



Gemeente

Jabbeke
geeft je ruimte

Dienst Ruimtelijke Ordening
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050 / 81 01 30
Fax. 050 / 81 01 17
ruimtelijke.ordening@jabbeke.be

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING (GECORO) dd. 15.06.2021

AANWEZIGHEDEN

Volgende personen waren aanwezig tijdens het informatief gedeelte en hebben deelgenomen aan de besluitvorming zoals hierna vermeld in dit verslag :

Voorzitter commissie: Siska Loyson

Effectieve deskundige leden: Sambaert Hélène, Vanhessche Matthias, Baeteman Stefaan, Van Renterghem Erwin

Plaatsvervaarders deskundige leden: Verschelde Geert, Blauwet Erik

Effectieve leden maatschappelijke geledingen: Roose Joke, De Brabander Andy, Segaert Luc

Plaatsvervaarders maatschappelijke geledingen: Van Bijlen Joeri, Blomme Patrick, Demeyere Marcel

Volgende personen waren aanwezig tijdens het informatief gedeelte en tijdens de besluitvorming, maar hebben niet deelgenomen aan de besluitvorming zoals hierna vermeld in dit verslag :

Secretaris commissie: Rosseel Tine

Volgende personen waren aanwezig tijdens het informatief gedeelte en hebben de vergadering verlaten naar aanleiding van de besluitvorming :

Ruimtelijk planner : Sil Goossens

Plaatsvervaarders deskundige leden: Simoens Laurens, Lanszweert Peter

Anderen: Casteleyn Frank (schepen ruimtelijke ordening), Coudyzer Werner (fractie N-VA), Peter-Jan Hallemeersch (fractie Groen – plaatsvervanger), Marijke De Gols (Vlaams Belang – plaatsvervanger)

Volgende personen waren afwezig (AF) of verontschuldigd (VO) :

Effectieve deskundige leden: Casteleyn Mark (VO), Vanhouteghem Katrien (VO)

Plaatsvervaarders deskundige leden: Randon Perrine (VO), Aelbrecht Thomas (AF)

Effectieve leden maatschappelijke geledingen: Sevenant Johan (VO), Allegaert Stephanie (AF), Demeyere Sandy (AF)

Plaatsvervaarders maatschappelijke geledingen: Deschacht Nancy (AF), Jonckheere Matthias (AF)

Anderen: Vanhessche Daniël (burgemeester)(AF), Acke Gabriël (algemeen directeur)(AF), Damme Luc (gemeentelijk omgevingsambtenaar) (AF), Jean Marie Creyf (fractie SP.A)(VO), Lieselotte Debackere (fractie Groen - waarnemend lid)(AF)

VERSLAG

I. Algemeen

De vergadering is gestart om 19u30 en werd afgesloten om 23u30.

2. Goedkeuring vorig verslag

De voorzitter doet een uiteenzetting dat in de vergadering van 29 juni 2020 over het planologisch attest van André Martens tijdens de beraadslagingen diverse standpunten naast elkaar bleven bestaan. Hierdoor werd overgegaan naar een stemming waarbij twee standpunten (adviezen) werden opgemaakt in het verslag.

Eén van de leden heeft na de vergadering een mail verstuurd waarbij een herstemming en rechtzetting werd gevraagd omdat zijn stem verkeerd genoteerd zou zijn geweest.

Naar aanleiding van dit schrijven wenst de voorzitter dit punt terug toe te voegen aan de volgende agenda met een herstemming voor dit dossier

Aan schepen Casteleyn wordt de vraag gesteld wanneer de afsprakennota zoals vermeld in art 27 van het huishoudelijk reglement zal opgemaakt worden.

De GECORO wenst een afsprakennota op te maken die de verbintenissen omvat tussen de GECORO en het gemeentebestuur. In deze afsprakennota zal vastgelegd worden voor welke projecten de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Schepenen de GECORO zal betrekken bij de voorbereiding en de uitvoering van het gemeentelijk planningsinitiatief.

