

Adviesronde GECORO – april-mei 2020

Betreft: Advies GECORO over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening “versterken woonkwaliteit”

1. Gegeven

Het college heeft op 25 maart 2020 advies gevraagd aan de GECORO over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening “versterken woonkwaliteit”. Het advies wordt binnen 30 dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd. Als er geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesverleenden worden voorbijgegaan.

Conform art. 4 van het huishoudelijk reglement van de GECORO lagen de documenten met betrekking tot de punten geplaatst op de agenda ter inzage van de effectieve en plaatsvervangende leden op het permanent secretariaat, p/a Grote Markt 27, 3300 Tienen. Wegens de coronacrisis en de bijbehorende maatregelen die in deze periode van kracht waren, werden de documenten echter ook allemaal per mail verstuurd naar de effectieve en plaatsvervangende leden en de politieke vertegenwoordigers.

De bundel van het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening bestond uit:

- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 maart 2020 over de verordening
- Plan MER screening ontwerpverordening
- Plan MER screening - ontvangen adviezen
- Plan MER screening - beslissing Team MER
- Plan MER screeningsnota
- Powerpointpresentatie over de verordening

De GECORO van Tienen bestaat uit 14 effectieve leden, waarvan 4 deskundigen en 10 vertegenwoordigers uit 6 maatschappelijke geledingen. Wegens de coronacrisis en de bijbehorende maatregelen die in deze periode van kracht waren, werd de voorziene vergadering van maandag 20 april 2020 afgelast en besloot de voorzitter om een alternatieve adviesronde te houden op afstand, volgens de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 2020. De termijn om advies uit te brengen werd echter niet verlengd. De concrete invulling van die adviesronde verliep volledig per mail en zag er als volgt uit:

- De documenten werden naar iedereen verstuurd op dinsdag 31 maart 2020.
- Alle leden en politieke vertegenwoordigers kregen tijd tot en met dinsdag 7 april 2020 om vragen te stellen over de verordening.
- Alle vragen werden beantwoord; de lijst met vragen en antwoorden werd naar iedereen doorgestuurd op woensdag 15 april 2020. De effectieve leden (of hun plaatsvervaarders) werden tegelijk verzocht op basis hiervan hun advies uit te brengen over de verordening tegen uiterlijk woensdag 22 april 2020.
- Op basis van de afzonderlijke adviezen werd een ontwerpadvies opgesteld, dat naar alle effectieve leden en hun plaatsvervaarders werd verstuurd op vrijdag 24 april 2020.
- Ten laatste op maandag 4 mei 2020 konden de leden en hun plaatsvervaarders nog correcties, opmerkingen of aanvullingen doorgeven op dit ontwerpadvies.
- Vervolgens werd het advies definitief afgewerkt en bezorgd aan alle effectieve leden en hun plaatsvervaarders en aan het college van burgemeester en schepenen.

2. Doelstelling

Het ontwerp van stedenbouwkundige verordening "versterken woonkwaliteit" werd tijdens de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 3 maart 2020 vastgesteld.

De stad Tienen wil inzetten op het versterken van de woonkwaliteit via de invoering van een reeks nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. De realisatie van woongelegenheden wordt onderworpen aan een reglementering die erop gericht is de kwaliteit van zowel het nieuwe als het bestaande woningenbestand te verhogen. Elke zelfstandige woning gerealiseerd via nieuwbouw, verbouwing, herbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie moet voortaan voldoen aan een aantal minimumeisen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte van de woning en de afzonderlijke ruimtes binnen de woongelegheden, de toetreding van daglicht, de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond en de aanwezigheid van een private buitenruimte met minimale afmetingen. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en kunnen afgetoetst worden bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvragen.

Tienen wil ook een gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod met een mix van verschillende woningtypes stimuleren. Het fenomeen van de doorgedreven opsplitsing van bestaande woningen in appartementen zet een grote druk op het aanbod aan eengezinswoningen. Daarom wordt het opdelen in meerdere woongelegenheden gekoppeld aan een aantal voorwaarden. Ook het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen wordt strenger gereguleerd. Opsplitsing en wijziging van de hoofdfunctie zal in een aantal situaties nog mogelijk zijn, maar dit mag nooit ten koste gaan van de woonkwaliteit.

Ook bij grotere nieuwbouw- en herbestemmingsprojecten zal een gedifferentieerd woonaanbod moeten worden gerealiseerd.

Deze verordening biedt een duidelijk reglementair kader voor de aanvrager van een omgevingsvergunning. Hij kan de voorschriften gebruiken als een soort checklist om zo vooraf de overeenstemming met de voorschriften te kunnen beoordelen.

De toepassing van deze verordening moet resulteren in een ruimer kwalitatief en gevarieerd woningaanbod en het profiel van Tienen als aantrekkelijke woonstad versterken.

