergezinwoning?**

Is dit realistisch voor kleinere, smallere woningen?

Deze opmerking wil geen afbreuk doen aan de ambitie om de fiets voorop te stellen als vervoersmiddel, maar bevraagt het praktische toepassing ervan.

Kwaliteitseisen voor fietsen werden uitgebreid in de verordening en zijn van toepassing voor ééngezinwoningen en meergezinwoningen.

Indien niet realistisch, kan hiervoor een afwijking aangevraagd worden.

- **Financiële lasten.**

Wie maakt het schattingsverslag op in de categorie 'andere projecten'?

De aanvrager stelt in eerste instantie een schatter aan, omdat niet overal een waardering werd bepaald in de verordening.

- **Thema duurzaamheid ontbreekt in de krachtlijnen. Waarom?**

Duurzaamheid zit verweven in de verschillende krachtlijnen en zit dus impliciet in alle voorschriften.

De concrete maatregelen voor bvb. grondboringen voor geothermie worden niet besproken in de verordening, omdat dit te snel evolueert.

- **In de vorige Gecoro werden opmerkingen gemaakt over de levensloopbestendigheid in woningen.**

Moet dit overal toegepast worden? Wat zijn de consequenties op de leefruimte? Hoeft bij slim ontwerp van grondplan niet in se ten koste te gaan leefruimte.

Enkel bij nieuwbouw en herbouw bij meergezinswoningen.

- **Werd de adviesraad voor erfgoed bevroegd?**

De adviesraad voor erfgoed werd bevroegd.

Samen met de adviesraad is een traject lopende om wederopbouwarchitectuur verder op te nemen binnen de inventaris bouwkundig erfgoed.

- **Waarom worden geen parkeerplaats geëist voor studentkamers in de binnenstad?**

Omwille van het ontrabend effect.

- **Er wordt een minimale vrije plafondhoogte geëist van 2,5m bij nieuwbouw voor woningen.**

Is, in functie van toekomstig herbruik van gebouwen, een ruimere hoogte niet wenselijk?

Moet je strenger zijn voor deze minimumnorm?

In vergelijking met andere recente verordeningen is het vooropgestelde minimum van 2,50m hoog; elders maximaal 2,40m.

- **Wordt bij fietsparkeren oplaadinfrastructuur opgelegd in de verordening? Ook bij wagens.**

Fietsstaanplaatsen: opgenomen in artikel 56 om vanaf 6 wooneenheden laadinfrastructuur of elektriciteit te voorzien.

Autostaanplaatsen: apart artikel 65 waarbij laadpaal verplicht wordt voor parkeervoorzieningen vanaf 6 autostaanplaatsen. Paal wordt gevraagd om in te tekenen zodat later geen problemen ontstaan met de voorziene plaats, bijvoorbeeld ikv brandadvies in ondergrondse garages.

- **Zaakgebonden publiciteit. Is 10% niet weinig voor kleine gevels? Voorstel voor 20%.**

Er worden een aantal foto's getoond met daarop de 10% afgebeeld. Hierdoor wordt duidelijk dat de 10% toch zou moeten volstaan voor een standaard publiciteit. Risico bestaat dat indien het percentage publiciteit beperkt wordt, men meer opvallende publiciteit voorziet. Binnen artikel 24 wordt onder andere buisverlichting verboden waardoor dit opgevangen wordt.

- **Waarom wordt in de verordening sociaal wonen een specifiek segment in de ontwikkelingen geïntegreerd.**

Er wordt gemikt op de projecten in de tussencategorie, omdat er in de grotere projecten meestal wel al een sociale woningcomponent geïntegreerd wordt.

- **Verordening financiële lasten, aanleg van riolering. 1000€/lm, of per lm/ buis. Wat bij gescheiden riolering?**

Het betreft 1000€/lm straatlengte waarlangs verkaveld wordt. Deze compensatie bestaat op vandaag al als reglement.

- **Moet dit cijfer met indicatie of ABEX of prijzen Bouwunie te gebruiken?**

De prijzen van de Bouwunie worden heel vaak aangepast. Te checken of dit haalbaar is.

- **Is het toevoegen van een beplantingsplan bij omgevingsplan, relevant in deze fase?**

Als het deel is van de ontwikkeling is het relevant om dit op te nemen in de aanvraag.

2.2 Varia

3 Beraadslaging

3.1 Advies ontwerp stedenbouwkundige verordening - bouwcode

- Er is een toetsing nodig of de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening een nieuwe afwijkende vergunningsprocedure, die tot stand komt door deze bouwcode, toestaat. Is dit in strijd met VCRO?
- De voorschriften voor de beperking van verharding in voortuinen zijn bvb. belemmerend voor de realisatie van een fietstalling in de voortuin van een smalle woning (met dus bijhorende verharding), die eigenlijk wel voldoet aan de algemene krachtlijnen van de verordening.

4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

4.1 Advies ontwerp stedenbouwkundige verordening – bouwcode

- Ontwerp Bouwcode Kortrijk (herziening algemene stedenbouwkundige verordening 2013)
- Ontwerp verordening sociaal wonen
- Ontwerp verordening financiële lasten
- **Gecoro Kortrijk onderschrijft de ambities van de stedenbouwkundige verordening, de verordening sociaal wonen en financiële lasten.**
- **Het opzet van de stedenbouwkundige verordening vanuit de krachtlijnen is helder.**
- **De Gecoro neemt als uitgangspunt dat een stedenbouwkundige verordening moet toegankelijk en begrijpbaar zijn voor zowel professionals als voor de burger. Bij het gericht opzoeken van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een specifieke handeling in de verordening ontbreekt op dit moment duidelijkheid en transparantie hoe de regels toegepast worden. Vooral het opgezette mechanisme om een aantal stedenbouwkundige handelingen te verbieden, zoals het vellen van bomen en het schilderen van gevels, om deze alsnog bespreekbaar of vergunbaar te maken is complex. De Gecoro begrijpt dat dit mechanisme wordt gecreëerd om de restricties voor verordeningen en vergunningsplicht uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het verzameldecreet te omzeilen en alsnog over bepaalde handelingen als gemeente beslissingsbevoegdheid te behouden of te krijgen. De duidelijke voorschriften in de verordening om bepaalde handelingen te verbieden, zijn dus onrechtstreeks een manier om deze handeling bespreekbaar te maken, via een vergunningsaanvraag, waar door de afwijkingsbepalingen alsnog een vergunning voor kan verleend worden. De Gecoro vraagt zich af of deze aanpak niet de ambitie om een eenvoudige, duidelijke en soepele verordening te maken en de rechtszekerheid ondergraaft. De Gecoro adviseert om – als dit mechanisme in de stedenbouwkundige verordening behouden blijft – dit duidelijker te verwoorden naar de burger en om de intentie om in gesprek te gaan met de dienst stedenbouw (onderhandelingsstedenbouw) te communiceren.**
- **De Gecoro adviseert om de ambities duidelijker, bvb. via beeldkwaliteitsplan of krachtlijnen, te onderbouwen.**
- **De Gecoro adviseert om diverse voorschriften uit de verordening te onderwerpen aan een realiteitstoets. In de bespreking werd duidelijk dat soms andere lezing van een voorschrift tot een andere interpretatie kan leiden of dat bepaalde volgens de krachtlijnen wenselijke realisaties toch strijdig zijn met de voorschriften.**