

VERSLAG GECORO 4 SEPTEMBER 2019

Aanwezig:

Deskundigen: Florence Leroy (voorzitter), Pieter Vansteeger (2^e deskundige), Caroline Haegeman (plaatsvervanger 2^e deskundige), Inge Buysse (3^e deskundige), Julie D' Aubioul (4^e deskundige), Isabelle Verwilt (5^e deskundige), Ronny Coopman (plaatsvervanger 5^e deskundige), Lise Standaert (6^e deskundige), Valerie Vandaele (7^e deskundige), Antoon Vercruysse (plaatsvervanger 7^e deskundige), Sam De Decker (8^e deskundige)

Maatschappelijke geledingen: Marie-Jeanne De Pauw (plaatsvervanger werknemers), Luc Latomme (effectieve handelaars), Marc Geens (effectieve milieu-natuur), Katrien Goossens (effectieve landbouw)

Politieke fracties: Walter De Muynck (N-VA), Reggy Dekeyser (CD&V), Werner De Wael (Groen), Matthieu Rammant (Open Vld), José Luis Dopazo Dacosta (Sp.a Plus)

Secretaris: Ann Bral (omgevingsambtenaar)

Schepen ruimtelijke ordening: Guy De Neve

Verontschuldigd:

Rudi Van Renterghem (plaatsvervanger 4^e deskundige), Marc Servaes (plaatsvervanger 6^e deskundige), Johan Van Waeleghem (effectieve werknemers), Katrien Moens (plaatsvervanger werkgevers), Paul Van de Bossche (plaatsvervanger milieu-natuur)

Kennismaking leden Gecoro

Ontwerp huishoudelijk reglement Gecoro

De volgende aanpassingen in het reglement worden beslist:

- Artikel 3.2. De ondervoorzitter kan in principe de voorzitter enkel vervangen wanneer die verhinderd is voor de vergadering. Indien ook de ondervoorzitter verhinderd is, neemt het oudste aanwezige effectief lid deze functie op zich.

→ vervangen als volgt: Indien ook de ondervoorzitter verhinderd is, neemt de aanwezige volgende deskundige in lijn deze functie op zich.

- Artikel 5.2. Leden die niet tijdens de volledige duur van de vergadering van de GECORO aanwezig kunnen zijn, verwittigen het secretariaat. De aanwezige leden beslissen bij meerderheid of dit lid als aanwezig beschouwd wordt of niet (met andere woorden of de presentiegelden toegekend worden).

→ wordt vervangen als volgt: Het lid moet minstens 75% van de vergadering aanwezig zijn geweest, om als aanwezig beschouwd te worden (met andere woorden om de presentiegelden toe te kennen). Bij discussie beslist de voorzitter.

- Artikel 13.3. De commissie neemt haar huishoudelijk reglement met eenparigheid van stemmen aan. Het kan slechts ook met eenparigheid van stemmen gewijzigd worden.

→ wordt vervangen als volgt: De commissie neemt haar huishoudelijk reglement met eenparigheid van stemmen van aanwezige leden aan. Het kan slechts ook met eenparigheid van stemmen van de aanwezige leden gewijzigd worden.

De volgende opmerking wordt gemaakt: Kan er aan de communicatiedienst worden gevraagd of een apart 'portaal' mogelijk is voor Gecoro alleen? Dit zal tegen de volgende vergadering worden uitgeklaard.

De ondervoorzitter is unaniem verkozen: Pieter Vansteeger (2^e deskundige)

Toelichting lopende ruimtelijke planprocessen Lievegem

Gewestelijke RUPs

Gewestelijke RUP Reservatiestrook Schipdonkkanaal Oost-Vlaanderen

De Vlaamse Regering heeft op 14 december 2018 de reservatiestrook langs het Schipdonkkanaal versmald. Dit betekent dat sommige woningen/gebouwen in de deelgemeente Zomergem niet langer gevat zijn door de reservatiestrook. De Vlaamse Regering heeft zich echter enkel uitgesproken over de reservatiestrook en niet over de onderliggende bestemming, meer bepaald groengebied. Deze bestemming houdt in dat enkel instandhoudingswerken en verbouwingen binnen het vergund volume toegelaten zijn.

