

Verslag – Advies GECORO vergadering dd. 08/02/2011:

Aanwezigen: zie register

1. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan – versie voor voorlopige aanvaarding

Er wordt toelichting gegeven omtrent de aanpassingen aan het voorontwerp ruimtelijk structuurplan naar aanleiding van de plenaire vergadering. Deze toelichting is gebeurd op basis van de nota in bijlage, die een overzicht geeft van de doorgevoerde aanpassingen binnen het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Er wordt de vraag gesteld of er naar aanleiding van de vorige GECORO-vergadering verder is nagedacht over de eventuele opmaak van een RUP-Laakvallei. Dit is in de vorige vergadering reeds gevraagd geweest of er de mogelijkheid zou bekeken worden of er een RUP- Laakvallei kan worden opgenomen zowel in het richtinggevend gedeelte als in het bindend gedeelte.

Dit voorstel zal meegenomen worden naar het College van Burgemeester en Schepenen.

De vraag wordt gesteld of het RUP Kalvenne limieten oplegt qua bebouwing. Er wordt aangegeven dat het woonuitbreidingsgebied Kalvenne door zijn bestemming een gebied is dat voor ontwikkeling in aanmerking komt. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt aangegeven dat deze ontwikkeling gefaseerd zal gebeuren. Dat deze ontwikkeling vooral kadert in de gemeentelijke doelstelling tot het realiseren van het sociaal bindend objectief. Er zal een goede aansluiting gezocht worden op de bestaande kern. Bij de verdere uitwerking zulle alle onderdelen als daar zijn: huisvesting, recreatie, handel en landschap/natuur aan bod komen.

Er wordt ook de vraag gesteld of het College van Burgemeester en Schepenen wenst na te denken over de ontwikkelingsmogelijkheden van het omschreven open ruimte gebied te Baal centrum.

Er wordt gevraagd wat er bedoeld wordt met goed nabuurschap. Dit wil zeggen dat bij ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de omliggende typologie en met de draagkracht van de omgeving.

Het verdere verloop en de volgende stappen in het structuurplanningsproces worden toegelicht. De volgende stappen zijn, voorlopige aanvaarding op de gemeenteraad, nadien wordt er een openbaar onderzoek geopend gedurende 90 dagen , in die periode kunnen bezwaarschriften ingediend worden ter attentie van de GECORO, nadien is het aan de GECORO om de bezwaren te bundelen, coördineren en te behandelen, waarna zij een gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dan kan overgegaan worden tot definitiever aanvaarding en uiteindelijk goedkeuring door de Bestendige Deputatie.

Algemeen besluit:

De GECORO kan akkoord gaan met het verdere verloop van het structuurplan mits de suggestie aan het College van Burgemeester en Schepenen dat nagedacht wordt over een eventuele opmaak RUP Laakvallei en het open ruimtegebied te Baal centrum wordt bekeken in het kader van bouw mogelijkheden.

2. Grond- en pandenbeleid: Reglement sociaal wonen:

Er wordt toelichting gegeven aan de hand van een powerpointpresentatie. (zie bijlage)

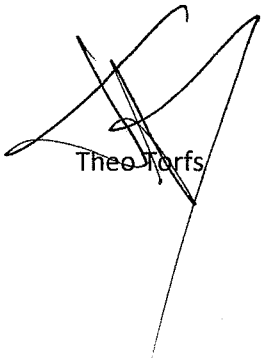
In het kader van het realiseren van het sociaal bindend objectief binnen de gemeente, heeft het bestuur het initiatief genomen ook werk te maken van de opmaak van een reglement sociaal wonen. Voordat het wordt goedgekeurd op de gemeenteraad wordt het ook vandaag voorgelegd aan de GECORO.

Dit reglement zal goedgekeurd worden op de gemeenteraad en treed vanaf dan ook in werking.

Er worden geen bijkomende opmerkingen gegeven.

Ter goedkeuring van dit verslag – advies,

Ondervoorzitter GECORO,



Theo Jorfs

Aanpassingen gemeentelijk ruimtelijk structuurplan naar aanleiding van het plenair overleg – GECORO 8 februari 2011

De versie van het structuurplan zoals voorgelegd aan de GECORO op 6 mei 2010 is op 21 oktober 2010 onderworpen aan een plenair overleg.

Naar aanleiding van het plenair overleg en de adviezen die de gemeente heeft ontvangen wordt nu het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangepast en zal kortelings op de gemeenteraad worden gebracht ter voorlopige aanvaarding.

