

GECORO Kortemark
Zitting van donderdag 17.05.2018

<u>Vergaderdatum:</u> 17.05.2018 <u>Vergaderuur:</u> 19 uur – 20.15 uur	<u>Verslagdatum:</u> 23.05.2018
<u>Vergaderplaats:</u> raadszaal, 2 ^e verdieping gemeentehuis, Stationsstraat 68, Kortemark	<u>Opgesteld door:</u> Sofie Van Steenbrugge (secretaris)

Deelnemers	
Aanwezig	
Secretaris	Sofie Van Steenbrugge
Effectieve leden	Rik Verlinde (voorzitter) Hilde Smits Patrice Logghe Patrick Vercruysse Carine Volckaert
Plaatsvervangers	Gerrit Defreyne Wim Verhaeghe
Politieke vertegenwoordigers	Geert Vercruysse
Externe genodigden	Sara De Meyer (algemeen directeur)
Afwezig	
Secretaris	/
Effectieve leden	Ginette Trio Daniel Verduyn Marie-Jeanne Vanhonsenbrouck
Plaatsvervangers	/
Politieke vertegenwoordigers	Marc Vulsteke Tim Deweerdt Isabelle Doom
Externe genodigden	/
Verontschuldigd	
Secretaris	/
Effectieve leden	Alexander Maekelberg Herlinde Gryp Thimothy Debaille Koen Sap Kristof Vanderhaeghe
Plaatsvervangers	Laurence Dobbelaere Stefaan Vulsteke Yves Vierstraete
Politieke vertegenwoordigers	Toon Vancoillie Rita Tyvaert Tom Cornette
Externe genodigden	/

Agenda
1. Nota GECORO i.k.v. 'omgevingsanalyse Kortemark' 2. Kennisgeving stand van zaken RUP Staatsschool 3. Kennisgeving stand van zaken planologisch attest Vernafix 4. Kennisgeving stand van zaken dossier EDF Luminus (windmolens)

Verslag

0 Algemeen

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de aanwezigen.

1 Nota GECORO i.k.v. 'omgevingsanalyse Kortemark'

1.1 Beschikbare documenten

In de uitnodiging van de vergadering werd een link naar de website van de gemeente Kortemark meegegeven waar volgende documenten gedownload konden worden:

- Omgevingsanalyse 2016 gemeente Kortemark (steunpunt Sociale Planning).
- Eerste rapportering 27.03.2017 burgerpeiling in het kader van de omgevingsanalyse.
- Presentatie van 21.02.2018 van de publieke toelichting bij de omgevingsanalyse.
- Rapport omgevingsanalyse 21.02.2018.

Er werd in de uitnodiging gevraagd om de documenten voorafgaand aan de vergadering door te nemen.

Voor de GECORO is volgende vraagstelling in de 'omgevingsanalyse' relevant:

- Hoe aangenaam vindt u het om in Kortemark te wonen?
Conclusie in de analyse: 'Over het algemeen vinden de mensen het aangenaam wonen in Kortemark.'
- In welke mate gaat u akkoord met ondergaande uitspraken over de ruimtelijke ordening in Kortemark?
 - o Ik vind hogere gebouwen en appartementsgebouwen storend in de dorpskern.
 - o In de kern waar ik woon is er voldoende aanbod aan appartementen.
 - o In de kern waar ik woon is er voldoende aanbod aan gezinswoningen.*Conclusie in de analyse: 'Inwoners zijn van oordeel dat er (ruim) voldoende aanbod aan appartementen en gezinswoningen zijn.'*
- In welke mate gaat u akkoord met ondergaande uitspraken over groen in Kortemark?
 - o De gemeente doet voldoende inspanningen om het groen karakter te behouden.
 - o De gemeente moet bij de heraanleg van straten het inplanten van bomen zoveel mogelijk overwegen.
 - o Er is voldoende openbaar groen in Kortemark.*Conclusie in de analyse: 'Oudere mensen beoordelen het groene karakter en de geleverde inspanningen positiever.'*
- Kortemark moet fusioneren met een andere gemeente.
Conclusie in de analyse: 'Absolute minderheid is voorstander van een fusie met andere gemeenten.'