De Vlaamse Regering heeft daarom ook beslist om een gewestelijk RUP "Reservatiestrook Schipdonkkanaal Oost-Vlaanderen" op te maken. Dit RUP is bedoeld om de grondkleur van de reservatiestrook te bekijken, zowel voor de percelen die niet langer in de reservatiestrook liggen door de versmalling als voor de percelen die wel nog in de reservatiestrook liggen na de versmalling. Dus de bestemming groengebied zal worden in vraag gesteld binnen een ruimtelijk afweging waarbij rekening wordt gehouden met de in de omgeving aanwezige functies en waar mogelijk aangepast. Daarbij kan worden opgemerkt dat het RUP geen uitspraak meer zal doen over het opheffen of verder versmallen van de reservatiestrook.

De startnota en een procesnota voor het planproces zijn goedgekeurd.
<https://www.vlaanderen.be/nbwa-news-message-document/document/090135578026bebd>

De publieke raadpleging van het RUP heeft plaatsgevonden van 12 maart tot 10 mei 2019 en op donderdag 28 maart van 15 tot 20 u was er een infomarkt in het GC 't Schaapstuk.

Op 6 mei 2019 heeft het college een voorwaardelijk gunstig advies verleend ten aanzien van de startnota, mits bij de bestemmingswijzigingen rekening wordt gehouden met de onmiddellijke omgeving en de vergunde toestand op de percelen. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving moet in overweging worden genomen. Het college heeft tevens een principieel ongunstig advies verleend voor het feit dat men niet de volledige schrapping deed van de reservatiestrook.

Gewestelijk RUP Vinderhoutse Bossen, vallei van de Oude Kale en Appensvoorde

Het voorontwerp van het RUP is besproken op de plenaire vergadering van 28 april 2017.
<https://rsv.ruimtevlaanderen.be/RSV/Ruimtelijk-Structuurplan-Vlaanderen/Planningsprocessen/Landbouw-natuur-en-bos/Veldgebied-Brugge-en-Meetjesland/RUP-Vinderhoutse-bossen>

Dit ligt al meer dan een jaar nu klaar op het kabinet. De gemeente Lievegem heeft recent nog een brief gericht aan het kabinet met de vraag dit vooruit te laten gaan. Dit plan voorziet op grondgebied Lievegem het volgende:

- hoofdzakelijk juridische verankering van de landinrichtingsprojecten van de VLM, Natuurpunt en de gemeente, o.m. bosuitbreiding bij de Groenpool Vinderhoutse Bossen, en de Vallei van de Oude Kale, het gemeentelijk geboortebos,
- ook de schrapping van WUG Appensvoorde

Gemeentelijke RUPs

RUP Agrarisch gebied Zomergem

Het RUP Agrarisch gebied Zomergem heeft enerzijds tot doel om binnen het huidig agrarisch gebied van het grondgebied Zomergem afgebakend in het gewestplan, zones aan te duiden die als open ruimte in aanmerking komen. Deze zones worden wel voorbehouden voor beroepslandbouwactiviteiten. Bij de uitwerking van het RUP staat het vrijwaren van de aanwezige open ruimte van verdere bebouwing voorop. Daarnaast is het RUP tevens bedoeld om een recreatiepool voor zachte recreatie te voorzien.

De startnota van het RUP Agrarisch gebied Zomergem is vier keer grondig besproken met het planteam en op 27 december 2018 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Agrarisch open ruimte gebied goedgekeurd. De eerst volgende stap voor het RUP Agrarisch gebied Zomergem is dan ook de bevolking raadplegen over de startnota. Tijdens de raadplegingstermijn van 60 dagen wordt een infomoment georganiseerd voor de bevolking. Tegelijkertijd wint het college de nodige adviezen in over de startnota bij het departement Omgeving, de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en de door de Vlaamse Regering aangewezen diensten.

