

Provincie Oost-Vlaanderen	Arrondissement Oudenaarde	Gemeente Wortegem-Petegem
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

UITTREKSEL UIT HET VERSLAG VAN DE GECORO

VERGADERING VAN 01 FEBRUARI 2024

Aanwezig : Lootens Ann, voorzitter
Mees Firmin, Franck Melanie, Van Cauwenberghe Philippe, Bovijn Hilde, Meersman Frank – effectieve leden
Van Delsen Koen - plaatsvervangend lid
Dhondt Willy, Van De Populiere Marleen, Van Merhaeghe Pascal, Daniël Parmentier - vertegenwoordigers politieke fracties
Monsaert Stijn, secretaris.

Verontschuldigd : Nihil

Niet aanwezig : Nihil

De vergadering start om 19.30u.

Het verslag van de vorige vergadering (9 november 2023) wordt goedgekeurd.

Dagorde : **Verkavelingsaanvraag Biesvijverstraat**

De GECORO,

Krijgt **toelichting** door de secretaris.

- Aanvraag voorziet in 15 loten voor vrijstaande ééngezinswoningen langs een insteekstraat (in totaal gaat het om een woondichtheid van 17wo/ha). Eerdere ontwerpen toonden een hogere dichtheid.
- Er wordt in publiek groen voorzien parallel aan de Biesvijverstraat (inclusief WADI). In de verkaveling wordt parkeren op het eigen terrein voorzien, daarnaast worden 8 parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd op het 'publieke domein'.
- Tijdens het openbaar onderzoek (dat liep van 24/11/2023 tot en met 23/12/2023) werden geen bezwaren ingediend;
- De adviezen van de nutsmaatschappijen, de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen, NMBS en de brandweer zijn voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van Infrabel is ongunstig:
 - Infrabel heeft een streefbeeld opgemaakt voor de sluiting van overwegen. In dat streefbeeld zitten kunstwerken en langswegen vervat, maar over de concrete 'sluitingen' bestaat nog geen consensus. De uitvoering van de verkaveling maakt de bouw van een eventueel kunstwerk in de Biesvijverstraat onmogelijk: de toegang tot de verkaveling ligt te dicht bij de sporen en inrichting voor waterinfiltratie ligt in de potentiële bouwzone voor een kunstwerk.
 - Er wordt overleg gepland tussen gemeentebestuur, aanvragers en Infrabel om aan de opmerkingen te verhelpen.

Provincie Oost-Vlaanderen	Arrondissement Oudenaarde	Gemeente Wortegem-Petegem
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

De **bespreking** geeft aanleiding tot vragen, bedenkingen en/of opmerkingen:

- Hoe moeten de adviezen van de andere instanties worden ingeschat?
 - Water: De dienst Integraal waterbeleid geeft aan dat het niet heeft nagekeken of de verharde, maar waterdoorlatende verhardingen aan alle voorwaarden voldoen om niet meegerekend te moeten worden bij de dimensionering van de hemelwaterinfiltratievoorzieningen en soms alle voorwaarden op, geeft ook de inhouden en oppervlaktes aan van de infiltratievoorziening en stelt dat de werking ervan gegarandeerd moet blijven.
 - Brandweer: Gunstig, voor zover aan de (technische) voorwaarden van het preventieverslag wordt voldaan.
 - NMBS: De NMBS staat geen verzwaring van de natuurlijke afwatering toe op haar gronden.
- Is de ingetekende wegnis voldoende breed?
 - De interne wegnis wordt 5,0m breed ingetekend. Dat houdt in dat wagens elkaar (net) zullen kunnen kruisen.
- Welk verkeersregime moet hier gezien worden?
 - De verkaveling wordt allicht opgevat als een woonerf (hoewel de ingetekende wegnis daar eigenlijk niet mee strookt). Dat zou de snelheid moeten beperken.
 - De GECORO stelt vast dat de ingetekende opritten niet per se overeen zullen stemmen met het eigenlijke gebruik van het perceel. Ze stemmen overeen met de inrit naar een mogelijke garage, maar die moet niet verplicht in de woning voorzien worden. De voorschriften stellen wel dat twee parkeerplaatsen moeten worden ingericht... Waar zullen die wagens parkeren? De voortuin lijkt daar niet voor geschikt... De inplanting van de carports wordt niet aangegeven. De aangegeven inritten zijn op dat vlak niet realistisch ingetekend. Het gevaar dreigt dat de percelen in de praktijk heel wat bijkomende verharding zal tonen.
- Is de aansluiting op de Biesvijverstraat voldoende groot? De Biesvijverstraat telt slechts een enkel rijvak...
- Zal de nieuwe verkaveling niet voor problemen zorgen voor de aanpalende wijk op vlak van mobiliteit?
 - Dit deel van de Biesvijverstraat bevindt zich achter 'Vrezeveld' en is minder druk. Allicht moeten hier geen problemen worden verwacht – ook niet als de overweg zou worden afgesloten.
- De voorschriften worden opgevraagd.
 - Het gaat om vrijstaande woningen van maximaal twee bouwlagen, al dan niet afgewerkt met een hellend dak.
 - De GECORO stelt vast dat de verkaveling klassiek is opgesteld (geen ruimtelijke meerwaarde) en een typische 'landmeterslogica' heeft. Ze heeft geen meerwaarde voor de buurt. Er wordt verder opgedeeld zoals voorheen, ondanks de wetenschap dat een klassieke verkaveling geen goed idee is (individueel, dreiging van verrommeling op de percelen, veel verharding, e.a.) en in elk geval erg ruimteverslindend.
 - Een verkaveling zou eerst globaal moeten worden ontworpen, met oog op beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit en pas in laatste instantie verdeeld mogen worden. Hier wordt een omgekeerde logica gevolgd.

