



Algemene gegevens

Vergadering

23 mei 2024 (19.30 – 21.30 uur)

Aanwezig

Stemgerechtigde leden:

Steven Vanassche (waarnemend voorzitter)
Marleen Vandewalle, Niels Decoster, Elke Declercq, Dirk Weydts, Veronique Vercaempst, Eric Coene, Ingrid Deroubaix, Lauren Van De Ginste

Niet-stemgerechtigde leden:

Kristof Martin, Thijs Benoit, Yann Feryn, Matthias Vanneste

Voor toelichting: /

Joran Lombahe (Intercommunale Liedal)

Verontschuldigd

Sabine Vanacker, Matthieu Marisse, Yves Pynaert, Marijke Degezelle, Robert Vanden Eynde, Kevin Meyfroid, Chantal Depamelaere, Frans Kemseke, Mario Van Cauwenberghe

Secretaris

Fien Vandeghinste



Agenda

1. Woonkaart kernversterking – eerste ontwerpresultaten

1.1 Toelichting

De visie verdichting zoals aangezet in de strategische visie wordt op heden verder uitgewerkt in een woonkaart kernversterking om dan in een volgende legislatuur verder te verankeren in een 'opkuisRUP'. Een eerste draft van woonkaart werd opgemaakt en wordt ter discussie voorgelegd aan de GECORO. Het betreft een werkdocument dat nog in volle ontwikkeling is waardoor dit niet op voorhand overgemaakt werd aan de leden.

Het is de bedoeling om in een volgende GECORO dan een officieel advies te vragen op basis van een verder uitgewerkte kaart met gekoppelde basisvisie voor de verschillende type afgebakende woongebieden.

Er wordt een toelichting verzorgd door Joran Lombahe van de Intercommunale Leiedal. De presentatie wordt mee verstuurd met het verslag.

1.2 Bespreking/opmerkingen

Tijdens en na de toelichting worden bij de presentatie nog een aantal opmerkingen en vragen geformuleerd. Deze worden hieronder gebundeld en samengevat weergegeven:

Opmerkingen m.b.t. de afbakening van de type-gebieden:

- Zone 1, wonen in de dorpskern in stedelijk gebied
 - o Het lijkt niet logisch dat de site Braamakker mee opgenomen is in het centrumgebied. De visie is immers om bedrijvigheid te behouden en het behoort qua functioneren niet onmiddellijk tot de kern. Wat is de motivatie hiervan?
Antwoord: Vanuit de analyse van een aantal objectieve gegevens, zijnde type bebouwing en de historische kaarten sluit de site wel aan bij de kern.
Deze afbakening zal nog eens verder bekeken worden.
- Zone 3, woning in landelijke cluster, deelgebied Stationswijk.
 - o Waarom behoort de nieuwe verkaveling niet bij de Stationswijk en is deze opgenomen in gebied 4 ?
Antwoord: Op heden is in deze verkaveling inderdaad een grotere dichtheid aanwezig, dit betreft echter de huidige situatie. Er is geopteerd om de verkaveling Tapuitstraat niet op te nemen in het type-gebied 3 omwille van het feit dat het in de toekomst niet wenselijk is om hier nog verder te gaan verdichten.

Vragen m.b.t. de verdichtingsvisie en visie op voorzieningen in de verschillende typegebieden

- In de visie op dichtheid worden 2 eenheden gehanteerd. Enerzijds wordt er gebruik gemaakt van een aantal eenheden/ha en anderzijds van maximale oppervlaktes per kavel (cijfers in m²). Een aantal punten ter discussie werden geformuleerd en dienen verder gedefinieerd te worden:
 - o Wat bij opdelen van bestaande woningen op kavels die net onder de norm vallen.
 - o Wat bij opdelen waarbij het aantal eenheden behouden blijft maar bvb een andere typologie voorzien wordt op percelen die net geen 1000 m² zijn in de type 4 gebieden.



