

Verslag vergadering 23 november 2023

Verslag Gecoro

Plaats: Zwempaviljoen,
Aanvang: 20u00 – Einde: 22u00

Agenda

1. Update van het ruimtelijk traject
2. Toelichting ontwerp verordening Woonzoning
3. Toelichting voorontwerp RUP Woonzoning

Aanwezigheden

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Leo Brouckaert, Jan Schrijvers, Mieke De Cat, Bart Verlinden

Plaatsvervangende leden: Hans Van Hyften, Achilles Wouters, Bart Vandyck, Bert Van Laer

Politiek afgevaardigden: Jan Van den Broeck, Gaetan Sauviller

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Cindy Rooms

Schepen ruimtelijke ordening: Jelle Wouters

Dienst Omgeving: Sven Buyens, Martijn Gillaerts, Sofie Juvyns

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, Ilse Vervloesem, Maarten Degent, Jan Martens

Inleiding

De voorzitter, Wim Oeyen, opent de vergadering.

Er zijn geen opmerkingen op het verslag van de vergadering van 26 januari 2023. Het verslag wordt goedgekeurd.

De voorzitter geeft het woord aan de burgemeester en schepenen van Ruimtelijke Ordening, Jelle Wouters, voor een inleiding van de vergadering en de te bespreken punten.

Tijdens deze vergadering zal de dienst Omgeving een toelichting geven over de stand van zaken van het ruimtelijk traject enerzijds en het voorontwerp van het RUP Woonzoning en het ontwerp van de verordening Woonzoning in detail komen toelichten anderzijds.

De effectieve beraadslaging en het formuleren van de adviezen op beide beleidsdocumenten zal gebeuren op 28 november 2023. De plannen zijn tot stand gekomen na meerdere besprekingen en vragen van onder andere deze Gecoro en kaderen in het beleid om een effectieve bouwshift te realiseren en de kernen te versterken. Dit impliceert ook dat gelijktijdig aan het versterken van de kernen ook een traject is verbonden om de open ruimte te vrijwaren. De Gecoro werd eerder in het ruimtelijk traject reeds om advies gevraagd en de adviezen werden steeds verwerkt in de BGO Woonzoning. Deze werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 25 oktober 2022 en wordt vandaag gebruikt door de dienst Omgeving. Om de BGO verder te verankeren is er bij de start van het ruimtelijk traject gekozen om deze juridisch te verankeren aan de hand van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). De bijhorende verordening Woonzoning bevat de inrichtingsvoorschriften van de goedgekeurde BGO en verankert de gangbare principes van de dienst Omgeving. Beide documenten zorgen samen voor een robuust en sterk juridisch kader, naast de gewestplan bestemmingen. Door de creatie van een gedragen brede visie kan de goede ruimtelijke ordening beter gegarandeerd worden. Het is tevens een Instrument voor de dienst bij de beoordelingen. Ook voor het beleid zorgt dit voor een duidelijk kader. Voorliggende instrumenten zorgen ervoor dat de dienst en het beleid op elkaar afgestemd zijn. De burgemeester geeft het woord aan de dienst Omgeving voor een verdere toelichting van de agendapunten.

1. Toelichting Ruimtelijk traject

Cindy Rooms, diensthoofd Omgeving, geeft aan de hand van een presentatie een update van de stand van zaken van het ruimtelijk traject en licht de huidige fase toe. De keuze voor de instrumenten alsook het verschil tussen een RUP en een verordening wordt nader verklaard. De vertaling van de BGO in de diverse instrumenten wordt visueel weergegeven. Een voorlopige timing van beide trajecten wordt overzichtelijk weergegeven.

2. Toelichting RUP Woonzoning

Tijdens de Gecoro van 26 januari 2023 werd de start- en procesnota van het RUP Woonzoning reeds ter advisering voorgesteld. Deze adviezen werden verder verwerkt in dit traject.

De rol van de Gecoro bij de behandeling van de bezwaarschriften na het openbaar onderzoek wordt verder verduidelijkt. Volgende documenten horen bij de adviesvraag van deze fase van het RUP Woonzoning en werden bij de uitnodiging van de vergadering aan alle leden van de Gecoro bezorgd:

- Procesnota
- Voorontwerp
 - Toelichtingsnota
 - Grafisch plan
 - Voorschriften

De procesnota geeft het proces van de totstandkoming van het RUP weer en wordt bij iedere stap geactualiseerd. De aanpassingen zijn steeds in het rood aangeduid.

De toelichtingsnota bouwt verder op de goedgekeurde BGO en de teksten van de start- en scopingnota.