RUP Agrarisch gebied Waarschoot

Het RUP Agrarisch gebied Waarschoot heeft enerzijds tot doel om binnen het huidig agrarisch gebied van het grondgebied Waarschoot afgebakend in het gewestplan, zones aan te duiden die als open ruimte in aanmerking komen. Deze zones worden wel voorbehouden voor beroepslandbouwactiviteiten. Bij de uitwerking van het RUP staat het vrijwaren van de aanwezige open ruimte van verdere bebouwing voorop.

De startnota van het RUP Agrarisch gebied Waarschoot is nog niet gefinaliseerd en moet nog worden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

RUP Dorpskern Vinderhoutse

Dit RUP heeft als doel het historische karakter en de historische gebouwen beschermen en bijkomend de beeldbepalende historische gebouwen bijkomend beschermen.

In startfase. Het studie bureau was aangeduid en er was reeds een startnota opgemaakt. De procedure ligt echter stil omwille van de problematiek van de gemeenteschool en de daarmee samenhangende ontwikkelingsperspectieven voor de percelen in gemeentelijke eigendom tegenover de school.

Er moet eerst duidelijkheid komen over de gemeentelijke visie ten aanzien van de percelen tegenover de school.

De startnota moet dan aangepast worden aan actuele stand van zaken en de procedure voor het RUP kan dan worden verdergezet.

Visiedocumenten

Masterplan Zomergem

Naast de bevolkingsdruk wordt de gemeente geconfronteerd met een evolutie in het type bouwprojecten. De bevolkingsgroei resulteert onlosmakelijk in bijkomende ruimte-inname bv. het uitbreiden van verkavelingen en het aansnijden van woonuitbreidingsgebied. Deze ruimte-inname is echter niet nodig om de groei op te vangen. Daarnaast neemt ook de druk op de kern toe, vooral door de toename van het aantal meergezinswoningen.

Het masterplan moet de gemeente een globale visie en een kader voor kwaliteitsvolle verdichting bieden, zowel in het centrum als aan de randen van de gemeente.

Er wordt gevraagd om op elke Gecoro de stand van zaken omtrent de lopende planprocessen toe te lichten.

Dit zal zo gebeuren.

Er wordt gevraagd om een masterplan voor alle andere deelgemeenten (Lovendegem en Waarschoot) op te maken en beter nog een plan voor geheel Lievegem.

Er wordt gevraagd wat de invloed is van het GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" op de Vinderhoutse Bossen. Is dit louter het GRUP Vinderhoutse Bossen of zijn er ook nog andere invloeden?

Dit is nagevraagd en de Groenpool Vinderhoutse Bossen is inderdaad beschreven in het GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", maar is niet planologisch vastgelegd in een deelRUP ervan (wat wel het geval is voor de andere drie groenpolen rond Gent). De reden was dat het inrichtingsplan voor de Vinderhoutse Bossen nog niet gefinaliseerd was bij de besluitvorming over het GRUP. Daarom is er dan gestart met de opmaak van een apart GRUP Vinderhoutse Bossen, Vallei van de Oude Kale en Appensvoorde. Dit GRUP is dus een rechtstreeks gevolg van het GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent".

Adviesvraag omgevingsvergunningsaanvraag Acasa – Blauwersstraat, Ter Wal, Alfons Sifferstraat_OMV_2019091641

De aanvraag tot omgevingsvergunning betreft de realisatie van twee nieuwbouwappartementen aan de straatzijde, 9 eengezinswoningen in het binnengebied en een buurtschuur/open fietsenstalling. Er wordt tevens een fiets- en voetgangersdoorsteek van de projectsite naar de Alfons Sifferstraat aangelegd. De nieuwbouwappartementen omvatten 1 blok van 11 appartementen aan de Blauwersstraat en 1 blok van 21 appartementen aan Ter Wal/Boven, met een gemeenschappelijke ondergrondse parking en kelder.

De site omvat 32 appartementen en 10 eengezinswoningen, vermits de site tevens de bestaande woning Alfons Sifferstraat 35 omvat. Deze site heeft in zijn geheel een oppervlakte van 9.363m².

