



VERSLAG VERGADERING GECORO
op donderdag 23 februari 2023
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>				
MISSEGHERS Heidi	Anders			X
DHONT Tonia	CD&V			X
	N-VA			
	VLD			
VERTEGENWOORDIGERS College van Burgemeester en Schepenen				
PENNEMAN Piet	Schepen Ruimtelijke Ordening			X
VAN BAMBOST Peter	Schepen Milieu en Mobiliteit	X		
EXTERENEN / DESKUNDIGEN				

VERGADERING

Aanvang 19u30

Toelichting van de studie ifv de potentiële woonontwikkeling van het WUG Molenhoek

De toelichting wordt gegeven door mevr. Inge Devroe (Devroe & Partners) aan zowel de gemeenteraadsleden als de aanwezige leden van de GECORO.

Aansluitend op de toelichting worden vragen gesteld vanuit het publiek.

Nabespreking van de studie door de aanwezig leden van de GECORO

Aangezien er niet wordt voldaan aan:

- *Artikel 17. punt 2 van het huishoudelijk reglement van de GECORO dat bepaalt dat de vergadering pas geldig is samengesteld van zodra de helft plus één lid aanwezig is. Op dat tijdstip dat de vergadering normaal aanvangt, indien er dan voldoende leden aanwezig zijn, verklaart de voorzitter de vergadering voor geopend.*
- *artikel 19. punt 9 van het huishoudelijk reglement van de GECORO dat bepaalt dat minstens de helft plus één van de effectieve leden of hun plaatsvervanger aanwezig moet zijn om geldig te kunnen stemmen, met uitzondering van de stemming bij hoogdringendheid*

dient dit document te worden aanzien als een reactie van individuele leden van de GECORO en niet als een verslag van de GECORO als gemeentelijke adviesinstantie.

Reactie

In de huidige stand van de wetgeving kunnen we er inderdaad niet omheen dat groepswooningbouw principieel vergunbaar is in woonuitbreidingsgebied, zonder dat er een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkaveling voor het volledige gebied moet zijn vastgesteld respectievelijk vergund. Een aanvraag tot groepswooningbouw kan daarbij betrekking hebben op een deel van het gebied. Het is niet mogelijk om te eisen dat er een formele woningbehoeftestudie bij de aanvraag wordt gevoegd. Zoals bij elk vergunningsdossier moet echter niet alleen de legaliteit, (overeenstemming met de voorschriften) maar ook de opportuniteit (overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) beoordeeld worden, en het standpunt van het Departement Omgeving is dat er in dit perspectief meerdere redenen kunnen zijn om een aanvraag tot groepswooningbouw in woonuitbreidingsgebied te weigeren. En daarbij speelt onder meer het al dan niet aanwezig zijn van een behoefte wel degelijk een rol, ook al kan geen formele behoeftestudie geëist worden.

Voor de opportuniteitsbeoordeling wordt alvast het reservekarakter van woonuitbreidingsgebieden in vraag gesteld. Wat dat betreft kan het nuttig zijn te verwijzen naar een arrest van de Raad voor Vergunningenbetwistingen waarin dat reservekarakter ook uitdrukkelijk wordt aangehaald: RvVb, (<https://www.rwo.be/Portals/126/RVVB/Annulatie/10.1%20A.2014.0682.pdf?ver=201612125519-12823>). Ook bij de invoering van het vernieuwde regime voor woonuitbreidingsgebieden in artikel 5.6.4 e.v. VC RO gaf de decreetgever aan dat woonuitbreidingsgebieden reservegebieden zijn die niet zomaar kunnen ontwikkeld worden (aspect behoefte). Er bestaat niet voor niets een

onderscheid met gewone woongebieden; beide bestemmingsgebieden zijn niet gelijk te stellen; een grondige opportuniteitstoets is essentieel om goed met dit reservekarakter om te gaan.

Voor de concrete invulling van de opportuniteitstoets citeren we artikel 4.3.1 §2, eerste lid van de VCRO :

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1. het aan gevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2. het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a. beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°

b. de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover: i. de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woonde rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3. (...)”