De schepen laat weten dat alles wat decretaal verplicht is voor te komen op de GECORO zal voorgelegd worden aan de GECORO. Bij omgevingsvergunningen worden alle decretaal verplichte adviezen aangevraagd, waarna de beslissing wordt genomen door het schepencollege.

Deze vraag werd eveneens per brief van 20-10-2020 beantwoord aan de voorzitter (524836)

“Het schepencollege heeft in zitting van 5 oktober 2020 kennis genomen van uw vraag.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening voorziet in een aantal verplichte adviesmomenten van de Gecoro, met name:

- a) opmaak gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan*
- b) opmaak gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen*
- c) opmaak gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen*
- d) aanvraag planologische attesten*

Het schepencollege wenst dit in ieder geval te respecteren.

Het schepencollege wenst de intussen meer dan 3 legislaturen bestaande regeling te behouden, waarbij er geen systematische voorlegging gebeurt in het kader van het vergunningenbeleid. Daarvoor zijn er ook nog een reeks inhoudelijke argumenten zoals:

- de reeds omslachtige omgevingsvergunningen procedures tegen vaste termijn, die moeilijk nog kunnen verzwaaard worden*
- de soms noodzakelijke vertrouwelijkheid van bepaalde dossiers en dossierelementen*
- een spanningsveld dat kan ontstaan bij de inleving in de algemene en ruimtelijke doelstellingen van het gemeentebestuur*
- een vermoeden dat er dan geregeld debatverhogend gewerkt zou worden omdat de GECORO, anders dan de decretaal verplichte vertrouwelijke behandeling in het schepencollege, onderhevig is aan een zekere openbaarheid.*
- het aspect administratieve workload (voorbereiding, agendering, verslag en rapportering GECORO) die moeilijk verzwaaard kan worden bij een beperkte bezetting van de dienst.”*

Het vorige verslag d.d. 29 juni 2020 wordt bij consensus goedgekeurd.

3. Andere

Plaatsvervangend lid dhr. Peter-Jan Hallemeersch laat weten dat mevr. Lieselotte Debackere, het waarnemend lid voor de fractie Groen, niet meer in Jabbeke woont en geen lid meer is van de GECORO.

Hierdoor wordt dhr. Peter-Jan Hallemeersch waarnemend lid voor de fractie Groen en dhr. Olivier Fourier plaatsvervanger voor de fractie Groen.

Art. 5 van het huishoudelijk reglement bepaalt “Elke wijziging en/of nieuwe aanstelling van een lid van de GECORO zal maar één maal per jaar voorgebracht worden aan de gemeenteraad, nl. 1 jaar na datum van de aanstelling van de GECORO (7/10/2019).” Deze wijziging wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van oktober 2021.

4. Agenda

4.1. Stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen *uitbrengen van een advies*

5. Volgende vergadering

Er wordt een volgende vergadering vastgelegd op dinsdag 7 september 2021 om 19u30

4.1. Stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen uitbrengen van een advies

Het schepencollege heeft in zitting van 17 mei 2021 het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen goedgekeurd. Het college van burgemeester en schepenen legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening volgens 2.3.2, §2 van de VCRO voor advies voor aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd.

Aan de GECORO wordt het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen en de planMERscreening voorgelegd voor advies.

Door de extern ruimtelijk planner werd over het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening een korte uitleg gegeven. Daarna was er de mogelijkheid tot vraagstelling.

ADVIES GECORO

Tijdens de beraadslagingen over art. 7.3.1. werd geen consensus bereikt over de toegelaten bouwdiepte. Diverse standpunten bleven naast elkaar bestaan

- Twee leden waren de mening toe gedaan dat de bouwdieptes van 20m op het gelijkvloers en 15m op de verdiepen gerekend van aan de voorbouwlijn meer moest kunnen zijn. Zodat niet alleen langs de straat moet kunnen gebouwd worden, maar dat een meergezinswoning ook in de diepte moet kunnen. Op deze manier wordt omgegaan met een efficiënter grondgebruik.
- De overige leden gingen akkoord met de bouwdieptes van 20m op het gelijkvloers en 15m op de verdiepen gerekend van aan de voorbouwlijn. Het bouwen van appartementen dient te gebeuren langs de straatkant en niet in de diepte van een perceel. Verhoging van de bouwdieptes zal een inkijk naar de aanpalende percelen creëren. Er wordt geadviseerd om als er een grotere bouwdiepte gerealiseerd wordt dan de aangrenzende woningen dat dit geen aanleiding mag geven tot rechtstreekse inkijk in gebouwen op aanpalende percelen – toevoeging bij art. 7.3.2.

