



VERSLAG VERGADERING GECORO
op maandag 21 maart 2022
Cultuurhuis Wachtebeke

	functie / belangengroep / politieke partij	aanwezig	verontschuldigd	afwezig
LEDEN				
<i>Effectieven</i>				
MINNEBO Bruno	Voorzitter/deskundige	X		
MARTENS Thijs	Deskundige	X		
ROEGIERS Luc	Deskundige	X		
POPPE luc	Landbouwers	X		
VAN KERCKHOVE Guido	Werknemers	X		
WYNANT Hans	Milieu	X		
DIDIER Lieven	Werkgevers, zelfstandigen, handelaars en middenstand	X		
<i>Plaatsvervangers</i>				
PIOT John	Deskundige	X		
	Deskundige			
CLAUS Helena	Landbouwers			X
VERHULST Eveliene	Werknemers	X		
BASTIAENS Lia	Milieu	X		
	Werkgevers, zelfstandigen, handelaars en middenstand			
SECRETARIS				
APERS Rony	Secretaris	X		
VERTEGENWOORDIGERS POLITIEKE FRACTIES				
<i>Vertegenwoordiger</i>				
CHALMET André	Anders	X		
FERMONT Etienne	CD&V			X
VAN DE VELDE Rudy	N-VA	X		
VAN HIMME Eric	VLD / Schepen			X
<i>Plaatsvervangers</i>				
MISSEGHES Heidi	Anders			X
DHONT Tonia	CD&V			X
	N-VA			
	VLD			
VERTEGENWOORDIGERS College van Burgemeester en Schepenen				
PENNEMAN Piet	Schepen Ruimtelijke Ordening	X		
EXTERENEN / DESKUNDIGEN				
	Bosteels Gaspar	X		
	De Rechter Merlijn	X		

VERGADERING

Aanvang 19u33

Verwelkoming - inleiding

De voorzitter verwelkomt iedereen en leidt de vergadering in.

Er zijn geen opmerkingen op het verslag van de vergadering van 8 oktober 2020. Dit verslag was reeds definitief goedgekeurd op 1 december 2020 (zie mail secretaris 16 november 2020).

Woonuitbreidingsgebied (WUG) Molenhoek

Gaspar Bosteels (Irtas) en Merlijn De Rechter (jurist) presenteren hun project voor het (deels) ontwikkelen van het WUG gelegen tussen Molenhoek, Stationsstraat en fietssnelweg.

Volgende opmerkingen worden nadien geformuleerd door de aanwezigen:

- Als dit project in uitvoering komt zal er opnieuw een bepaalde oppervlakte aan landbouwgrond verdwijnen.
Antwoord ontwikkelaar: Het betreft hier gronden met als ruimtelijke bestemming "woonuitbreidingsgebied" en geen "agrarisches gebied".
- Voor een gemeente als Wachetebeke heeft deze ontwikkeling met behuizing voor ca 600 à 800 inwoners (+ ca 10%) een vrij zware impact. De verantwoording die wordt gegeven is momenteel nog heel beperkt en te eng gebaseerd op statistieken omtrent de bevolkingsevolutie. Er is nood aan een aftoetsing vanuit een ruimer plaatje (voorzieningen, mobiliteit, bestaand aanbod aan wonen, ...).
- Bij de toelichting werd de eigendomsstructuur niet toegelicht.
- Volgens het inrichtingsplan wordt de wegenis aan de rand van het projectgebied dusdanig uitgewerkt dat er in de toekomst bij een eventuele verdere uitbreiding makkelijk kan op worden aangesloten. De opmerking wordt gemaakt dat dit geen nut heeft en bijgevolg een verloren kost is.
- Er zijn twijfels omtrent de correctheid van de cijfers van de woonbehoeftestudie (oa. omtrent deze van de zorgcentra).
- De voorziene ontwikkeling is overgedimensioneerd ten opzichte van een landelijke gemeente als Wachetebeke.
Antwoord ontwikkelaar: Om hier op in te spelen is het de bedoeling om het projectgebied gefaseerd uit te voeren in functie van de noden van het moment.
- Het project mist heel wat voorstudie naar vraag en bestaand (potentieel aan) aanbod van woongelegenheid en dit zowel in de onmiddellijke als in de wat ruimere omgeving: oude gebouwen, bouwgronden, leegstand/verkotting, verouderde residentiële woonwijken, ontwikkelingen in aanpalende gemeenten (bv. Suikersite in Moerbeke), ...
- De vraag wordt gesteld in hoeverre deze ontwikkeling past in het woonbeleidsplan van

