



Verslag GECORO

Datum: maandag 26 juni 2023 om 20u
raadzaal ABC

Aanwezig: Steven Van Audekercke, voorzitter;

Geert De Coene, Urbain Van De Voorde, deskundigen;

Geert Maes; plaatsvervanger deskundige

Ingrid Vermandel, Marcel Van Eynde, Jan Dhollander, Guido Sertyn, Francine Jaspers, effectieve leden;

Walter Scheerders (waarnemer N-VA)

Herwin De Kind, schepen

Kris Van der Coelden, afdelingshoofd omgeving

Sofie Van Daele, secretaris

Verontschuldigd: Shana Poppe, Tine Peeters, Joris Meersschaert

Agenda:

- Stand van zaken beleidsvisie meergezinswoningen
- Advies provinciaal beleidsplan ruimte Oost-Vlaanderen
- Advies Beleidskader windturbines Sint-Gillis-Waas

Stand van zaken beleidsvisie meergezinswoningen

Na het advies van de gecoro, volgde een infomoment voor de inwoners + mogelijkheid om opmerkingen door te geven

Het college zal de goedkeuring van de beleidsvisie wellicht agenderen op de gemeenteraad van 31 augustus 2023

Op de vraag van de gecoro om ook duowoningen in de groene zone te voorzien is de stuurgroep niet ingegaan (wegens aanzienlijke impact).

Intussen ontving de gemeente ook reeds positieve adviezen van nabijgelegen gemeenten.

Het invullen van de woningtypetoets bij een omgevingsvergunningsaanvraag kan geen bindende voorwaarde zijn om de aanvraag ontvankelijk te verklaren.

Na de gemeenteraad wordt deze visie omgezet in een verordening.

Inleiding: voorzitter. Inzoomen op 3 beleidskaders:

- **Solidaire (be)leefomgeving (wonen)**

Toelichting: Kris Van der Coelden en aanvulling door voorzitter

Een indeling wordt gemaakt obv de woonkernen (cfr. kaart). Hierbij wordt gekeken naar het aantal voorzieningen, aantal inwoners, het winkelniveau, enz. In de regio Waasland zouden er +/- 10 000 woningen moeten bijkomen, waarvan minstens 60% gerealiseerd moet worden in de stedelijke kernen en max. 35% in de bovenlokale kernen.

Dit houdt het volgende in voor Sint-Gillis-Waas:

- Sint-Gillis-Waas: 275 woningen
- De Klinge: 191 woningen
- Sint-Pauwels: 40 woningen
- Meerdonk: 27 woningen

Vragen/opmerkingen vanuit de gecoro:

- Wat gebeurt er met de woonuitbreidingsgebieden (cfr. Collemanstraat)?
- Wat met bouwgronden gelegen in de linten en waar nog niet gebouwd werd?
=> repliek gemeente:
 - o de instrumenten ontbreken om af te dwingen dat men niet meer mag bouwen
 - o er kan echter wel opgelegd worden welke verdichting er kan
- Bepaalde troeven geven positieve gewichtsfactor bij woonopgave: openbaar vervoer, poort tot landschap, fietssnelweg. Sint-Pauwels is op deze manier een lokale kern maar met een bovenlokale troef; kan hier meer dan in Meerdonk?
- Meerdonk behouden als polderdorp ondanks dichte ligging bij de haven?
- Kan Sint-Pauwels op een ander niveau geplaatst worden qua voorzieningen e.d., zonder aanwas van linten?

- **Economie**

Toelichting: Kris Van der Coelden en aanvulling door voorzitter

Niet-verweefbare economische activiteiten mogen niet langer in de kernen gevestigd zijn, bijv. Kluizenmolen: strategische plek voor de niet-verweefbare activiteiten.
Strategische plekken voor niet-verweefbare activiteiten: bedrijven zijn er meer op elkaar afgestemd.

Kluizenmolen/Kluizenmeersen: Hoge ontwikkelingsmogelijkheden bedrijventerrein. => bijzonder goede argumenten zijn nodig om elders bedrijventerreinen te ontwikkelen. De ruimte op de huidige terreinen dient maximaal benut te worden en zo efficiënt mogelijk ingevuld te worden.

Voorzitter: door de HUB's worden er nieuwe accenten gelegd voor Kluizenmolen: AgroHub (omwille van nabijheid 'gouden gronden') en Ehub

Voorzitter merkt op dat "handel" in dit verhaal niet genoemd wordt, logistiek eveneens niet.