1.2 Toelichting

Sara De Meyer (algemeen directeur) licht het volgende toe:

- Het voorbije jaar werd binnen de administratie sterk gewerkt aan de 'omgevingsanalyse' van de gemeente Kortemark en dit ter voorbereiding op de volgende meerjarenplanning.
- In het najaar van 2016 werd hierbij de bevolking heel ruim bevraagd naar hun prioriteiten voor het gemeentelijk beleid. Het betrof een vrij algemene enquête met vragen gericht op alle beleidsthema's.
- Het rapport werd op 21.02.2018 in de Beuk voorgesteld aan het publiek en wordt momenteel voorgelegd aan alle Kortemarkse adviesraden, zo ook de GECORO. Er werd gevraagd de documenten voorafgaand aan de vergadering door te nemen. Bedoeling is dat de GECORO tijdens deze vergadering de nodige opmerkingen/input/aandachtspunten formuleert vanuit een 'ruimtelijke' achtergrond en deze bundelt in een nota.

- Het finaal eindrapport van de omgevingsanalyse, met de aanvullende nota's van de verschillende adviesraden, wordt nadien voorgelegd aan de gemeenteraad. Alle partijen kunnen met deze analyse aan de slag bij de vorming van partijstandpunten richting verkiezingen van 2018.

1.3 Bespreking

Een lid geeft aan dat de enquêtevragen van de 'omgevingsanalyse' m.b.t. het thema 'wonen en omgeving' te algemeen geformuleerd werden en verwijst hiervoor naar de vraagstelling m.b.t. het aanbod aan appartementen en gezinswoningen. De vraagstelling is niet gebaseerd op objectieve data en polst louter naar een subjectief waardeoordeel. Als gevolg hiervan bevat de 'omgevingsanalyse' te weinig concrete data waarop de GECORO zich kan baseren om de gevraagde 'deskundige' nota te formuleren.

Sara De Meyer (algemeen directeur) licht toe dat de gemeente Kortemark geselecteerd werd voor de Vlaamse Bouwmeesterscan.

- De Bouwmeesterscan beoogt een ruimtelijke en beleidsmatige analyse van de sterktes en zwaktes van de gemeente. Op basis van deze analyse wordt een concrete agenda opgesteld met noodzakelijke projecten en beleidsmatige ingrepen voor een adequaat gemeentelijk ruimtelijk beleid dat ingaat tegen het bestaande verkwistend Vlaams ruimtelijk model (meer info: <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/bouwmeester-scan>).
- De gemeente Kortemark werd opgenomen in de eerste lichting van gemeenten die gescand wordt. Deze eerste lichting zou gescand worden in 2018. Het proces van deze scan duurt 6 maand. Op 26.04.2018 ontving de gemeente een bericht van de Vlaamse Bouwmeester dat de toewijzing van een onderzoeksteam on hold geplaatst werd. Na kennisgeving van het gunningsverslag van de onderzoeksteams heeft één team een vordering tot schorsing ingesteld bij de Raad van State. De Vlaamse Bouwmeester verwacht een vertraging van ongeveer 2 maand.

Een lid merkt op dat de Bouwmeesterscan, in vergelijking met de 'omgevingsanalyse', meer geschikt zal zijn om een gericht ruimtelijk beleid uit te stippelen.

Een lid vraagt dat de GECORO reeds in een vroege fase van het proces van de Bouwmeesterscan betrokken wordt.

Een lid vult aan dat het van belang zal zijn op lange termijn te denken (bvb. 50 jaar): waar willen we staan inzake wonen, infrastructuur, bedrijvigheid, onderwijs ... Het lid geeft aan dat het station een sterk punt is voor de gemeente. De vraag zal zich echter stellen of het station voldoende zal zijn om als 'kerngebied' aanzien te worden waar verdichting mogelijk wordt.

Een lid merkt op dat het uitschrijven van de agenda in de Bouwmeesterscan een moeilijke opgave wordt en hoopt dat de agenda realistische ingrepen omvat. Indien de scan en daaraan gekoppelde agenda te theoretisch en zweverig is, wordt een realisatie ervan op voorhand in vraag gesteld.

Een lid merkt op dat in de 'omgevingsanalyse' aangegeven wordt dat slechts één sociale huisvestingsmaatschappij werkzaam is op het grondgebied van de gemeente Kortemark, zijnde De Mandelbeek. Dit is niet correct, ook IJzer en Zee en De Mandel zijn actief.

Sara De Meyer (algemeen directeur) geeft aan dat deze fout reeds door het beleid opgemerkt werd.