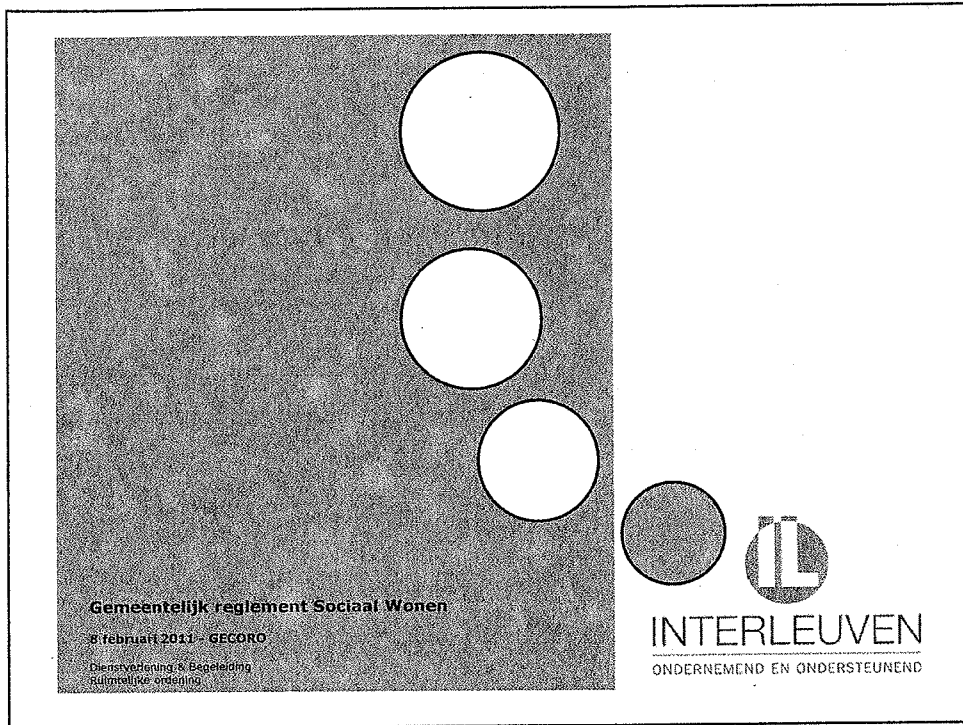
In aanloop hiervan wenst de gemeente de GECORO op de hoogte te stellen van de aanpassingen die zullen worden doorgevoerd op basis van de adviezen die meegegeven zijn tijdens het plenair overleg.

Hieronder volgt het overzicht van de aanpassingen:

- algemeen **taalkundige fouten**
- aanvullingen van **natuureservaten**
- conformiteit doorheen het document in functie van de naamgeving '**kern Baal**' – het huidige in het RSVB geselecteerd als kern-in-het-buitengebied
- de zoeklocaties voor de inplanting van een **ambachtelijke zone** zijn opgenomen in het informatief luik – binnen het richtinggevend zijn selectiecriteria en afwegingskader opgenomen.
De mogelijke zoeklocaties zijn opgenomen in het onderdeel ruimtebehoefte bedrijvigheid, onder het hoofdstuk prognoses en behoeften.
Hierdoor wordt binnen het richtinggevend deel de deur open gezet om indien behoefte kan worden aangetoond er onderzoek kan worden gedaan naar een locatie voor de inplanting van ±5ha ambachtelijke zone. Gezien de recente wijzigingen in de wetgeving is bij de aanpassingen ook een toevoeging gedaan dat er bij het onderzoek ook de mogelijkheid is na te gaan of een eventuele intergemeentelijke samenwerking een oplossing kan zijn.
Er wordt met andere woorden geen vaste locatie of zelfs geen suggestieve locatie meer aangegeven, alles valt binnen de mogelijkheden tot onderzoek. Enkel voor de site Geetsvondel blijft een ontwikkeling op korte termijn voor een beperkte uitbreiding gehandhaafd binnen het richtinggevend gedeelte.
- **recreatie**: er is een aanpassing gedaan opdat voor **de zonevremde recreatieve structuur** aanzetten en criteria zijn gegeven in functie van de uitwerking van het RUP zonevremde recreatie. Bij de ruimtelijke principes onder bebouwde structuur in voor wat betreft zonevremde recreatie weergegeven dat de gemeente indien mogelijk zoveel mogelijk bestendiging wenst van de huidige locaties maar dat de eigenlijke afweging onderdeel uitmaakt van het RUP zonevremde recreatie.
In het kader van **recreatieve behoefte** is in het onderdeel prognoses en behoeften een onderbouwing opgenomen in functie van de multifunctionele sporthal en bijhorende buitenterreinen.
In het kader van de ontwikkelingsperspectieven voor het **fietscross parcours** op de Balenberg is de bestaande toestand ervan toegelicht en opgenomen in het informatief

gedeelte. De toekomstige ontwikkelingen en afwegingen daar rond zullen onderdeel zijn van het RUP zonevreemde recreatie.