De volgende opmerkingen worden vermeld:

- Bij uitpandige betonnen terrassen was er in het verleden vaak een probleem met betonrot. Deze betekenden een gevaar voor het openbaar domein. Dit zou normaal nu geen probleem meer mogen zijn.

- Vanuit visueel-vormelijk oogpunt/erfgoed wordt opgemerkt dat door het project het huidige beeld (1 bouwlaag met zadeldak) uit het straatbeeld verdwijnt. Het is jammer dat er in de plaats een bouwblok in het straatbeeld komt en achterliggend huiskavels. Deze bouwblokken zijn te weinig afgestemd op het bestaande straatbeeld.
- Er wordt geopperd dat het jammer is dat de huidige rooilijn/grens privaat-openbaar domein wordt losgelaten. Daarnaast gaan er stemmen op dat door dit project het openbaar domein wordt verbeterd.
- De semi-publieke wegels worden in vraag gesteld. Dit statuut kan tot problemen leiden in het kader van sluikstorten, overlast, ... Wie kan hier tegen optreden? Wordt dit het werk van een syndicus? Kan de politie nog optreden? Zijn de wegels effectief toegankelijk voor iedereen? Of wordt de poort afgesloten?
- Er zijn in dit project 9 1-slaapkamerappartementen. Dit is een overschrijding van 20% van het toelaatbare aantal volgens de stedenbouwkundige verordening van Zomergem. Is dit nodig? Strookt dit met de vraag in de streek?
- Ook de parkeernorm van de stedenbouwkundige verordening van Zomergem wordt niet gehaald. Er worden namelijk slechts 1,25 parkeerplaatsen ipv 1,5 parkeerplaatsen voorzien per woonentiteit. Het aantal parkeerplaatsen wordt door verschillende leden als uitermate laag beschouwd. Er zijn parkeerplaatsen nodig voor bezoekers of verzorgend personeel (zoals dokter of verpleegster). Er moeten bijkomende parkeerplaatsen (ondergronds of bovengronds) worden voorzien, zodat de norm van 1,5 parkeerplaatsen wordt vervuld. Deze ruimte kan ingeval van een toekomstige mentaliteitswijziging naar meer fietsen worden omgevormd naar fietsparkeerplaatsen voor extra fietsen of bakfietsen. Daarnaast wordt tevens aangehaald dat de parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen hoog is ten opzichte van bijvoorbeeld Gent, want meer parkeerplaatsen doet meer autoverkeer ontstaan.
- In de woningen op de huiskavels wordt een badkamer op de eerste verdieping voorzien. Dit past niet per se bij levensbestendig wonen.
- Het aantal voorziene fietsstallingen per woonentiteit bedraagt 2. Dit voldoet misschien aan de minimale norm, maar dit mogen er meer zijn, zeker bij appartementen met 2 à 3 slaapkamers.
- De bestaande hoogstammige bomen in het park bij Sifferkasteel worden best onderzocht op historische natuurwaarde – deze moeten minstens gecompenseerd worden.
- Er is één duidelijke visie nodig voor het pleintje ter hoogte van Blauwersstraat. Nu wordt slechts de helft van het pleintje ontwikkeld en de andere helft niet.
- De voorziene doorgang naar Alfons Sifferstraat wordt privaat gehouden, waardoor er geen doorwaadbaarheid van de site mogelijk is. Deze doorgang zou beter ook semi-publiek zijn, o.m. voor de sociale controle.
- Er is gekozen voor de aanleg van infiltratieputten in het kader van de watertoets en geen wadi's. Echter de bodemsamenstelling kan mogelijk niet geschikt zijn voor infiltratieputten.

- Er wordt de vraag gesteld of de gemeente ook niet werk moet maken van een bredere visie op kernversterking en inbreiding.

De vraag wordt gesteld naar de oppervlakte van de site van Sifferkasteel apart en de woondichtheid van het project zonder deze site.