Het grafisch plan is overgenomen van de goedgekeurde BGO Woonzonerings, waarbij de afbakening werd goedgekeurd door deze Gecoro. Het enige verschil met de afbakening zoals opgenomen in de BGO Woonzonerings, is dat de bestaande RUP's uit de afbakening eveneens van het RUP

Woonzonerings zijn 'geknipt', zodat hier geen conflict ontstaat. Dit RUP doet geen uitspraak over zones waar reeds een RUP op van toepassing is.

De voorschriften van het voorontwerp worden één voor één besproken.

- Algemene voorschriften
- Per zone
 - o Dorpshart
 - o Dorpsring
 - o Woonwijk
 - o Woonlandschap
 - o Woonlandschap Stationsstraat
 - o Woonpark

Martijn Gillaerts, ruimtelijk planner, geeft inhoudelijke toelichting bij de voorschriften van het RUP Woonzonerings, meer bepaald licht hij de doelstellingen, het opzet, het plangebied, de verhouding tot andere planningsinstrumenten, het algemene voorschrift en de voorschriften per zone per artikel toe.

Bespreking:

- Als mensen aan leden van de Gecoro **vragen** komen stellen over dit traject, naar wie mag er dan **doorverwezen** worden?
 - o De dienst Omgeving is altijd bereid tot meer toelichting. Tijdens het traject zal er ook een participatieve infomarkt worden georganiseerd op 19 maart 2023, waar mensen worden uitgenodigd. Vragen zijn dikwijls zeer concrete vragen naar de mogelijkheden van een individueel perceel. Analoog met de vorige infomarkten, worden dergelijke vragen in de mate van het mogelijke direct beantwoord of wordt er onmiddellijk een afspraak met de dienst gemaakt om deze individueel te behandelen.
- Op het **DSI platform** zijn er PDF bestanden, maar ook bestanden die niet te openen zijn met de standaard programma's. Wat zijn deze juist?
 - o Dit zijn de shape-files voor de contouren van de afbakening, zoals ook opgenomen in het grafisch plan in dat als PDF is toegevoegd. Door de Shape-files kan er een GIS-laag op kaartniveau worden gemaakt, zodat het digitaal 'doorprikbaar' zal worden tot op perceel niveau. Bijvoorbeeld toekomstige stedenbouwkundige inlichtingen zullen via het Vastgoedinformatieplatform, gebruik gaan maken van deze kaartlaag om de relevante beleidsdocumenten te vermelden.
- Het is belangrijk om op de **infomarkt** van 19 maart, naar het voorbeeld van de verkeersmarkt, een grote aanwezigheid te hebben. Het kan het misschien een interessante piste zijn om meer infosessies te organiseren?
 - o Hoeveel promotie we ook maken, er zal altijd meer aandacht zijn voor de wegenwerken. Het klopt dat we zoveel mogelijk mensen willen betrekken doorheen het hele traject. De Trots zal deze week al een eerste aankondiging bevatten, maar er zal via verschillende kanalen worden gecommuniceerd om een zo breed mogelijk draagvlak te creëren. Voor de infosessie moet een goed evenwicht zijn tussen het aantal mensen dat we bereiken, goede dienstverlening en een efficiënte inzet van onze gemeentelijke medewerkers.

- Het artikel met betrekking tot **geen nieuwe wegenis**, is dit ook al afgetoetst met de projecten die in de pipeline zitten?
 - o De BGO is al een tijd van toepassing en nieuwe projecten worden hier effectief al op afgetoetst. De aftoetsing van projecten gebeurt dus al volgens voorliggende principes, op basis van de goedgekeurde BGO. Daarom werd ook geopteerd om het ruimtelijk traject in deze volgorde te doen, namelijk eerst de BGO, daarna de verdere verankering van de principes. Bepaalde projecten, die misschien nu in uitvoeringsfase zitten, werden echter reeds vergund voor de goedkeuring van de BGO. Private wegenis (trage verbindingen) zal nog steeds mogelijk zijn, echter nieuwe publieke wegenis creëren bij projecten niet meer.

- Met Unizo stellen we vast dat er meer **handelaars** in de kernen zouden moeten komen. Voor veel handelaars is dit echter een probleem. De kosten voor een eigendom in de kern voor een kleine zelfstandige zijn te hoog. En ook pop-up initiatieven lijken momenteel eerder moeilijk te liggen. Hoe wordt hiermee rekening gehouden in de ruimtelijke plannen?
 - o De goedgekeurde verordening wonen-in-meervoud legt hefboomen op om winkelruimtes te creëren in de kernen. Het is inderdaad zo dat er momenteel maar weinig beschikbare winkelruimtes zijn. We hebben een aantal geïnteresseerde handelaars die graag willen starten, maar momenteel geen ruimte vinden in de kernen. Vandaar dat er op verschillende niveaus hefboomen worden voorzien om meer handelsruimtes te creëren. We moedigen ontwikkelaars actief aan om handelsruimtes te voorzien, waarbij ook aandacht is voor specifieke noden van de kernen en de diversiteit. Met de beleidskaders zal er dus in de toekomst meer ruimte moeten komen voor handelaars en wordt er aan kwalitatieve kernversterking gedaan. Maatschappelijke meerwaarde vormt hierbij een criteria.