Wachtebeke. Is er nagedacht over alternatieve woonvormen zoals bv. cohousing? Worden er ook sociale woningen aangeboden?

Antwoord ontwikkelaar: Het is wettelijk verplicht om een bepaald aandeel aan sociaal woonaanbod te voorzien.

- Wat is de te verwachten impact van deze ontwikkeling op de gezondheidszorg zoals bv. dokters, kinderopvang, ... ?
- De schepen van RO geeft aan dat er vanuit het college van burgemeester en schepenen ook reed diverse opmerkingen en aandachtspunten werden geformuleerd:
 - o Nood aan een woonbehoeftestudie;
 - o Toetsing van het project aan een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan;
 - o Nood aan voldoende draagvlak;
 - o Onderzoek van de impact op de mobiliteit. De schepen geeft aan geen voorstander te zijn van een ontsluiting op de Stationsstraat;
 - o Vraag naar garanties omtrent leefbaarheid;
 - o Vraag naar een betaalbaar woonaanbod;
 - o ...
- Er wordt opgemerkt dat de ontwikkeling weinig tot geen extra werkgelegenheid zal creëren. Er wordt wel een grote toename van het aantal auto's verwacht;
- Inspelend op het voorgaande wordt er aangegeven dat het aanbod van het openbaar vervoer actueel heel beperkt is.
Antwoord: Binnen de vervoersregio zijn er mogelijks opties naar de uitbreiding van het aanbod van De Lijn.
- Het aansnijden van de open ruimte is in strijd met de visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er wordt gestuurd naar meer duurzamere oplossingen zoals aanpak leegstand, hergebruik,
Antwoord projectontwikkelaar: De Vlaamse overheid geeft nog de kans om tot uiterlijk 2040 de woonuitbreidingsgebieden te ontwikkelen. De ontwikkeling van dit gebied is te verantwoorden door de ligging in de nabijheid van de voorzieningen;
- Er zijn een aantal vragen naar de verdere inrichting van het projectgebied (wordt de wegenis overgedragen aan de gemeente? Wat is de straatbreedte? Wat met fietsenstalplaatsen? ... ?
Antwoord: Momenteel zitten we nog op masterplanniveau. Deze vragen kunnen beter behandeld worden in de fase van het ontwerpniveau.
- De voorziene dichtheid van 20 à 21 woningen / ha is te hoog. Een dichtheid van 15 woningen / ha is meer op maat voor deze landelijke omgeving;
- Het aandeel aan "groen" is te beperkt in verhouding tot het projectgebied en is te verspreid voorzien.
Antwoord projectontwikkelaar: Niet akkoord. Het voorziene groen sluit aan bij landschapselementen (grachten) en maakt onderlinge verbindingen.

- Het is een louter residentieel woonproject. Voor andere complementaire functies (bv. een schrijnwerker) zijn er helaas geen initiatieven;
- Het gevoel bestaat dat enkel de lusten voor de ontwikkelaar zijn maar dat de lasten worden doorgeschoven;
- Ter informatie: Momenteel is de ervaring dat het woonaanbod in Wachtebeke aan de goedkope kant is in vergelijking met de omgeving;
- Wat is de voorziene timing?
Antwoord projectontwikkelaar: Momenteel wordt er afgetoetst of het project gunstig wordt geëvalueerd door de gemeente (college van burgemeester en schepenen, adviesraden, ...);
- Er wordt gevraagd of het geen optie is om het WUG te schrappen.
Antwoord: De schepen RO verwijst naar het "Krokusakkoord". Het gemeentebestuur heeft geen enkele intentie (of mogelijkheid) om een herbestemming van de gronden naar een "zachte bestemming" te vergoeden;
- Bij de rondvraag op het einde van de vergadering wordt nog de vraag gesteld wie er eventueel zal instaan voor het opmaken van een woonbehoeftestudie.
Antwoord projectontwikkelaar: Desgewenst kunnen zij dit verder uitwerken.
Vanuit de GECORO worden twijfels omtrent de objectiviteit van het onderzoek geuit indien dit zou gebeuren door de projectontwikkelaar zelf.