De omgevingsambtenaar heeft dit berekend na de vergadering. Deze site heeft een oppervlakte van $\pm 2400\text{m}^2$. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling gebeurt op een terrein met een oppervlakte van $\pm 7000\text{m}^2$. Als we de site van Sifferkasteel niet zouden meerekenen, dan zou de woondichtheid van het project 59 woningen per hectare betreffen. De stedenbouwkundige verordening van Zomergem voorziet op heden 45 woningen per hectare.

Aard van het advies:

Gunstig met voorwaarden:

- voor het bepalen van de woondichtheid wordt rekening gehouden met het intact houden van de site van het Sifferkasteel, zodat de bestaande constructie villa-gebouw dan ook moet behouden worden. Uitbreidingen naar volume naar verruiming in bvo's wordt niet toegelaten.
- Er moeten 9 bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien, zodat de parkeernorm volgens de stedenbouwkundige verordening wordt nageleefd.
- De doorsteek voor voetgangers en fietsers van de Blauwersstraat/Boven naar de Alfons Sifferstraat moet een semi-publiek karakter krijgen en de ontwikkelaar dient te bepalen wat de gevolgen zijn van dit karakter.
- De historische natuurwaarde van het bestaande groen moet worden onderzocht en gedocumenteerd en aan het college van burgemeester en schepenen worden bezorgd.

Weergave stemming: 1 onthouding omwille onduidelijkheid over de beleidsvisie van de gemeente Lievegem omtrent o.m. het verdichtingsvraagstuk

Opmerking: de politieke vertegenwoordigers waren niet meer aanwezig bij de totstandkoming van het definitieve advies – conform het ontwerp huishoudelijk reglement

Bespreking verordening kwaliteit woonentiteiten gemeente Zomergem

De verordening van Zomergem zal worden herzien. Het is de bedoeling om een verordening kwaliteit woonentiteiten op te maken voor het volledige grondgebied van Lievegem. De huidige verordening van Zomergem wordt voorgelegd aan de Gecoro om de nodige opmerkingen te verzamelen, zodat bij de opmaak van het nieuwe voorontwerp hiermee rekening kan worden gehouden.

Opmerkingen:

- Er moet een duidelijkere opsplitsing komen tussen de bepalingen voor eengezinswoningen en meergezinswoningen, zodat ook bepalingen zoals architecturale integratie duidelijk van toepassing worden op meergezinswoningen.
- De voorziene bouwhoogte in de verordening (twee bouwlagen en een dak): in Waarschoot kan dit niet overal toepasselijk worden gemaakt. Zo geldt in de Stationsstraat een BPA waar hogere bouwhoogtes worden toegestaan. In de verordening staat wel ingeval van strijdigheid tussen voorschriften van de verordening en voorschriften van een BPA of RUP, de voorschriften van de verordening ondergeschikt zijn. Zolang de beeldkwaliteit van het

bestaande straatbeeld behouden blijft of verbeterd wordt, moeten andere bouwhoogtes mogelijk zijn. Ook dakuitbouwen kunnen afwijkend zijn ten opzichte van het gabarit in de verordening. Er moet mogelijks een onderscheid worden gemaakt tussen de kern en de rand van de deelgemeente en een onderscheid tussen de verschillende kernen binnen Lievegem. Er worden misschien best beeldkwaliteitsplannen van elke kern gemaakt.

- Voor de bepalingen in tweede bouworde kunnen bijkomende bepalingen worden opgelegd zoals voorzien in de verordening van de gemeente Evergem.

- Omtrent de woningdichtheid– per deelgemeente kan dit verschillend zijn o.m. omwille van de bestaande bouwhoogtes op de percelen, waardoor er meer gestapeld kan worden en derhalve een hogere woondichtheid toelaatbaar is.

- Dit zal ook afhankelijk zijn van de beleidsvisie van Lievegem. Het kan niet de bedoeling zijn dat er een verordening wordt opgemaakt waarvan bij elke project steeds opnieuw wordt van afgeweken.