Vragen/opmerkingen vanuit gecoro:

- De landbouw is ook in ontwikkeling; wat met nieuwe gewassen die verwerkt moeten worden? Laten we die in de landbouw verwerkt worden, of moet dit in de industrie?
 - Wordt er geen buffer voorzien?
 - is het realistisch geen hectaren te eisen, maar in dergelijk beleid een bestaande bedrijvzone te heroriënteren, met hetzelfde ruimtebeslag?
 - geen onderscheid meer tussen industriële en ambachtelijke bedrijven?
- **Open ruimte**

Provincie onderscheidt 3 vormen van ruimte: sponzen(waterrijke gebieden), longen(bossen) en gouden gronden(landbouwgronden) - toelichting door Kris Van der Coelden + aanvulling door voorzitter

BESLUIT GECORO

De gecoro is algemeen akkoord met het ontwerp strategische visie en het ontwerp beleidskader 'de transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte'.

Echter heeft de commissie een aantal bedenkingen bij de overige twee ontwerp beleidskaders:

De hanteerbaarheid en praktische uitvoerbaarheid van het ontwerp beleidskader 'de transitie naar een solidaire (be)leefomgeving' wordt sterk in vraag gesteld door de gecoro.

De gecoro wenst volgende opmerkingen te maken bij kwestieus ontwerp beleidskader (en kaarten).

- Sint-Gillis-Waas en De Klinge worden getypeerd als bovenlokale kernen. Sint-Pauwels en Meerdonk als lokale kernen. Deze kernen krijgen ook een eigen woonopgave.
Sint-Pauwels is volgens de gecoro beter ontsloten dan Meerdonk, er zijn meer voorzieningen en meer openbaar vervoer. Sint-Pauwels is ook volgens het ontwerp beleidskader een lokale kern met een bovenlokale troef (poort tot het landschap). Voor Meerdonk geldt de poort tot het landschap slechts als een lokale troef. Werd de vooropgestelde woonopgave voor Sint-Pauwels (40) hier voldoende op afgestemd? En is een woonopgave van 27 voldoende om een lokale kern als Meerdonk leefbaar te houden? Meerdonk staat trouwens sterk onder druk om er te gaan wonen in nabijheid van de haven (werkgelegenheid).
- De gecoro stelt zich ook vragen bij de hanteerbaarheid en uitvoerbaarheid van dit beleidskader. De kernen worden compact afgebakend, zonder de aansluitende woonweefsels (vaak woonlinten) hier bij te integreren. Enerzijds valt het aan te moedigen dat de verspreide bebouwing van de woonlinten niet als best practice wordt aanzien. Anderzijds zijn er toch een aantal woonlinten die in nauwe connectie staan met de kern, zoals bv. Potterstraat en Zandstraat als uitlopers van de kern Sint-Pauwels, bv. ook de Sint-Niklaasstraat als uitloper van de kern Sint-Gillis-Waas. Zou het niet wenselijk zijn om minstens delen van deze (vaak goed bereikbare) woonlinten op te nemen binnen de afbakening van de aangrenzende kernen?

- Er zijn vragen bij de toepassing van de cijfers m.b.t. woonopgave in de praktijk. Doet het verder aansnijden van woonpercelen binnen de bestaande juridische voorraad van de woonlinten op het gewestplan het vooropgestelde cijfer van een nabijgelegen bovenlokale /lokale kern afnemen? Of wordt dit cijfer woonopgave enkel beïnvloed door de verdichting binnen de afbakening van de kernen zelf? Wat met de op het gewestplan aangeduide (nog niet ontwikkelde) woonuitbreidingsgebieden?
- Voorgaande onduidelijkheden dienen verder te worden uitgeklaard. Het betreft hier immers het gehele woonareaal van de gemeente Sint-Gillis-Waas, waaronder ook vergunde, weliswaar verspreide bebouwing die geen deel uitmaakt van een kern.
- Bovendien werd een deel van de bestaande juridische voorraad woonareaal buiten de kernen nog niet aangesneden. Blijft dit überhaupt mogelijk in de toekomst?

De gecoro vraagt een verduidelijking m.b.t. het beleidskader 'de transitie naar een solidaire (be)leefomgeving', de reikwijdte van de voorgeschreven cijfers woonopgave in het bijzonder.

De realiseerbaarheid/mogelijkheid tot intensivering van strategische plekken voor niet-verweefbare activiteiten wordt eveneens in vraag gesteld door de gecoro. Er is een gebrek aan samenspel tussen de bestaande economische belangen en de beleidslijnen van het beleidskader 'een transitie naar een circulaire samenleving'.

De gecoro wenst volgende opmerkingen te maken bij kwestieus ontwerp beleidskader (en kaarten).