- **zonevreemde bedrijven:** doorheen het document zijn de uitspraken hierover gewijzigd in waar mogelijk integreren/verweven en behouden – het eigenlijke onderzoek maakt deel uit van het RUP zonevreemde bedrijven. In het kader van verdere uitwerking binnen het RUP zonevreemde bedrijven zijn afwegingscriteria en richtlijnen opgenomen in het richtinggevend gedeelte.
- **weekendverblijven:** algemeen doorheen het document gewijzigd dat het gaat om de problematiek van permanente bewoning van weekendverblijven. Dat de aanpak van deze problematiek provinciaal geregeld wordt. Dat de gemeentelijke suggestie is om de permanente bewoning van weekendverblijven aan te pakken via uitdoofbeleid
- **openbaar vervoer:** er is aangepast dat de verlegging van de secundaire weg type III als suggestie wordt voorgesteld aan het provinciale niveau. Deze suggestie zal bij de herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan bekeken worden
- er is een toevoeging gedaan dat **archeologisch vooronderzoek** bij de ontwikkelingen van Kalvenne aangewezen zijn
- er is een toevoeging gedaan dat bij de invulling van het **binnengebied kern Tremelo** rekening moet gehouden worden met goed nabuurschap
- er is een verfijning/verduidelijking toegevoegd omtrent de uitbreidingsmogelijkheden van het Tremelose **handelsapparaat**. Ontwikkelingsprincipe aangepast opdat een simultaan gefaseerde ontwikkeling van handel mogelijk is met de ontwikkelingsfasen van Kalvenne
- er is doorheen het document voorzien dat de invullingsvoorstellen voor Kalvenne **conceptvoorstellen** zijn die verder verfijnd en eventueel kunnen gewijzigd worden bij de verdere uitwerking van het masterplan en de **RUP Kalvenne**. Indien wijzigingen zouden worden doorgevoerd dienen deze wel ruimtelijk verantwoord te worden en moeten ze passen binnen de algemene structuurplanvisie voor de gemeente Tremelo
- aanpak **zonevreemde woningen**, expliciete verwijzingen naar de codex zijn eruit gehaald



Aanzet gemeentelijk reglement voor Tremelo

Wat ging vooraf in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid?


Bindend Sociaal Objectief per gemeente

⇒ Resultaat voor Tremelo:

- ✓ 97 sociale huurwoningen tegen 2025;
- ✓ 35 sociale koopwoningen tegen 2020;
- ✓ 2 sociale kavels tegen 2020;

Instrument om deze taakstelling te halen:

1. Uitwerken en goedkeuren van een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen;
2. opstellen actieprogramma

 _____ 2

Reglement Sociaal Wonen voor Tremelo

1. Uitwerken van een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen:

Huidige normering volgens decreet GPB: gewestelijke normen

- Opleggen **gewestelijke normen** in één van volgende gevallen:
 - een verkaveling van **minstens 10 loten**
 - een verkaveling **groter dan 0,5 ha**
 - een groepswoningbouwproject van **minstens 10 woningen**
 - een woningbouwproject met **meer dan 50 appartementen**

= een minimum te realiseren sociaal woonaanbod

Voor projecten van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen:

- **minimum 20% en maximum 40%**

Voor projecten van overige natuurlijke of rechtspersonen:

- **minimum 10% en maximum 20%**



Reglement Sociaal Wonen voor Tremelo

1. Uitwerken van een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen:

Waarom aangewezen om eigen gemeentelijk reglement op te maken?

- Kadert binnen subsidiariteitsbeginsel: **gemeentelijke normen**
- Sturen van sociaal woonaanbod i.f.v. SBO (Sociaal Bindend Objectief)
- Sturen van sociaal woonaanbod i.f.v. ruimtelijke afwegingen
- Efficiënter sturen van private actoren op woningmarkt
- Terugkoppeling met eigen actieprogramma mogelijk
- In geval van reglement:
verplicht % beschikbare woonaanbod - % sociaal woonaanbod

Geldt niet in plangebieden! (RUP, BPA's, WUG)



Reglement Sociaal Wonen voor Tremelo

1. Uitwerken van een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen:

Denkpiste bij uitwerking reglement:

Verdeling sociaal woonaanbod o.b.v. ruimtelijke afwegingen

- > Per deelgebied wordt een specifiek percentage opgelegd:
 - X % (tussen 20 en 40%) voor projecten van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen
 - X % (tussen 10 en 20%) voor projecten van overige natuurlijke of rechtspersonen
- > Mogelijke deelgebieden kunnen zijn:
 - deelgemeenten;
 - selectie van kernen: hoofddorp, woonkern, kern-in-het-buitengebied
 - geselecteerde gebieden volgens GRS Tremelo;
 - gebieden die reeds een maximum hebben bereikt;

Belangrijk: ruimtelijke overwegingen volgens GRS Tremelo



Reglement Sociaal Wonen voor Tremelo

Verdeling sociaal woonaanbod o.b.v. ruimtelijke afwegingen toegepast op de gemeente Tremelo - grafisch