De GECORO geeft bij consensus een gunstig advies op dit ontwerp van de stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen mits rekening te houden met volgende zaken:

- De vraag wordt gesteld dat de laatste twee alinea's onder art 2.1. niet kunnen geïntegreerd worden of verschillende geformuleerd worden. Op heden is de tekst bijna dezelfde.
- Onder art. 2.2. wordt verwezen naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Enkel de strategische visie is goedgekeurd, nog niet het volledig Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
- Onder art. 7.1.1. worden de minimum breedtes van een perceel voor meergezinswoningen opgesomd (6m in gesloten bebouwing, 9m in halfopen bebouwing en 12m in open bebouwing). Rekening houdende met een minimale breedte van de voorgevel van 6m (art. 7.1.1.) en de minimale breedte bij niet gekoppelde bebouwing van 4m (art. 13.1.5.) moeten de breedtes voor de half openbebouwing aangepast worden naar 10m en voor de open bebouwing aangepast worden naar 14m.
- In de verordening wordt enkel verwezen naar het waardevol bouwkundige erfgoed. Bij de bouw van meergezinswoningen dient ook rekening gehouden worden met de houtige beplantingen met erfgoedwaarde. Er wordt geadviseerd om onder art. 2.4. eveneens de houtige beplantingen met erfgoedwaarde toe te voegen.
- Bij het bouwen moet je rekening houden met de wetgeving rondom ventilatie en energiebesparing. Deze regels zijn vastgelegd in de EPB (energie, prestatie en binnenklimaat). Er wordt geadviseerd om geen extra maatregelen op te nemen rond ventilatie (art. 9.3.1.) daar dit al geregeld wordt in andere wetgeving.
- De GECORO staat achter het punt over de boombeschermingszone (art. 13.3.), maar vraagt zich af of de opgenomen groencompensatie (art. 13.4.1.) niet worden versterkt door een betaling van de waardebeoordeling van boom. Een 100-jarige boom kan bv niet gecompenseerd worden door herplant.
- De GECORO steunt het punt om bij meergezinswoningen laadinstallaties voor elektrische wagen en fietsen op te leggen, dit bovenop het energiebesluit.
- De stedenbouwkundige verordening is niet duidelijk rond de afbakening van meergezinswoningen. Er wordt geadviseerd om een grafische voorstelling, een kaart toe te voegen die een duidelijk beeld van de afbakening van de kernen weergeeft.
- Het gewestplan is een planningsinstrument dat enkel nog van kracht is op die plekken waar het niet vervangen werd door een nieuwer plan. Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bevat de voorschriften die gemeenschappelijk zijn voor alle gewestplannen (zoals woongebied, industriegebied, natuurgebied,

