



Verslag GECORO

Datum: maandag 13 maart 2023 om 20u
raadzaal administratief en bestuurscentrum

Aanwezig: Steven Van Audekercke, voorzitter;

Geert De Coene, Joris Meersschaert, Urbain Van De Voorde, deskundigen;
Ingrid Vermandel, Marcel Van Eynde, Guido Sertyn, Francine Jaspers, effectieve leden;

Koen Daniëls (waarnemer N-VA)

Herwin De Kind, schepen

Kris Van der Coelden, afdelingshoofd omgeving
Sofie Van Daele, secretaris

Verontschuldigd: Veerle Van Landeghem, Shana Poppe, Tine Peeters

Agenda:

- Varia
- Beleidsvisie meergezinswoningen

Varia

- De vraag wordt gesteld om een reminder te sturen in de week voor de gecoro plaatsvindt. Bestaat eventueel de mogelijkheid om agenda/kalender gecoro op jaarbasis op te maken?
- Zowel Veerle Van Landeghem en Opdebeeck Diana zijn ontslagnemend. Vanuit Natuurpunt en ABLLO worden vervangers voorgesteld. Mail wordt verstuurd ter herinnering zowel naar Natuurpunt als ABLLO.

Beleidsvisie meergezinswoningen

Inleiding agendapunt door schepen De Kind

De voorzitter geeft een toelichting bij de totstandkoming van de beleidsvisie meergezinswoningen. Er is een stijgende vraag tot omgevingsaanvragen voor meergezinswoningen. Heeft enerzijds te maken met een economisch component: bouwgronden worden steeds duurder; zodoende kan men dit compenseren door er meergezinswoningen op te plaatsen. We moeten efficiënter omgaan met de schaarste aan bouwgronden.

Deze visie heeft als doel om een afbakening te maken, waar wel en geen meergezinswoningen kunnen gebouwd worden. Ook vanuit de gemeenteraad komt vaak de vraag hoe ver het staat met de visie meergezinswoningen.

De beleidsvisie werd inmiddels goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Op woensdag 15 maart 2023 vindt een infoavond plaats voor de bevolking, en gedurende 1 maand kan de bevolking reageren op deze visie.

Planning is om deze visie voor te leggen aan de gemeenteraad uiterlijk mei 2023.

Kunnen we nadien deze visie in een RUP/stedenbouwkundige verordening verankeren?

Deze visie geldt voor het woongebied. RUP's/BPA's/verkavelingen werden niet uitgesloten, deze hebben nog steeds voorrang op de beleidsvisie. Wanneer de verkaveling ouder is dan 15 jaar, kan er afgeweken worden van de visie.

Toelichting presentatie Interwaas door Kris Van der Coelden

Steeds de woningtypetoets in achtgen houden, indeling in 4 categorieën:

- Groen: geen meergezinswoningen toegelaten, enkel eengezinswoningen
- Geel: ruimte voor meergezinswoningen
- Groen gearceerd: gekende binnengebieden, in principe voorbehouden voor eengezinswoningen, behalve wanneer deze grenzen aan een straat waar al meergezinswoningen zijn, dan kunnen er ook meergezinswoningen
- Blauw gearceerd: kern Sint-Gillis-Waas

Kort besproken:

- Sint-Pauwels

Geel: dorpskern (Dries, stuk Beekstraat/Klapdorp/Gentstraat + N403) duidelijke richtlijnen waaraan meergezinswoningen moeten voldoen. Max 2 bouwlagen + zadeldak, naastgelegen strook voldoende ruimte tov burens voorzien.

Verder vooral groen in landelijke straten
+2 binnengebieden (gekende)

- De Klinge

Geel rond de kern Heidestraat / 2e deel Hogenakker, Bergstraat/Donkstraat,
Meerdere binnengebieden

- Meerdonk

Landelijk en kleinschaliger karakter. Enkel meergezinswoningen in driehoek
Schoolstraat/Meerdonkdorp/Margrietstraat
Vrijwaren open landschap

- 't Kalf

Beperkt meergezinswoningen

- Hoogeinde/Doorn

Al enkele meergezinswoningen werden er gerealiseerd; voorstel is om vanaf Parkstraat tot rondpunt Molenstraat de ruimte voor meergezinswoningen te behouden.

Geen meergezinswoningen in Baar-, Laar-, of Doornstraat...

Kruispunten van betreffende straten: vrij om te kiezen om het profiel van de Sint-Niklaasstraat of Doornstraat (of betreffende straat) te gaan volgen.

