
GECORO

Verslag 7 september 2022

Aanwezig:

Stemgerechtigden: Monique Siscot (voorz.), Robby Spreuwers, Claude Froyen, Nadine Adams, Omer Roosen

Waarnemend: Stefke Bellen (secr.), Niels Willems

Verontschuldigd: André Alles, Sofie Goor, Erwin Dunon, Marijke Van Hoofstat, Robby Spreuwers, Debby Van Kerkhoven

Niet aanwezig: Bavo Vandebroeck, Danny Struys, Gi Vanderwaeren, Eric Vandyck, Ronald Jacobs, Luc Vandepoel

Agenda:

1. BGO landelijke woonkernen
 - Doel
 - Procedure
 - Voorontwerp
2. Lopende projecten
3. Varia

Alle leden van de Gecoro ontvingen bij de uitnodiging de benodigde documenten.

De voorzitter opent de vergadering.

1. Kennismaking

Alle aanwezigen stellen zich kort even voor indien nodig (eerste keer live vergadering).

2. BGO landelijke woonkernen

2.1. “Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling”

Vóór de gemeentebesturen overgaan tot het juridisch verankeren van gemeentelijke ruimtelijke beleidsvisies, worden er vaak beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO) vastgesteld in verband met deze beleidsvisies en wensen vele gemeentebesturen hier reeds rekening mee te houden in de vergunningverlening. Het juridisch verankeren neemt immers procedureel enige tijd in beslag.

De deputatie heeft in een omzendbrief aangegeven onder welke voorwaarden zij als beroepsinstantie rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO) spelen enkel een rol wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft. De toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften blijft primeren. De verhouding tussen de zogenaamde legaliteitstoets (voorschriften) en de opportuniteitstoets (goede ruimtelijke ordening) moet dus worden gerespecteerd.

BGO maken het niet mogelijk om aanvragen te vergunnen in strijd met stedenbouwkundige voorschriften van (bijvoorbeeld) een RUP. BGO maken het niet mogelijk om aanvragen te weigeren die in overeenstemming zijn met stedenbouwkundige voorschriften van (bijvoorbeeld) een gedetailleerd RUP. De gedetailleerde voorschriften worden immers geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

2.2. Aanleiding

Beroep tegen vergunning Torendraaierssite: vergunning geweigerd o.w.v. ontbreken van een breder kader voor verdichting.

2.3. Doel

Opmaak van een RUP en/of verordening waarin, na onderzoek, enkel nog verdichting in dorpskernen van Kortenaken, Waanrode en (beperkt) in Hoeleden mogelijk is. Overige woonlinten: afbouw verder ruimtebeslag.

BGO om visie in de tijd van nu tot aan het finaliseren van de opmaak van juridische instrumenten ook al te kunnen toepassen in de vergunningverlening.

2.4. Procedure

- Opmaak voorontwerp & goedkeuring door college – 30/05/2022
- Positief vooroverleg met de provinciale administratie – gepland op 12/09/2022
- Goedkeuring gemeenteraad
- Formele kennisgeving aan deputatie
- Bekendmaking aan bevolking - website
- Deputatie houdt rekening met BGO in beroepsdossiers
- Binnen 1 jaar na goedkeuring door gemeenteraad: opstart juridisch initiatief op de BGO te verankeren.

2.5. Inhoud

Kortenaken

Verdichting mogelijk op basis van masterplan 2014.

Woonuitbreidingsgebied: realisatie BSO met gezonde mix van woonvormen aansluitend bij woonkern. Overige gedeelte WUG: agrarisch gebied (compensatie eerdere bestemmingswijzigingen in HAG) en gemengd openruimtegebied (geen ontwikkeling mogelijk).

Waanrode

Verdichting mogelijk op basis van BPA + onderzoekszone volgens GRS en analyse Torendraaiersite: verder te onderzoeken en specificeren in RUP.

Hoeleden

Beperkte kernversterking zonder grote mate van verdichting: verder te onderzoeken en specificeren in RUP.

Overige buitengebieden

- In buitengebieden geen meergezinswoningen.
- Nieuwe bouw kavels: open bebouwing als norm, met minimale perceelsbreedte van 15 meter. Nieuwe halfopen bebouwing, met perceelsbreedte van minstens 10 meter enkel indien de typologie halfopen bebouwing reeds voorkomt in de directe omgeving.
- Verbouwen van woongebouwen naar meer woongelegenheden in buitengebied niet mogelijk, met uitzondering van zorgwonen.
- Nieuwe verkavelingen in buitengebieden: open bebouwing als norm, met minimale perceelsbreedte van 15 meter. Kavels voor halfopen bebouwing, met perceelsbreedte van minstens 10 meter enkel mogelijk indien de typologie halfopen bebouwing reeds voorkomt in de directe omgeving,
- Groepswoningbouwprojecten met aanleg van nieuwe wegen in buitengebied niet toegestaan.
- Afwijkingsaanvragen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan vermeld in de voorschriften van vergunde verkavelingen worden in buitengebied niet vergund.
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw worden in buitengebied niet vergund.

Uitzonderingsbepalingen

- Geldig ruimtelijk uitvoeringsplan, bijzonder plan van aanleg en/of verkaveling van toepassing, waarmee de aanvraag in overeenstemming is.
- Projecten waarvoor reeds een gedocumenteerd voortraject werd opgestart.
- Historisch waardevolle panden waar enkel door verdichting de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex kan worden gegarandeerd. De nieuwe invulling van het gebouw of het gebouwencomplex laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze. Er wordt daarbij (buiten de geselecteerde kernen) de voorkeur gegeven aan andere

collectieve woonvormen dan appartementen. Het advies van de IOED of het Agentschap Onroerend Erfgoed met betrekking tot de erfgoedwaarde is hierbij doorslaggevend. De mate van gewenste verdichting wordt steeds beoordelen op basis van de concrete ligging en ontwerp.

3. Recente en lopende ruimtelijk bepalende projecten

3.1. Woonuitbreidingsgebied (project “Comperenberg”)

Vergunning CBS: 15 maart 2021

Vergunning deputatie: 16 december 2021

Lopende: beroep RvV

3.2. Torendraaierssite (project “Walrode”)

Vergunning CBS: 4 maart 2021

Weigering deputatie: 07 oktober 2021

Verkavelingsdossier in opmaak voor aangepaste aanvraag

3.3. Schoolgebouw Waanrode

Vergunning CBS: 4 juli 2022

3.4. Vruenpark

Vergunning CBS: 9 mei 2022

In uitvoering

3.5. Uitbreiding recyclagepark Kortenaken

Vergunning CBS: 29 augustus 2022

Beroepsperiode

3.6. Park Kortenaken

Concrete voorbesprekingen

4. Varia

/

5. Stemming

Niet stemgerechtigde plaatsvervangers & politieke vertegenwoordigers hebben op dit punt de vergadering verlaten.

Er zijn slechts 3 van de 7 stemgerechtigde leden aanwezig. Er zijn geen opmerkingen bij de toelichtingen, dus er wordt ook niet gestemd.

Stefke Bellen

Secretaris

Monique Siscot

Voorzitter