De algemene tenor vanuit de GECORO is heel duidelijk dat er in functie van de omvang van het project nood is aan een meer gedegen aftoetsing en studie binnen het grotere geheel en vanuit diverse andere relevante invalshoeken. Het huidige onderzoek baseert zich enkel op wat statistische informatie omtrent de bevolkingsevolutie en is bijgevolg te beperkt om het project te kunnen verantwoorden.

Dhr. Gaspar Bosteels en Dhr. Merlijn De Rechter verlaten de vergadering.

Gemeentelijk richtlijnenkader "woonontwikkelingen buiten de voorzieningen"

De secretaris / omgevingsambtenaar licht het richtlijnenkader toe.

Reacties op dit richtlijnenkader vanuit de GECORO:

- Het richtlijnenkader biedt meer een antwoord op de vraag naar mogelijkheden in gebieden buiten de voorzieningen en is niet zozeer een kader voor potentiële ontwikkelingen in het dorpscentrum.
- Wat zijn de mogelijkheden naar meergezinswoningen in residentiële verkavelingen gelegen in de nabijheid van de voorzieningen?
Antwoord: verdichtingsprojecten zijn hier in principe mogelijk. Ook meergezinswoningen zijn hier dus niet direct uitgesloten. Wel zal er nog steeds een toetsing van de goede ruimtelijke ordening en de integratie in de omgeving moeten gebeuren. Elke nieuwe ontwikkeling zal dus

op maat van de omgeving moeten zijn met de nodige aandacht naar privacy van de aanpalenden, parkeermogelijkheden, en zaken zoals bv. mobiliteit;

- In het richtlijnenkader wordt er verwezen naar een “wandelaafstand” van maximaal 600m terwijl er in de afbakening van de contour wordt gewerkt met een “straal” van 600m
Antwoord: Er is inderdaad een contradictie. Om een beter verdedigbare afbakening te verkrijgen werd in eerste instantie cirkel getekend met een straal van 600m. Om praktische redenen werd de uiteindelijke begrenzing verplaatst naar fysieke barrières (wegen, waterlopen, fietspaden, ruimtelijke begrenzing woongebied, ...).

Masterplan Kloostersite Dorp

De schepen RO geeft een stand van zaken bij de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden.

Bij een vraag omtrent de parkeervoorzieningen binnen dit gebied wordt er verwezen naar het gemeentelijk richtlijnenkader “parkeervoorzieningen” waaraan elk woonproject bij het aanvragen van een omgevingsvergunning getoetst wordt.

Participatiereglement

Het betreft een inspraakreglement dat werd goedgekeurd op de gemeente- en OCMW-raad van 25 november 2021.

De GECORO neemt officieel kennis van dit reglement.

Varia

Momenteel wordt er door de Vlaamse Landmaatschappij werk gemaakt van de opmaak van een landinrichtingsproject voor de Moervaartvallei. Dit in uitvoering van het RUP Moervaartvallei fase I.

De verwachting is dat dit in de periode van half augustus – half oktober van dit jaar in openbaar onderzoek komt. De bedoeling is om in die periode ook een toelichting van de VLM aan de GECORO te organiseren. Een exacte datum kan nog niet worden vastgelegd.

Volgend overleg GECORO

Er is nog geen datum vastgelegd voor een volgende vergadering van de GECORO. In principe zal dit gekoppeld zijn aan het moment van toelichting van de VLM aan de GECORO zoals genoteerd onder “Varia”.

Einde 21u45

De voorzitter,

De secretaris,

Bruno Minnebo

Rony APERS