- recreatiegebied, ...). Het gaat er eigenlijk over dat de verordening op geen enkel vlak strijdig is met het gewestplan en dat moet vermeden worden dat uit de voorrangregeling besloten kan worden dat meergezinswoningen ook mogelijk zijn buiten de afbakening (het is niet omdat meergezinswoningen impliciet mogelijk zijn volgens de voorschriften dat ze dan ook buiten de afbakening kunnen worden vergund). Er wordt geadviseerd om onder art 3.3
- gewestplan en herzieningen schrappen;
 - bijkomend bepalen: Buiten de afbakening/kaart/zones (afhankelijk van hoe deze worden opgenomen) zijn meergezinswoningen enkel toegelaten als het ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet vervallen verkaveling expliciet meergezinswoningen toelaat.
- Onder art. 4.2. kunnen heel wat afwijking aangevraagd worden. Deze afwijkingsmogelijkheden zijn niet altijd duidelijk noch gedefinieerd, vb wat wordt gezien als een reconversieproject ? De GECORO vreest dat met deze afwijkingen heel wat deuren worden open gezet om afwijkingen op deze verordening aan te vragen. Er wordt geadviseerd om zeker volgende punten te verwijderen omdat deze geen duidelijke omschrijving geven rond de afwijking
 - Een reconversieproject
 - Een projectgebied met een zeer ruime omvang van meer dan 1 ha
 - Conflicterende voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving
 - Onder art. 6.2. wordt verwezen naar 'de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen'. Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen betreft een nota waarin een beleid wordt voorgesteld waar de goede ruimtelijke ordening wordt in vastgelegd. De Raad van State heeft uitspraak gedaan waarbij gesteld werd dat het GRS geen 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' betreft. De GECORO stelt zich de vraag of de verwijzing naar 'de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' in deze verordening juridisch wel correct is. Er wordt geadviseerd om dit juridisch na te kijken en eventueel te schrappen uit de verordening. Er wordt geadviseerd om de verordening in overeenstemming te brengen met het GRS.
 - De opgenomen bouwhoogtes in deze verordening zijn in strijd met het GRS. Bij de opmaak van een stedenbouwkundige verordening moet vertrokken worden vanuit de beleidslijnen opgenomen in het GRS. Via de opmaak van de stedenbouwkundige verordening kunnen de beleidslijnen uit het GRS verwijnd/uitgebreid worden. Er wordt geadviseerd om de bouwhoogtes in overeenstemming te brengen met het GRS.
 - In de verordening wordt verschillende malen verwezen naar het 'Beleidsplan Ruimte Jabbeke'. Op heden is dit beleidsplan nog niet in voege. Er kan in een verordening niet verwezen worden naar een niet-bestaand document. Er wordt geadviseerd om de verwijzingen naar het 'Beleidsplan Ruimte Jabbeke' te verwijderen uit deze verordening.
 - De GECORO heeft haar principieel akkoord over de opgenomen bouwhoogtes in art. 7.2. Zoals verwezen hierboven is deze verordening in strijd met het GRS en dienen de bouwhoogtes uit het GRS overgenomen te worden. Hierbij wordt voorgesteld om daarboven op de gabaritregel toe te passen, nl de hoogte van een gebouw is gelijk of kleiner aan de breedte van de straat.
 - Onder art. 9.3.4. worden de minimale vrije hoogtes bepaald van verschillende ruimten. Elke woning in Vlaanderen moet aan een aantal minimale kwaliteitseisen voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Deze kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen. Hierbij wordt ook de minimumhoogte van 220 cm met een uitzondering voor hellende daken vastgelegd. Er wordt geadviseerd om geen minimale vrije hoogtes op te nemen daar dit al geregeld wordt in andere wetgeving. Voor het gelijkvloers adviseert de GECORO om toch een minimale 2m60 te voorzien dit om andere functies dan wonen toe te laten op het gelijkvloers.
 - Onder art. 7.3.1. wordt verwezen naar een 'aaneengesloten' straatbeeld. Er wordt geadviseerd om 'aaneengesloten' te schrappen. Dit heeft aanleiding tot een verlinting in het straatbeeld.
 - Er wordt geadviseerd om onder art. 9.2.7. de vermelding te maken dat de fietsparkeerplaatsen inpandig moeten zijn.
 - Er wordt geadviseerd om onder art. 13.1.1. de vermelding te maken dat dit exclusief de oppervlakten van groendaken betreft.
 - Er wordt geadviseerd om een extra punt toe te voegen, nl dat de gebouwen moeten voorzien zijn van een centrale stookruimte en bijhorende leidingschachten. Waarbij de grootte van de stookruimte afhankelijk is van het aantal wooneenheden.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om voorrang te geven aan de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Jabbeke.

Opgemaakt door Tine Rosseel
Secretaris GECORO