Provincie Oost-Vlaanderen	Arrondissement Oudenaarde	Gemeente Wortegem-Petegem
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Dagorde : **Relevante aanvragen**

De GECORO,

Krijgt **toelichting** door de secretaris.

- Momenteel zijn geen aanvragen hangende die aan de GECORO voorgelegd moeten/kunnen worden.

De GECORO vraagt naar een stand van zaken in het aanvraagdossier van de kerk van Wortegem.

- Er werd nog geen nieuwe aanvraag ingediend. De archeologienota wordt momenteel opge maakt door SOLVA.

De GECORO vraagt naar een stand van zaken in het aanvraagdossier van de voetbalterreinen.

- De aanvraag (bij provincie Oost-Vlaanderen) is momenteel hangende. Het advies van de waterbeheerder (provincie Oost-Vlaanderen) is ongunstig. De buffervoorzieningen dienen aangepast te worden (de voetbalpleinen moeten bijkomend verrekend worden). Het studiebureau past de plannen momenteel aan en plant zo snel als mogelijk een nieuw vooroverleg met de adviesinstantie en de vergunningverlenende overheid om daarna een aangepast aanvraagdossier over te maken.

De GECORO vraagt naar een stand van zaken in het aanvraagdossier rond het woonuitbreidingsgebied aan de kerk van Wortegem (Wingman).

- Er is een beroep lopende. Geen verdere info ontvangen, er is nog geen verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. De uiterlijke beslissingsdatum ligt vast op 28/04/2024.

Dagorde : **Varia**

A. De stedenbouwkundig lasten

De GECORO,

Krijgt **toelichting** door de secretaris (aan de hand van een presentatie).

Allereerst wordt aangegeven dat de verordening nog niet op punt staat. De gemeenten van het werkingsgebied van SOLVA hebben aangegeven de bedragen in functie van een financiële last gezamenlijk vast te willen leggen. Een overleg daarover moet nog plaatsvinden.

In de presentatie wordt aangegeven wat het doel van de lasten is, wat de opbrengsten ervan zijn en wat gebeurt (of moet gebeuren) wanneer lasten niet worden uitgevoerd.

Verder wordt uitgelegd welk artikel voor lasten van belang is (art 75 van het Omgevingsdecreet), in welke gevallen een last opgelegd moet worden, van waar het idee van de lasten komt en er wordt uitgelegd dat ze proportioneel moeten zijn en uitvoerbaar door de aanvrager.

Het verschil tussen financiële lasten en lasten in natura wordt uitgelegd en daarna verder verdiept.