- De ambachtelijke zone 'Kluizenmolen' wordt gecategoriseerd als strategische plek met hoge potentie. Een beperkte uitbreiding blijkt mogelijk maar is geenszins evident.
- Alle niet-verweefbare activiteiten dienen hier bij voorkeur te worden ondergebracht. Echter blijkt de ambachtelijke zone bijna volledig ingenomen te zijn door bedrijvigheid. In realiteit is er amper nog plaats voor niet-verweefbare activiteiten. Uitgezonderd de eventuele ruimte die kan vrijkomen ingevolge het vertrek van een bedrijf (al dan niet verweefbaar).
- De gemeente Sint-Gillis-Waas heeft heel wat bedrijvigheid binnen en buiten de kernen. Voor de niet-verweefbare activiteiten zijn er weinig of geen herlocalisatiemogelijkheden binnen ambachtelijke zone Kluizenmolen. Strookt dit met de economische realiteit? Wordt het belang van lokale tewerkstelling voldoende in rekening gebracht binnen onderhavig beleidskader? Kunnen de lokale bedrijven binnen hun eigen gemeente blijven?
- Meer nog wordt een omvorming van de ambachtelijke zone naar Ehub en/of Agrohub naar voren geschoven. Is hier wel ruimte voor zonder de verplaatsing van de binnen de ambachtelijke zone bestaande (vergunde) bedrijven?
- De gecoro verneemt waardevolle intenties m.b.t. de optimalisering van de ruimte binnen de bestaande ambachtelijke zone, de bundeling van niet-verweefbare activiteiten en de heroriëntering van de lokale bedrijvigheid. Echter is het onduidelijk hoe dit kan worden gerealiseerd zonder de inname van bijkomende ruimte i.f.v. niet-verweefbare activiteiten (uitbreiding bedrijvenzone).
- De mogelijkheid tot het uitbouwen van een Ehub en/of Agrohub kan op langere termijn zijn nut bewijzen. Het maakt nieuwe evoluties van het huidige economische profiel mogelijk (bv. ook in functie van de landbouw die sterk in ontwikkeling is). Hetgeen getuigt van duurzaam en langetermijndenken. Echter ook daar de vraag waar men de ruimte gaat vinden om dit mogelijk te maken, zonder de momenteel hier gevestigde bedrijven op te offeren.

- Vraag of bepaalde handelsactiviteiten ook beschouwd zullen worden als niet-verweefbaar. Ook vraag of er bij de niet-verweefbare activiteiten een onderscheid gemaakt zal worden tussen ambachtelijke activiteiten en industrie?

De gecoro vraagt een verduidelijking m.b.t. het ontwerp beleidskader 'de transitie naar een circulaire samenleving'. De vooropgestelde beleidslijnen zijn onmogelijk allemaal te realiseren indien er geen bijkomende ruimte aangeboden wordt voor niet-verweefbare activiteiten. De bestaande lokale bedrijven (ook gelegen buiten de kernen en buiten de ambachtelijke zone) zijn sterk geconnecteerd aan de economische troeven van de gemeente Sint-Gillis-Waas. Deze bedrijven mogen absoluut niet uit het oog verloren worden bij een eventueel plan tot economische transitie, en blijven bij voorkeur gevestigd binnen de eigen gemeente Sint-Gillis-Waas.

Advies beleidskader windturbines Sint-Gillis-Waas

Toelichting door Kris Van der Coelden, aanvulling door voorzitter.

Visie is nodig omwille van het toenemend aantal vragen voor het plaatsen van windturbines. Deze beleidsvisie werd nog niet goedgekeurd, er dient door de gecoro een advies gegeven te worden.

Er is tot een kaart gekomen waar er wel en geen windturbines kunnen. Zo moeten o.a. de windturbines in de polder > 250 m van bewoning worden ingeplant.

Zuidelijk is er weinig beschikbare ruimte .

Beleidsvoorstel: middelgrote en grote turbines kunnen enkel in ruimtes buiten perimeters aangeduid in het rood op de kaart.

Zuidelijk landbouwgebied, middelgrote turbines mogelijk in zoekzones aangeduid op de restrictiekaart ifv van energievoorziening voor individuele of andere bedrijven.

+ geen voorstander van middelgrote en grote windturbines

Op het gebied ten N van de E34 worden er geen kleine, middelgrote of grootschalige windturbines toegelaten.

Momenteel zijn er geen aanvragen binnen voor grootschalige turbines, wel van enkele landbouwbedrijven

Opmerking lid gecoro: wordt er ook een buffer van 250m genomen voor middelgrote windturbines? Kan er ook minder afstand genomen worden?

Antwoord administratie: zowel in het beleidskader van Roeselare als in de kaarten van het Energielandschap Waasland wordt de perimeter van 250 meter gehanteerd als veilige marge voor overlast.

Opmerking lid gecoro: vraagt hoe men wildgroei tegen zal gaan?

Antwoord administratie: terechte bekommernis; voorlopig blijven de aanvragen beperkt tot fruittelers, maar niets sluit uit dat ook andere landbouwers of niet-landbouwers aanvragen doen. Stok achter de deur zijn dan de perimeterkaarten en het bewijs van elektriciteitsproductie voor eigen gebruik door het bedrijf.

CONCLUSIE

Ongunstig advies voor het plaatsen van windmolens in de Rode Moerpolder (bij 3 ja-
stemmen, 1 onthouding en 4 neen-stemmen)



Sofie Van Daele
secretaris



Steven Van Audekercke
voorzitter