3. Beraadslaging over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening "versterken woonkwaliteit"

Door de afzonderlijke leden van de GECORO werden de volgende bemerkingen en aanvullingen gemaakt op het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening "versterken woonkwaliteit":

- Het is van belang om het aspect erfgoed niet uit het oog te verliezen. Voorstel voor aanpassing van artikel 2: *Verhouding met de goede ruimtelijke ordening*
De verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, de erfgoedwaarde en de goede plaatselijke aanleg en zal een aanvraag die hiermee in strijd worden geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.
- Er wordt wat te veel uitgegaan van een achterhaalde visie op het hedendaagse gezin, namelijk een klassiek gezin met twee kinderen. Er zijn immers enerzijds steeds meer eenpersoonshuishoudens, en anderzijds ook veel meer andere gezinsvormen.
- Het nadeel van grote(re) woningen is de hogere kostprijs, waardoor het niet voor iedereen haalbaar is om een eigendom te verwerven.
- Er zou wat meer aandacht moeten worden besteed aan woondichtheid. Een te hoge woondichtheid zal een negatief effect hebben op de woonkwaliteit. Ook zullen mensen die in de stad willen wonen, andere verwachtingen hebben dan zij die zich in een van de deelgemeenten willen vestigen.

- Woonkwaliteit wordt enkel gezien als ruime woongelegenheden zonder aandacht te hebben voor een ruimere context, meer bepaald de ordening van functies binnen bepaalde zones. In de toelichting wordt aangegeven dat dit enkel kan via een RUP, wat een veel zwaardere procedure inhoudt. Het lijkt echter omgekeerd werken door dit fundament niet te bouwen. Het effect kan zijn dat er zeer luxueuze woongelegenheden worden opgericht waarna vervolgens op het gelijkvloers of ernaast een horecazaak wordt ingericht en alle woonkwaliteit verloren gaat.
- Heel wat van de gestelde doelstellingen kunnen ook belemmerd worden doordat de complementaire functiewijziging onverkort wordt toegelaten. Deze dreigt de doelstellingen van de stedenbouwkundige verordening te belemmeren en een onderscheid te creëren tussen wie zijn pand bewoond en wie dit niet doet.
- Afwijking van de Vlaamse Wooncode (bv. in artikel 6) kan leiden tot verwarring.
- De bepaling in artikel 16 dat de grondgebonden woongelegenheden 135 m² groot moeten zijn, past niet in de veranderende woonnoden.
- Hopelijk wordt deze (overigens goede) verordening niet té strikt gevolgd en zal er rekening worden gehouden met de creativiteit van architecten en opdrachtgevers, zodat eventuele afwijkingen worden toegestaan mits ze voldoende gemotiveerd en verantwoord zijn. Bv. in functie van de specificiteit van het terrein of gebouw en/of de goede ruimtelijk ordening (artikel 4); enkel de oppervlakte meetellen die voldoende plafondhoogte heeft (artikel 7).
- Best in artikel 8, § 3 toevoegen: (...) *vergund of vergund geacht* (...).
- Er wordt best in de verordening een extra artikel opgenomen met minimumeisen voor ecologisch groen. Ecologisch groen in de directe woonomgeving is immers zeer belangrijk voor de woonkwaliteit en voor de klimaatrobuustheid van onze stad. Dat geldt uiteraard voor het openbaar domein, maar zeker ook voor kleine en grote(re) woonprojecten. Dat kan gaan om tuinen, maar ook om groendaken of gevelgroen.

Zie verder ook de bijlagen "vragen + antwoorden GECORO stedenbouwkundige verordening 20200415" en "powerpointpresentatie verordening versterken woonkwaliteit def".

4. Besluit

De GECORO adviseert met meerderheid van stemmen:

Art. 1: De GECORO Tienen brengt een gunstig advies uit over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening "versterken woonkwaliteit", op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met bovenstaande bemerkingen.

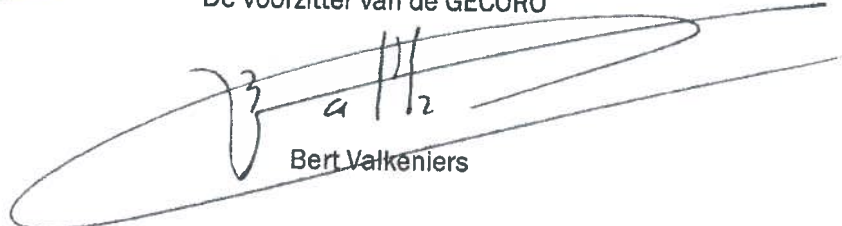
Art. 2: Een afschrift van dit advies wordt overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

De secretaris



Berty Goudriaan

De voorzitter van de GECORO



Bert Valkeniers

