



## Algemene gegevens

### Vergadering

12 juni 2024 (19.30 – 22.30 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, Robert Vanden Eynde

Niet-stemgerechtigde leden:

Kristof Martin, Thijs Benoit, Yves Pynaert, Matthias Vanneste, Frans Kemseke, Mario Van Cauwenberghe

Voor toelichting: /

Voor agendapunt 1: Mieke Pessemier (Aquafin)

Voor agendapunt 2: Joran Lombahe (Intercommunale Leiedal)

### Verontschuldigd

Kevin Meyfroid

### Secretaris

Fien Vandeghinste



## Agenda

### 2. Woonkaart kernversterking – eerste ontwerpresultaten

#### 2.1 Toelichting

Na de GECORO van 23 mei 2024 werden een aantal zaken uit de vorige toelichting verder uitgewerkt en uitgetest zoals ondermeer de voorgestelde dichtheid, de overdrukzones, de functies en voorzieningen per deelgebied, etc..

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

#### 2.2 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:

- De maximale dichtheid dient steeds op eigen perceel bekeken te worden. Dat betekent dat een projectontwikkelaar die een groot perceel kan kopen en verkavelen dus meer zal kunnen bouwen dan die kleine grondbezitter die een woning erft en die net niet voldoende groot is om bijvoorbeeld 2 woningen te gaan oprichten.  
*Antwoord:* Klopt maar bij de ontwikkeling van een groot perceel worden ook lasten opgelegd (groenzone en wegenis aanleggen en gratis afstaan, realiseren van trage doorsteken, etc) waardoor een grotere dichtheid te motiveren is.
- Wat is de reden van opsplitsing in zone 3 en 4, dit is niet zo duidelijk. Immers liggen heel wat gebieden in zone 4 ook langs invalswegen.  
*Antwoord:* De opdeling is gebeurd ondermeer op basis van het onderscheid in dichtheid en voor wat betreft ondersteunende functies
- In het voorstel wordt de maximale dichtheid uitgedrukt enerzijds in aantal woningen/ha en anderzijds in perceelsoppervlakte. Er moet aandacht zijn voor de discussie over m<sup>2</sup>, dit mag immers niet vervallen in een discussie over net een paar m<sup>2</sup> te weinig.
- Het voorgestelde is een mooi idee en zal voor duidelijkheid zorgen voor zowel de burger, de ontwikkelaar als de gemeentelijke dienst. De vraag wordt nog gesteld of er ook gekeken werd naar betaalbaarheid? Immers in de zones 3 en 4 is er sprake van grote loten die vaak niet betaalbaar zullen zijn voor jongere mensen. Een perceelsoppervlakte van 500 m<sup>2</sup> is al een groot perceel voor heel wat mensen waardoor deze verplicht zullen zijn om eerder in de stedelijke gebieden te gaan wonen (zone 1 en 2).  
*Antwoord:* Het uitgangspunt van het onderzoek is inderdaad eerder verdichting afremmen en sturen en dit koppelen aan een meerwaarde. Betaalbaarheid was niet onmiddellijk een uitgangspunt maar anderzijds zal een duidelijke visie ook wel zijn impact hebben op de grondwaardes en bijgevolg ook op de betaalbaarheid. De genoemde oppervlaktes hebben ook betrekking op het verder opdelen van percelen. Bestaande gronden die kleiner zijn zullen ook nog steeds bebouwd kunnen worden.
- Nu worden meerwaarden voorzien in de zone 1 en bepaalde delen van zone 2 maar niet in de buitengebied. Is het ook niet zinvol om langs een woonlint bvb een grotere dichtheid toe te laten maar daaraan gekoppeld een meerwaarde in de open ruimtecontext te gaan voorzien (open richten, ontharden, ruimte voor water, etc.)?



*Antwoord:* De meerwaarden hebben tot doel een nog grotere densiteit te realiseren en dit willen we net in de verstedelijkte kern van Deerlijk en een aantal aanleunende strategische sites. De meerwaarden moeten ook zorgen dat het algemeen belang gediend wordt in deze reeds dicht bebouwde zones.

- Er wordt opgemerkt dat het belangrijk is om deze meerwaarden te definiëren. Het is op vandaag moeilijk te oordelen of dit wenselijk is gezien de inrichtingsvoorstellen en de principes binnen bepaalde bouwblokken nog niet gekend zijn.

*Antwoord:* Momenteel worden in een eerste fase de grote lijnen bepaald, het kader waarbinnen een verdere uitwerking moet gebeuren. Het onderzoek naar de meerwaarden per bouwblok is een ontwerponderzoek dat in een volgende stap zal gebeuren en dan verder geïntegreerd wordt in het RUP en de bouwcode.

- De vraag wordt gesteld of de grens tussen bvb de groene en rode zones exact vastliggen of dat deze nog kunnen wijzigen.

*Antwoord:* De woonkaart is een visiekaart waarin de grote lijnen vastgelegd zijn. Op perceelsniveau, verder uit te werken in het kader van het RUP, is een beperkt wijziging nog mogelijk.

- De vraag wordt gesteld om de overdrukzone ter hoogte van het RUP Braamakker, zijnde het gedeelte dat industrie blijft nog eens te bekijken. Het lijkt niet logisch om dat hier op te nemen.
- In zone 3 is voorzien dat paardenhouderij en manège mogelijk is, in zone 4 is dat niet meer mogelijk gezien deze ongewenste ruimte innemen in het agrarisch gebied. Het zonevreemde functiewijzigingsbesluit laat dit echter wel toe in bvb de hoeve die net naast een woonzone in agrarisch gebied ligt. Belangrijk om ook dergelijke afwegingen mee te nemen.
- Bij de verdere uitwerking van de nota is het belangrijk ook duidelijk weer te geven hoe om te gaan met de zaken die op vandaag wel mogen (en vergund zijn) en volgens de uit te werken visie niet langer mogelijk zijn (zowel naar dichtheid als naar functies). Duidelijkheid hieromtrent is nodig om discussies zoveel als mogelijk te kunnen beperken.

### 2.3 Advies

(De niet-stemgerechtigde leden verlaten de zaal.)

De GECORO stelt akkoord te kunnen gaan met de geformuleerde principes. Ze bieden een duidelijk kader en zorgen voor uniformiteit.

Anderzijds is de GECORO van mening dat het vastleggen van densiteiten met een overdruk zonder zicht te hebben op de meerwaarden die gekoppeld zijn aan die overdruk niet mogelijk is.

De GECORO wenst bij het verder traject ten volle betrokken te worden, zowel bij de verdere uitwerking van de meerwaarden als bij de afbakening van de grenzen van de zones op perceelsniveau in het RUP.