Provincie Oost-Vlaanderen	Arrondissement Oudenaarde	Gemeente Wortegem-Petegem
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

De **bespreking** geeft aanleiding tot vragen, bedenkingen en/of opmerkingen:

- Hoe worden de bedragen voor de financiële last bepaald?
 - Ze hangen af van het bijkomende werk die ze voor een overheid inhouden en/of de impact die ze hebben op de ruimte.
- Het verschil tussen de kolom met voorstellen van Vlaanderen en de voorstellen van de verschillende gemeenten ligt soms ver uit elkaar... De voorstellen van Vlaanderen lijken het meest realistisch om de doelstellingen te bereiken.
 - De bedragen die door de gemeenten worden voorgesteld zijn lager, maar pragmatischer...
- De GECORO vraagt zich af of de opgegeven bedragen de kas wel genoeg zullen kunnen spijzen om een realistische wijziging in het ruimtegebruik teweeg te brengen – planschade loopt snel op...
- De verordening is discriminerend; kapitaalkrachtigen zullen de 'last' gemakkelijk kunnen dragen en zullen in het buitengebied terecht blijven komen.

B. Het planologisch attest voor Vandevoorde

De GECORO,

Krijgt **toelichting** door de secretaris.

Het advies van de GECORO werd door de gemeenteraad onderschreven. Hoewel de gemeenteraad ook een ontwikkeling op de lange termijn op de site mogelijk acht, werd het idee van de GECORO overgenomen: bij de opmaak van het uitvoeringsplan dient grondig onderzocht te worden of de voorgestelde inplanting van de volumes opportuun is en daarbij de omliggende terreinen voldoende vrijwaart.

C. De selectieprocedure voor een gemeentelijk omgevingsambtenaar (GOA)

De GECORO,

Krijgt **toelichting** door de secretaris.

Er werden twee selectieprocedures opgestart, waarin gezocht wordt naar een gemeentelijke omgevingsambtenaar (of GOA, A-niveau) en een deskundige (B-niveau).

Intussen werd mevr. Delpine Bouckaert als GOA aangesteld. Mevr. Bouckaert zou in september starten.

Niemand slaagde voor de selectieprocedure voor de deskundige. Een nieuwe procedure werd opgestart.

De politieke fracties verlaten na de bespreking de zaal (21:00u)

Provincie Oost-Vlaanderen	Arrondissement Oudenaarde	Gemeente Wortegem-Petegem
--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

De GECORO,

- Gaat over tot de beraadslaging over de verkaveling in de Biesvijverstraat.

Tijdens de **beraadslaging** wordt het dossier geëvalueerd.

Voorliggend verkavelingsontwerp is een verloren kans...

Het is zeer klassiek opgevat met individuele loten, stelt geen nieuwe/alternatieve woonvormen voor, levert geen meerwaarde op voor haar omgeving (publiek groen, ...) en is vooral gericht op autoverkeer (zonder daarbij per se uitvoerbaar te zijn).

Een hedendaagse verkaveling gaat voorbij aan het kopiëren van een idee dat tot slechte resultaten leidt (verrommeling, veel verharding, ...) en tracht tot een gemeenschapsvorming te komen. Dat is hier niet het geval.

De toegang tot de verkaveling bevindt zich te dicht bij de spoorweg en hypothekeert elke ontwikkeling. Nodeloos rondrijden dreigt.

De GECORO stelt dat een dergelijk perceel eerst globaal, met oog op ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit, zou moeten worden ontworpen en pas nadien juridisch zou mogen worden opgedeeld. Volgens de GECORO zijn daar al verschillende goede voorbeelden van te vinden, zoals de ontwikkeling aan Ooikeplein (hoek Ooikeplein – Karmstraat), de ontwikkeling aan Kastanjeplein beiden op het grondgebied van Wortegem-Petegem, maar ook Park Viteux – een woonontwikkeling in het centrum van De Pinte met veel buurtgoen, e.a.

BESLUIT: met algemeenheid van stemmen

De aanvraag voor het verkavelen van een perceel in de Biesvijverstraat met het oog op het realiseren van 15 woningen wordt ONGUNSTIG geadviseerd.

De GECORO,

- Wil tenslotte graag volgende meegeven met betrekking tot de verordening rond de financiële lasten:
 - De verordening heeft als 'pervers effect' dat ze discriminerend werkt ten opzichte van minder-kapitaalkrachtigen;
 - Ze in elk geval niet leidt tot een 'administratieve vereenvoudiging'. Zo zal een goede opvolging niet evident zijn, ...;
 - De parameters voldoende duidelijk zullen moeten worden uitgewerkt;
 - De verordening best gekoppeld wordt aan een algemeen ruimtelijk beleid voor Wortegem-Petegem.

Einde van de vergadering om 21:30u.

De Secretaris,



Monsaert Stijn

De Voorzitter,



Ann Lootens