

**Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Stad HALLE
Verslag.**

Datum : woensdag 29 september 2021.

Aanwezig : 14 / 17

Zie kopie aanwezigheidslijst in bijlage

Agendapunt(en):

1. Goedkeuring verslag vergadering 26 mei 2021.
2. Varia
3. Voorontwerp gemeentelijke verordening leefbaarheid en woonkwaliteit.

Besproken document(en):

1. zie vermelde agendapunten

Volgende personen laten zich verontschuldigen : Johan Nolmans en Roel Beyl

1. Goedkeuring verslag vergadering 26 mei 2021.

Het verslag van de GECORO-vergadering van 26 mei 2021 wordt unaniem goedgekeurd.

2. Varia.

De vergadering beslist om ook de volgende vergaderingen nog digitaal te laten doorgaan.

3. Voorontwerp gemeentelijke verordening leefbaarheid en woonkwaliteit.

Vanuit de dienst RW wordt er een uitgebreide toelichting gegeven (zie slides in bijlage).

Bespreking:

1. Er wordt gevraagd naar het waarom van de opmaak van deze verordening. Hiermee wordt de "bouwshift" juridisch verankerd.
2. Opdeling tussen woongebied type 1 en 2

Er worden vragen gesteld aangaande het waarom van de 1km afstand tot de 3 stations van Halle. Situatie in Buizingen en Lembeek valt niet te vergelijken met Halle. De idee wordt geopperd om de cirkel rond het station van Halle groter te maken.

De provincie meldde bij vooroverleg dat een differentiatie in deze cirkels de aanvechtbaarheid van de verordening vergroot.

Ook heeft men vragen over de werkbaarheid van de verordening voor percelen die zowel binnen als buiten de cirkel vallen. De idee wordt geopperd hiervoor de voordeur van een woning als bepalend element te hanteren.

Er wordt gesteld dat bijvoorbeeld Essenbeek ook goed aangesloten is op het openbaar vervoer (Lijn) en er ook reeds appartementen zijn. Waarom sluit de verordening hier ontwikkelingsmogelijkheden uit? In dit kader wordt gewezen dat verordening inderdaad een breuk wil maken met het verleden. Het wenst reeds een uitvoering te zijn de bouwshift. Schepen Ceunen wijst erop dat het aangewezen is de verordening op heden zeer streng te maken waarna in het kader van het PRUP kernafbakening meer gedifferentieerd kan gewerkt worden. Er wordt zowel aan de GECORO als aan de Woonraad en het schepencollege advies gevraagd over de verordening.

De vraag wordt gesteld of de stations ook op lange termijn hun rol zullen spelen.

De cirkels van het woontype 1 hebben op zich geen invloed op het gewenste landschapspark Halle gezien dit landschapspark qua bestemmingen reeds grotendeels is vastgelegd.

3. Zijn er afwijkingen mogelijk? Het voorontwerp bevat inderdaad afwijkingsmogelijkheden waarbij de motivering bij de aanvrager wordt gelegd. De idee is dat afwijkingen een betere plaatselijke ruimtelijke ordening dient op te leggen.
4. Het vergroeningsidee zit enerzijds in het afremmen van bebouwing en anderzijds door het voorzien van plantverplichtingen bij nieuwbouw
5. Bij het onderdeel hernieuwbare energiesystemen zou aandacht moeten besteed worden aan geo-thermische warmtepompen.
6. Wat met zonnepanelen die zich op dakhellingen bevinden met een hellingsgraad groter dan 45°?
7. Hoe wordt de beeldkwaliteit van waardevol erfgoed beoordeeld in de vergunningverlening? Er wordt gewezen op advisering van Onroerend Erfgoed, het gebruik van de inventaris bouwkundig erfgoed Sint-Lucas, adviesvragen naar Ast, ...
8. Het beperken van bijgebouwen tot 40 m² wordt in vraag gesteld bij grotere percelen.
9. Er dient een definitie opgenomen te worden over wat men verstaat over een hoogstammige boom
10. Groendaken zijn niet verplicht bij eengezinswoningen wanneer deze dakoppervlaktes aangesloten zijn op een hemelwaterput

11. Vragen worden gesteld bij de subjectieve concepten als *harmonie* en *wenselijkheid van behoud*. Wie bepaalt de harmonie? Vrees bestaat dat een te hard naar harmonie streven creatieve initiatieven kan belemmeren.
12. Art.11§6 verwijst naar het Albedo-effect waarbij lichte gevelkleuren warmte kunnen weerkaatsen hetgeen een positief effect heeft op het hitte-eiland-fenomeen
13. Verordening bevat geen clause over tiny houses. Deze zijn met deze verordening niet mogelijk. Schepen Ceunen verwijst in deze dat er op heden nog geen uitgewerkte kaders ter zake bestaan.