- 't Hol/ Rustwat

Voorzieningenniveau is hier beperkt.
Nabijheid industrieterrein
Geen ruimte voor meergezinswoningen

- Klein Meerdonk/Kouter:

Voldoende voorzieningen in Kieldrecht: Kouterstraat en Bastionstraat werden voorzien voor meergezinswoningen.

- ZAND/Bagonie

Cfr. Zandstraat: kunnen met nodige restricties (geen imposante gebouwen)
Bagonielaan: voorbehouden eengezinswoningen; plein: wel voorzien voor mogelijk meergezinswoningen (sociale woningen)
Vlasrootstraat: eengezinswoningen

- Lijkveldestraat

Eengezinswoningen aangewezen.

- Wijnstraat/Geinsteindestraat

Eengezinswoningen aangewezen (obv voorzieningenniveau scoren deze wel hoog; nabijheid Sint-Niklaas)

Woningtypetoets

Per perceel dient uitgemaakt te worden of het perceel geschikt is voor de bouw van een meergezinswoning (objectief beoordelingskader - niet bindend)

Aanvrager dient dit zelf in te vullen.

Vanaf 8 punten komt het perceel in aanmerking voor het bouwen van een meergezinswoning.

Niet akkoord met resultaat=> aanvraag voorleggen voor advies bij kwaliteitskamer VakWerk

Voorafgaande voorwaarde: gelegen in welke zone?

1/ ligging terrein in omgeving : wat is het straatbeeld; 17 panden in de buurt=> functie?

2/ bebouwingstypen en inpassing directe omgeving; is perceel voldoende breed voor meergezinswoning en bijkomend voldoende vrije ruimte t.o.v buur?

3/ parkeermogelijkheden: parkeergebeuren op eigen terrein mogelijk?

4/ waterproblematiek: overstromingsgevoelig ja/nee?

5/ geschikt voor individuele kavels? Onderzoek naar de vorm van terrein

6/ meerwaarde voor omgeving? Bv: trage doorsteek realiseren; straatbeeld verfraaien adhv extra groen,...

7/ mobiscore terrein: is het terrein op vlak van mobiliteit en nabijheid van voorzieningen geschikt voor meergezinswoning? Hoe is het perceel gelegen qua bereikbaarheid/mobiliteit?

Bij een score tussen 8 en 13 punten komt het perceel in aanmerking voor een meergezinswoning. Scoort het perceel tussen 0 en 7 punten gaat de voorkeur uit naar een eengezinswoning.

Verdere planning beleidsvisie

Juridische verankering :aangewezen om dit in een verordening of RUP te gieten.

Bedoeling is om de input van bevolking/gecoro/raadsleden mee te nemen naar het schepencollege begin april 2023. Dient de visie te worden aangepast?
Eind mei 2023 plannen we de goedkeuring in gemeenteraad.

CONCLUSIE

Unaniem voorwaardelijk gunstig advies inzake de gemeentelijke beleidsvisie meergezinswoningen.

Voorwaarden

- het toelaten van duowoningen in de groen gemarkeerde zones, weliswaar afhankelijk van de resultaten van een nieuw op te maken woningtypetoets. (1) (bij 5 ja-stemmen, 1 neen-stem, 2 onthoudingen)
- het schrappen van volgende zin op pagina 8: *'In het PRS wordt Moerbeke centrum als hoofddorp en Koewacht als woonkern afgebakend.'* (2) (bij eenparigheid van stemmen)
- voor hoekpercelen met keuzemogelijkheid:
 - o functioneel gelinkte maar afzonderlijk genummerd kadastrale percelen (concreet woning met bijhorende tuin) in eigendom van eenzelfde eigenaar zouden wel samengevoegd moeten kunnen worden (4) (bij eenparigheid van stemmen)
 - o de enige voordeur (centrale toegang) tot de nieuw op te richten meergezinswoning telkens voorzien aan de straat waar de ontwikkeling van meergezinswoningen mogelijk is (geel gemarkeerde zone) (5) (bij eenparigheid van stemmen)

Suggesties

- voorafgaand advies vragen bij AWW, de gemeente Beveren en de gemeente Stekene (3)
- voorstel om de volledigheid (en ontvankelijkheid) van een omgevingsaanvraag niet te laten afhangen van de beschikbaarheid van een advies van de kwaliteitskamer. Dit kan echter wel een rol gaan spelen bij de inhoudelijke beoordeling van de omgevingsaanvraag (6).

Sofie Van Daele
secretaris

Steven Van Audekercke
voorzitter