Een lid merkt op dat de opmaak van het masterplan 'De Grote Hof' aan de kerk van Zarren een goed initiatief is waarbij de gemeente inzet op kernversterking. Het lid benadrukt dat dergelijk proces/project met een lange termijnvisie voor elke kern nuttig zal zijn om de kernen 'levend' te houden. Het lid verwijst hierbij naar de buurgemeente Diksmuide waar er momenteel problemen zijn inzake leefbaarheid van hun dorpskernen.

Een lid vraagt naar een stand van zaken in het masterplan 'De Grote Hof'.

Sara De Meyer (algemeen directeur) licht toe dat het masterplan in de gemeenteraad van mei 2018 goedgekeurd werd. Het masterplan dient als richtinggevend document voor een toetsing aan een

‘goede ruimtelijke ordening’ op de site. De opmaak van een RUP staat ingepland, met het RUP zal meer dwingend opgetreden kunnen worden door middel van het verordenend grafisch plan en de verordende voorschriften.

Een lid vraagt naar een stand van zaken aangaande de site Bruynooghe.

Sofie Van Steenbrugge (secretaris GECORO) licht toe dat gewacht wordt op input van de eigenaars. Vanaf dat dit voorhanden is, wordt een herziening van het BPA ingepland.

Een lid vraagt naar een stand van zaken aangaande de site Deprez.

Sofie Van Steenbrugge (secretaris GECORO) licht toe dat de opmaak deze of komende week gestart wordt door Nele Vanderstraeten (in WVI). Nele werkt sinds enkele maanden fulltime voor de gemeente om het grote aantal aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen uit december 2017 te verwerken en het planologische luik terug op te nemen. Van de 5 weekdagen werkt Nele 2 dagen vanuit Kortemark en 3 dagen vanuit WVI. De laatste dossiers uit 2017 werden beslist op het college van 09.05.2018.

Een lid vraagt naar een stand van zaken aangaande de pastorij.

Sara De Meyer (algemeen directeur) licht toe dat de pastorij door de gemeente aangekocht werd maar verdere beleidsbeslissingen hieromtrent voorlopig on hold staan. Het betreft een dossier waar zowel voor- als tegenstanders bestaan voor zowel sloop als behoud.

Een lid merkt op dat bij behoud de uitdaging ligt in het vinden van een economisch rendabele herbestemming.

Een lid vraagt naar een stand van zaken aangaande de stationshub.

Sara De Meyer (algemeen directeur) licht toe dat het stationsplein momenteel heraangelegd wordt en dat ook gekeken wordt naar een locatie voor een elektrische laadpaal en een herstel van de fietsenstalling. Verder is het zo dat de stationsomgeving in de toekomst moet fungeren als toegangspoort naar het wachtbekken en een plek moet worden dat mensen verbindt (hub): inwoners, treinreizigers, diensten en verenigingen. De gemeente huurt met die reden het stationsgebouw sinds eind vorig jaar en wenst hierin verschillende activiteiten op poten te zetten. Er wordt momenteel nagegaan wat mogelijk is met de landbouwraad, OC Sint Jan de Deo, Tordale, OCMW ... (meer info: <https://www.kortemark.be/nieuwsdetail/2624/eerste-activiteit-in-de-stationshub>).

Een lid vraagt of de gemeentelijke verordening m.b.t. parkeerplaatsen bij meergezinswoningen nog van kracht is.

Sofie Van Steenbrugge (secretaris GECORO) licht toe dat de verordening nog steeds geldt maar dat er een intentie bestaat om de verordening te updaten. Alle van toepassing zijnde gemeentelijke verordeningen dienen herbekeken te worden: verordening m.b.t. het gemeentelijk kapreglement, verordening m.b.t. borgsommen ... Mogelijks dienen ook bijkomende verordeningen opgemaakt te worden.

Een lid merkt op dat de gemeente Kortemark niet over een algemene bouwverordening beschikt en geeft aan dat dat niet verkeerd is. Een verordening betreft een juridisch document dat moet gevolgd te worden en laat geen afwijking toe, ook indien dit door een welomschreven reden zou moeten kunnen. Het lid geeft aan dat een gedragen richtkader door college en gemeenteraad (cfr. de gemeente Lichtervelde) meer soelaas biedt. Het richtkader kan dienen als basisdocument voor alle standaard-casussen maar biedt de mogelijkheid om in specifieke en uitzonderlijke gevallen af te wijken.

Een lid vraagt of er een mogelijkheid bestaat om bij vooroverleg m.b.t. een dossier meer zekerheid te krijgen over de uitkomst in de vergunningsfase. Kosten van een architect kunnen soms oplopen tot 10.000 à 15.000 euro wat een spijtige zaak is indien het dossier afgekeurd wordt.