De aanwezige politieke afgevaardigden verlaten de vergadering.

Advisering door Gecoro:

Afbakening woongebied type 1 en 2:

- Is het niet mogelijk om de 1 km afstand tot de stations als effectieve wandelafstand te onderzoeken in plaats van het trekken van een cirkel van 1 km. In deze zouden de walkability-kaarten van het VITO bruikbaar kunnen zijn (contact Lien Poelmans)
- De impact van de ligging in woontype 1 kan zeer negatieve gevolgen hebben voor de kernen van Lembeek en Buizingen die eerder als eengezinswoning-omgeving worden gekenmerkt. Een verdichting via appartementen is veelal niet gewenst.

Artikel 3 : oppervlaktenorm van woningen

De gecoro is verdeeld over het gegeven of de minimum 62 m² dient behouden te blijven. Tiny houses worden als mogelijke waardevolle woonvorm beschouwd. Anderzijds wordt op de gevaren gewezen van dergelijke woonvorm naar uitbuiting toe en het feit dat kleiner niet noodzakelijk goedkoper is. Mogelijke piste is om deze woonvormen steeds als afwijking te behandelen waarna de vergunningverlener de kwaliteit ervan kan beoordelen. Andere piste is om een percentage afwijkingsmogelijkheid in de normeringen in te schrijven.

Er wordt gewezen op het gegeven dat woningen minstens 250 m² opp dienen te hebben maar er anderzijds wel appartementen van 62 m² mogelijk zijn. In dit kader wordt een zekere flexibiliteit gevraagd.

Artikel 10: harmonie

Vrees wordt geopperd dat dit vrij beperkend en subjectief is waardoor de noodzakelijkheid ervan in vraag wordt gesteld. Anderzijds geeft deze clause ook transparantie aan aanvragers gezien dit in veel gevallen inderdaad de stedenbouwkundige praktijk betreft. Aangewezen is wel in het artikel en toelichting een zekere flexibiliteit naar creativiteit in te bouwen.

Artikel 11: wenselijkheid van behoud

Het zou waardevol zijn ook niet beschermd waardevol onroerend erfgoed hierbij op te nemen.

Motiveringsplicht betreft een serieuze last voor de bouwheer.

Artikel 16: duurzaam materiaalgebruik

Dit artikel wordt omwille van zijn subjectief karakter in vraag gesteld.

Artikel 22: bijgebouwen

40 m² is voor grotere percelen heel weinig. Dit artikel dient verder uitgewerkt te worden.

Artikel 25 behoud en heraanplant

Concept dat men start vanuit een idee van maximaal behoud wordt als zeer positief ervaren.

Art.26 kappen van bomen en wijzigen kleine landschapselementen

De datum van het broedseizoen dient gecontroleerd (31 juli of 1 augustus ?)

Art.27 herbeplanting ter compensatie van gevelde bomen

Verordening dient definitie van boom op te nemen waarbij ook waardevolle meerstammige bomen bij opgenomen worden.

§3: formulering 'moet niet per se door bomen gebeuren' dient aangepast en verduidelijkt.

Aangewezen een informatief document aan de vergunning toe te voegen aangaande keuze van de juiste boom voor het juiste type tuin.

Art.30 zonnepanelen en zonnecollectoren

30§2 schrappen

Art.33, 34 en 35 die geen bepalingen bevatten kunnen geschrapt

Deel 5 specifieke woonvormen: er dient nagedacht te worden of het opportuun is in de verordening een kader voor tiny houses in te schrijven.

Deel 2 en 3 woongebied type 1 en 2

- Beperking voor wonen in tweede bouworde in woongebied type 2 dient geschrapt gezien het zeer beperkt voorkomen van deze situaties.
- Onderzocht dient te worden of de beperkingen gekoppeld aan het woongebied type 2 aanleiding kunnen geven tot planschade.

4. Varia bis

Mevrouw Ann Voets deelt mee dat ze stopt als trekker van de werkgroep “landschap en open ruimte” gezien haar discussie met het college van burgemeester en schepenen. Ze zal op vraag van de voorzitter Gecoro de andere leden van deze werkgroep inlichten en de vraag stellen of iemand anders de trekkersrol wenst over te nemen.

Volgende data kunnen reeds genoteerd worden in de agenda's :

- 23 februari 2022 : agenderen van het voorontwerp RUP De Bres ifv een plenair advies half maart 2022.
- 7 september 2022 : behandeling en advisering van ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.

Einduur 22u35

Volgende vergadering : op afroep

Verslag opgesteld te Halle op : 1.10.2021.

De secretaris
Kristof De Cuyper

Voorzitter
Isabelle Loris