- Nergens in de documenten staat iets in over **vrijtijdswerking** (verenigingen, voetbalclubs, scouts etc.). Vallen deze onder de uitzonderingen?
 - o Het RUP Zonevremde recreatie bepaalt de mogelijkheden voor sport- en jeugdverenigingen. Deze documenten spreken zich enkel uit over de functie 'wonen' in woongebied, m.a.w. woningen in het woongebied, niet over het recreatieluid. Voor bijvoorbeeld scoutslokalen en scholen wordt er gekeken naar het gewestplan. Het RUP Woonzonerings verandert hier niets aan, aangezien deze een overdruk is op het gewestplan.

- Is het mogelijk om een **afgedrukte versie** te ontvangen?
 - o Er zullen papieren versies voorzien worden tegen de adviesvraag op 28 november 2023 en een geprint exemplaar kan tevens verstuurd worden na aanvraag per mail naar de dienst Omgeving.

3. Toelichting verordening Woonzonerings

Cindy Rooms, diensthoofd Omgeving, licht het proces toe aan de hand van een presentatie. Het gelopen traject en de huidige- en toekomstige fase worden weergegeven. Sven Buyens, omgevingsambtenaar, verduidelijkt artikel per artikel de voorschriften van de verordening.

Bespreking:

- Er is er iets opgenomen over de bouwdiepte, maar niets over de **hellingsgraad** van het dak. Klopt dat?
 - o Klopt. Vroeger werd dat in hele oude verkavelingen gedaan, maar dit werd onder meer uit verkavelingen na 15 jaar gehaald door minister. De voorliggende verordening spreekt zich uit over de minimumvereiste. De hellingsgraad van een dak vastleggen in voorschriften zou te beperkend zijn.
- Worden **hagen** als open of gesloten omheining beschouwd want hagen tot 2 meter hoog zijn soms wel dicht.
 - o Hagen worden beschouwd als open afsluitingen. Het is vooral van belang bij hoekpercelen in het kader van verkeersveiligheid om hier aandacht voor te hebben, vandaar dat er andere bepalingen zijn voor hoekpercelen. In de voortuin zal de gesloten omheining beperkt moeten zijn tot 1 meter. Het blijft natuurlijk ook nog steeds een kwestie van gezond verstand.
- Stel dat er een project voorligt met 0,7 hectare, dan kan men 35 woningen bouwen. Maar stel dat men een winkel integreert, kan men naast deze winkel ook nog **afwijken van de dichtheid**. Stijgt de dichtheid bijgevolg met een winkel en extra eenheden?
 - o De norm is als dusdanig bepaald zodat het afwijken van de dichtheid voor het creëren van maatschappelijke meerwaarde zoals commerciële functies als hefboom kan fungeren. Hierdoor kunnen projecten rendabel gemaakt worden, en zorgen we ervoor dat ze tegemoet komen aan de noden van de omgeving. In praktijk merken we nu al dat deze stok achter de deur, effectief zijn vruchten afwerpt.
- Hoe verhoudt **kleinschalig wonen** zich hier?
 - o Er zijn binnen de gemeente specifieke gebieden voor kleinschalig wonen. Hiervoor is er bovendien een apart provinciaal RUP (PRUP). Kleinschalig wonen wordt dus niet geregeld door de verordening. Zorgwonen, ook wel kangoeroewonen genoemd, wordt door Vlaanderen geregeld en is opgenomen als uitzondering.
- Kan je een container in je tuin plaatsen om in te wonen?
 - o Dit kan enkel met een tijdelijk karakter. Bijvoorbeeld in het kader van zorgwonen of tijdens werken aan een woning, waarbij het tijdelijke karakter dan vervat zit in de omgevingsvergunning voor de (ver)bouwing.
- Voor woningen met meer dan 20 eenheden stelt de verordening dat er een gedeelte **publiek toegankelijke ruimte** moet worden voorzien. Hoe zit het met het onderhoud van deze ruimte?
 - o Dit wordt geregeld via de VME, vereniging van mede-eigenaars en de basisakte, die ook gevalideerd wordt door het college van burgemeester en schepenen alsook de voorwaarden uit de vergunning zodanig dat dit ook een deel blijft dat collectief of publiek is. De voorschriften omtrent de collectieve buitenruimte worden ook opgenomen in deze verordening naar analogie met de verordening wonen-in-meervoud, om een verschuiving van de eengezinswoningen naar meergezinswoningen tegen te gaan.
 - o Je kan stellen dat er 3 segmenten zijn, namelijk de private buitenruimte aan de individuele wooneenheid, de collectieve buitenruimte voor bewoners van het project