- Een kamerwoning wordt verboden, maar er moet toch een mogelijkheid zijn om een zorgwoning toe te laten, mogelijkheid opsplitsing van de eerste verdieping. In de verordening worden zorgwoningen uitgesloten van het toepassingsgebied. Op die manier zijn zorgwoningen zeker mogelijk en hoeven deze niet afgetoetst te worden aan de bepalingen van de verordening.

- Er worden vragen gesteld bij de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woonentiteit. In Gent zet men de norm in de hoofdkern op 0.6. Deze parkeernorm van 1,5 parkeerplaats strookt niet met actuele inzichten en trends (bv. mobility as a service). Meer autoparkeerplaatsen genereren meer autoverkeer. Dit lijkt in strijd met het STOP-principe. Bovendien leidt dit meer verharding (+/-30m²/plaats), minder andere (publieke) ruimte... Er worden echter beter meer fietsstallingen per woonentiteit opgelegd, een fietsparkeernorm. Gent hanteert hier de norm van 2 + 1 per slaapkamer, terwijl in de huidige verordening er 2 fietsparkeerplaatsen per woonentiteit wordt opgehaald, onafhankelijk van het aantal slaapkamers per woonentiteit.

Er wordt door de omgevingsambtenaar verduidelijkt dat vóór de verordening een norm van 2 autoparkeerplaatsen per woonentiteit werd gehanteerd in Zomergem, maar dat deze norm te hoog bleek, aangezien verschillende parkeerplaatsen niet werden gebruikt. .

Bevraging adviesraden naar aanleiding van het meerjarenplan

De gemeente Lievegem be vraagt voor de opmaak van het meerjarenplan de adviesraden.

De context van deze bevraging is als volgt:

Het voorstel van meerjarenplan is reeds door de ambtenaren van de gemeente opgemaakt eind juni-begin juli. In juli is er tevens een bevraging van de burgers van Lievegem gebeurd door de gemeente. Deze bevraging wordt verwerkt door de communicatiedienst en vervolgens voorgelegd aan het college, zodat zij de bezorgdheden van de burgers kennen vooraleer zij het meerjarenplan definitief vastleggen. Dit is ook de bedoeling van de bevraging van de adviesraden. De antwoorden worden verwerkt door de secretaris van de adviesraad en deze bekijkt welke zaken ontbreken in het huidige voorstel van meerjarenplan ten opzichte van de aangehaalde zaken van de leden van de adviesraad. En de antwoorden worden, samen met de gemaakte vergelijking, op het college geagendeerd. Het

college zal dan beslissen welke acties er eventueel nog moeten worden toegevoegd aan het huidige ontwerp (indien haalbaar). Sommige zaken kunnen bij een eerste aanpassing van het meerjarenplan nog worden meegenomen. De adviesraden krijgen het definitieve ontwerp van meerjarenplan ook ter advies voorgelegd en hun advies wordt daarna nog eens geagendeerd op het college.

Voor de bevraging van de adviesraden wordt gewerkt met twee luiken.

Eerste luik: algemene vragen (zijn voor iedere adviesraad dezelfde):

- Wat zijn de prioritaire investeringen (financieel/beleidsmatig) die het nieuwe bestuur zou moeten nemen? Je mag een uitgebreid antwoord geven.
- Wat kan de gemeente Lievegem anders doen om je contact met de gemeente correct, snel en aangenaam te maken? Je mag een uitgebreid antwoord geven.

Tweede luik: sectorspecifieke vragen – stel we leven in 2030

Er wordt op de vergadering afgesproken dat de leden dit ten laatste tegen woensdag 11 september mogen doormailen naar omgeving@lievegem.be

Varia

Vraag: Kunnen alle openbare onderzoeken van omgevingsvergunningen in een lijst bezorgd worden aan de Gecoro? Dit was zo gedurende een bepaalde periode in Waarschoot het geval.

Deze vraag zal worden voorgelegd aan alle omgevingsambtenaren om de praktische haalbaarheid hiervan te bekijken. Dit zal tegen de volgende vergadering worden uitgeklaard.