Artikel 1.1.4 VCRO, waarnaar verwezen wordt, stelt: “De ruimtelijke ordening is gericht op een leefomgeving; ii. richt op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

De teksten bieden meerdere aanknopingspunten om de opportuniteit van de aansnijding te beoordelen in het licht van de bestaande toestand in de omgeving (opsommingsonderdeel 1 van artikel 4.3.1 §2, eerste lid VCRO):

Kan de omgeving de door de nieuwe ontwikkeling gegenereerde verkeersbewegingen aan? Zorgt het ontwerp voor een degelijke verkeersafwikkeling; houdt het rekening met verschillende modi (bijv. niet alleen met gemotoriseerd verkeer)?

Is de schaal van de nieuw voorgestelde ontwikkeling verenigbaar met de omgeving?

Houdt de voorgestelde ontwikkeling rekening met de ruimtebehoeften in de omgeving; bijv. behoefte aan groene ruimte? Zijn er voorzieningen aanwezig? Is er afgewogen welke functies bestaan of nodig zijn in het gebied en in de omgeving?

Vooraleer overgangaan wordt tot het aansnijden van een nieuw woonuitbreidingsgebied is de GECORO van mening dat een gedegen woonbehoefte studie vooraf moet gaan. Indien deze studie zou uitwijzen dat binnen het huidige woonprogramma en woonreserve toch zou aangetoond worden dat een behoefte bestaat, pas dan kan de vraag gesteld worden of het voorgestelde gebied wel de juiste ruimtelijke opties biedt.

Het voorgestelde onderzoek nam ons vooral mee in een persoonlijke behoefte komende uit vragen die uit field enquêtering werden gesteld. Deze geven vooral de toestand van de gemeente, het ‘welzijn’ van de gemeente en de troeven van de gemeente weer.

In het voorgestelde onderzoek werd echter geen rekening gehouden met de reële demografische gegevens, de noodzaak en de verschuivingen die dit in het woonaanbod en woonpatrimonium teweeg zal brengen de komende jaren of het potentieel aan vrijkomende woningen in de komende 10 of 20 jaar. Het huidige onderzoek gaf ook geen inzicht in de potentiële reserve die momenteel nog in de gemeente aanwezig is.

In het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd een dergelijk onderzoek wel uitgevoerd en onderbouwd. Daarbij zijn heldere conclusies genomen waarbij het woonuitbreidingsgebied Molenhoek aangeduid is/werd als een niet te ontwikkelen gebied (kaart 38). Sindsdien heeft de gemeente geen nieuwe ruimtelijke visie ontwikkeld, er werd geen nieuwe structuurvisie opgemaakt of ingezet op een bouwmeesterscan.

De opportuniteit werd dus op degelijke wijze afgetoetst binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De GECORO is van mening dat een gedegen opportuniteitstoets vooraf moet gaan aan de verdere uitwerking van dit project.

Het marktonderzoek is ruim ondermaats om als verantwoording te kunnen gebruiken voor een woonontwikkelingsproject van deze omvang.

De studie is niet afgetoetst aan de huidige visie omtrent ruimtelijke ordening. Als er invulling wordt gegeven aan de vraag tot het verkavelen van gronden ifv de grote vraag naar open en halfopen bebouwingen dan evolueren we opnieuw naar ruimteverslindende verkavelingen (bloemkolenwijken) van weleer.

Er is geen onderzoek gedaan naar het aanbod en de potenties binnen het huidige gebied dat ruimtelijk bestemd is als woongebied of woongebied met landelijk karakter. Het is niet duidelijk op welke manier er kan besloten worden dat er nood is aan extra aan te snijden gronden in openruimtegebied zonder dat er een inventarisatie is gemaakt van het huidige aanbod (braakliggende grond zoals in de omgeving van de Warande, de nog te ontwikkelen gronden van het masterplan kloostersite Dorp, braakliggende grond te Overslag als potentieel inbreidingsgebied, ...).

Het project wordt niet afgewogen ten opzichte van de nakende fusie met Lochristi. Wachtebeke heeft als voornaamste troeven zijn landbouw, zijn natuur, zijn rust. De sterke punten van Lochristi zijn zijn uitgebreide voorzieningen en zijn APA. Beide gemeenten kunnen elkaar perfect aanvullen en zelfs ruimtelijk versterken maar dan moet er wel over gewaakt worden dat de eigenheid van elke gemeente minstens behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt.

De voorzitter,

De secretaris,

Bruno Minnebo

Rony APERS