en tot slot de publieke ruimte, indien er voldoende ruimte beschikbaar is. In de praktijk werkt het om effectief deze collectieve ruimte te voorzien. De directe buurt krijgt op deze manier ook extra open ruimte terug, dewelke voordien privatief was. Door dit artikel kan de gemeente trachten meer publiek toegankelijke ruimtes te creëren, die voorheen ontoegankelijk waren. Zowel in de vergunning als bij de basisakte kunnen er beperkende maatregelen worden opgesteld. Dit kan gebied per gebied en project per project bekeken worden. Zulke projecten worden ook steeds uitvoerig in het voortraject met de dienst Omgeving besproken, waardoor ontwikkelaars zich hiervan bewust zijn.

- Vanwaar de verwijzing naar **verkavelingen ouder dan 15 jaar**, in artikel 1 op pagina 3?
 - o De voorschriften van oude verkavelingen bleven doorwerken. De overheid heeft daarom gesteld dat na 15 jaar de voorschriften geen weigeringsgrond meer zijn. Rechten blijven bewaard, maar na 15 jaar kunnen de voorschriften niet aangehaald worden als weigeringsgrond.
- Hoe verhoudt artikel 15 zich tegenover de **verhardingsgraad**?
 - o Alles hierboven moet aangevraagd worden, en zal niet extra vergund worden indien de maximale verhardingsgraad al bereikt is. Losstaande bijgebouwen tot 40m² zijn vrijgesteld. Bijgebouwen zijn geen verharding. Verhardingen zijn bijvoorbeeld tegels, zwembaden en niet-overdekte constructies.
- In artikel 10 over leefruimte staat geen **minimumoppervlakte** voor de keuken en leefruimte vermeld.
 - o We hebben in dit artikel normen opgenomen om de basisleefbaarheid te garanderen, maar er is bewust gekozen om deze norm niet te streng te maken om te vermijden dat projecten te luxueus, en dus onbetaalbaar, worden. Het doel is om basisleefbaarheid te garanderen maar de betaalbaarheid van de woningen hierdoor niet te hypothekeren. Leefruimtes en keukens zijn vaak open en vloeien in elkaar over, dus hier een norm op toepassen zou niet wenselijk zijn.
- Bij de slaapruijme wordt er een minimale oppervlakte van 9m² gevraagd. Dit lijkt soms krap, bijvoorbeeld voor kinderkamers.
 - o De cijfers verschillen hier inderdaad van gemeente tot gemeente. Uiteraard zal dit aspect aan de hand van de criteria van goede ruimtelijke ordening dossier per dossier worden bekeken. Het gaat hier om een minimum cijfer, dat naargelang de invulling van het project zal beoordeeld worden.
- **Zonnepanelen** op een plat dak blijven mogelijk, maar deze kunnen dan toch met een frame in een hoek op het dak staan?
 - o Ja, maar het is niet de bedoeling dat er een schans of echte constructie op komt.
- Mogen gevels bedekt worden met zonnepanelen, gezien ook de toekomstige evoluties?
 - o Wij spreken ons niet uit over de plaatsing tegen een voorgevel. De verordening legt voorschriften vast voor zijdelingse constructies van zonnepanelen alsook voor losstaande constructie. Dergelijke aanvragen zullen steeds dossier per dossier worden bekeken, waarbij de inpassing in functie van goede ruimtelijke ordening zal primeren.
- Is **2^{de} lijn bebouwing** dan nergens meer toegelaten?
 - o Klopt, dit wordt al lang zo toegepast en is één van de oudste en meest gangbare richtlijnen binnen de dienst.
- Worden eigenaars van gronden hiervan verwittigd en hebben jullie een overzicht over welke gronden dit specifiek gaat?
 - o Er zijn verschillende elementen die in de praktijk al lang worden toegepast. Voor het creëren van achterliggende linten worden al lang, meer dan 25 jaar, geen engagements meer aangaan. Ook de provincie hanteert dit principe. Wel willen we

nog benadrukken dat we met deze documenten niet aan de bestaande rechten en verkavelingen van reeds gevormde loten raken. Het RUP en de verordening Woonzoning veranderen hier niets aan. De bestaande gevormde bouwpercelen blijven hun rechten behouden. Bijvoorbeeld reeds vergunde verharding zal niet wijzigen door de voorliggende verordening. Er is een duidelijke keuze gemaakt om hier niet op in te grijpen en te kiezen voor stabiliteit en structuur van bestaande eigendomsstructuren.

De burgemeester en de voorzitter sluiten de vergadering met een dankwoord aan het plan team en de betrokkenen bij de totstandkoming van de documenten. De beraadslaging en de adviesvragen zullen tijdens de Gecoro van **28 november 2023** door de effectieve leden of hun plaatsvervangers worden behandeld.