- De 25 woningen/ha in stedelijke gebieden werden in het verleden steeds berekend op de bruto oppervlakte te verkavelen deel. Wat is de impact als dit netto verrekend wordt?
- Kan cohousing in een erfgoedpand in zone 4 ? Dit is immers ook een vorm van verdichting maar voor het behoud van een bepaald pand misschien net wel noodzakelijk.

Antwoord: Een aantal zaken worden in de komende weken verder uitgetest per type gebied om te bekijken of de normen zoals hier voorgesteld wel correct zijn voor Deerlijk. De vragen zullen hierbij zeker meegenomen worden. Een bijsturen is bijgevolg nog mogelijk. Tegen de volgende GECORO zou dit duidelijk moeten zijn.

- Is het niet net de bedoeling om in stedelijke gebieden een zo hoog mogelijke densiteit te gaan realiseren teneinde op andere plaatsen meer openheid te kunnen behouden. In het voorstel wordt dit beperkt tot 50 WE/ha en de vraag wordt gesteld of dit wel strookt dat met andere visies van hogere overheden ?
Antwoord: Deze redenering klopt niet helemaal. In de visie wordt opgenomen dat een hogere dichtheid (boven 50 WE/ha) nog steeds kan maar enkel mits het creëren van een meerwaarde. Deze meerwaarde wordt dan verder nog bepaald per bouwblok binnen het deelgebied 1.
Reactie: De bedenking is in hoeverre er in Deerlijk nog veel verdicht moet worden. Een verdere verdichting impliceert immers ook dat het voorzieningenaanbod zal moeten kunnen volgen.
- In verband met het voorzieningenaanbod wordt een discussie gevoerd over enerzijds het niet beperken van bepaalde voorzieningen in de verschillende typegebieden versus het kernversterkend werken in typegebied 1.
- Het is ook belangrijk te definiëren wat te verstaan onder voorzieningen, zijn dat enkel de basisvoorzieningen, wat met bedrijven verweven met het wonen, wat met gemeenschapsvoorzieningen, etc.

Algemene bedenkingen

- Het opmaken van een visie rond verdichting heeft zeker een grote meerwaarde maar hoe voorkom je dat er niet nog snel projecten ingediend worden. De vertaling in een RUP, dat bindend is voor de burger/ontwikkelaar, duurt toch snel een 2-tal jaar.
Antwoord: In Oostrozebeke werd er een bouwstop ingevoerd net om dit te voorkomen. In Deerlijk is dat nog niet beslist. Het is wel de bedoeling om in eerste instantie de visie als BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling) te laten goedkeuren door de gemeenteraad zodat dit kan doorwerken in de vergunningen dit in afwachting van een goedgekeurd RUP. Samen met de goedkeuring van het BGO zou dan ook de opdracht voor de opstart van het RUP gegeven worden.
- De bezorgdheid wordt geuit dat een verdere verdichting dikwijls ten koste van open ruimte in een centrumgebied gaat. Het is van groot belang om minstens de bestaande groenzones te behouden maar ook deze te versterken in de dicht bebouwde context.
 - Er wordt gesuggereerd om de bestaande groenzones effectief te gaan bestemmen als groen.
 - Daarnaast wordt ook gevraagd om meer in te zetten op open ruimte. Dit kan zeker ook privaat zijn. Bepalingen hieromtrent zouden ook opgenomen moeten worden in het RUP/bouwcode.
- De vraag wordt gesteld om bij de verdere uitwerking van de bouwcode het aantal regels toch te beperken en te zoeken naar een eenduidig kader voor de volledige gemeente.



1.3 Vervolgtraject

Door Leiedal, in overleg met het studiebureau Voorland en de gemeente, wordt zowel de basiskaart als de basisvisie verder uitgewerkt en een aantal zaken worden ook uitgetest op perceelsniveau en/of op bouwblokniveau.

Een officieel advies op een verder uitgewerkt document wordt dan verwacht door de GECORO in de volgende zitting op 12 juni 2024.

Het is de intentie om dan op de gemeenteraad van 4 juli de woonkaart en bijhorende visie te laten goedkeuren als BGO.