Een lid merkt op dat de uitkomst van een dossier nooit op voorhand voorspeld kan worden en afhankelijk is van ingekomen adviezen, bezwaren ... Dit is de reden waarom er een vergunningsprocedure bestaat.

Sofie Van Steenbrugge (secretaris GECORO) geeft aan dat een vooradvies bij grote dossiers (verkavelingen, meergezinswoningen, bedrijven ...) vaak voor principiële goedkeuring op het college geagendeerd wordt. Deze principiële goedkeuring geeft de aanvrager nagenoeg de garantie op een gunning indien het dossier niet wijzigt en geen opmerkingen geformuleerd worden in adviezen of bezwaren. Een aanvrager kan dergelijk principeel akkoord ook vragen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat een principeel akkoord geen uiterlijke beslissingsdatum kent en de behandeling van vragen tot omgevingsvergunningen (met beslissingstermijn) steeds voorgenomen worden.

Een lid merkt op dat je als aanvrager m.b.t. een vooradvies enkel een antwoord op korte termijn kan vragen zodat je het dossier snel verder kan uitwerken. Een zekerheid kan je nooit vragen.

Een lid merkt op dat de werking van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening van de gemeente een vooruitgang kent maar nog onvoldoende snel de burger dient (leveren van vooradviezen, opvolgen van het planologisch luik). Het lid benadrukt dat de wetgeving steeds gecompliceerder wordt en een snelle dienstverlening ook voldoende werknemers vraagt.

1.4 Samenvatting bespreking m.b.t. nota GECORO i.k.v 'omgevingsanalyse Kortemark'

De GECORO geeft aan dat de enquêtevragen van de 'omgevingsanalyse' m.b.t. het thema 'wonen en omgeving' te algemeen geformuleerd werden en verwijst hiervoor naar de vraagstelling m.b.t. het aanbod aan appartementen en gezinswoningen. De vraagstelling is niet gebaseerd op objectieve data en polst louter naar een subjectief waardeoordeel.

De GECORO geeft aan dat de 'omgevingsanalyse' hierdoor te weinig concrete data bevat waarop het zich kan baseren om de gevraagde 'deskundige' nota te formuleren.

De GECORO verneemt dat de gemeente Kortemark geselecteerd werd voor de Vlaamse Bouwmeesterscan en staat hier gunstig tegenover. De Bouwmeesterscan kan tegemoetkomen aan wat de 'omgevingsanalyse' ontbreekt: een objectieve en op feiten gebaseerde analyse voorafgaand aan de formulering van een concrete agenda met noodzakelijke projecten en beleidsmatige ingrepen voor een adequaat gemeentelijk ruimtelijk beleid.

De GECORO vraagt om in een vroege fase van het proces van de Bouwmeesterscan betrokken te worden.

De GECORO levert hieromtrent reeds volgende input:

- De Bouwmeesterscan dient op lange termijn te denken (bvb. 50 jaar):
 - o Waar willen we staan inzake wonen, infrastructuur, bedrijvigheid, onderwijs ...?
 - o Hoe houden we onze dorpskernen levendig?
- De Bouwmeesterscan dient het belang van het station voor de gemeente Kortemark te onderzoeken. Het station zal mede de plaats van Kortemark in de hiërarchie van Vlaamse steden en gemeenten bepalen. Deze plaats zal bepalen of Kortemark een gebied is waar verdichting mogelijk/noodzakelijk zal zijn.
- Het uitschrijven van de agenda in de Bouwmeesterscan is een moeilijke opgave. De GECORO vraagt realistische projecten en beleidsmatige ingrepen. Indien de scan en daaraan gekoppelde agenda te theoretisch en zweverig is, wordt een realisatie ervan op voorhand in vraag gesteld.

De GECORO geeft aan dat in de 'omgevingsanalyse' aangegeven wordt dat slechts één sociale huisvestingsmaatschappij werkzaam is op het grondgebied van de gemeente Kortemark, zijnde De Mandelbeek. Dit is niet correct, ook IJzer en Zee en De Mandel zijn actief.

De GECORO geeft aan dat de uitwerking van een ruimtelijk richtkader gedragen door college en gemeenteraad (cfr. de gemeente Lichtervelde) onderzocht moet worden. Een ruimtelijk richtkader draagt voor de GECORO de voorkeur t.a.v. een algemene bouwverordening. Een verordening betreft

een juridisch document dat moet gevolgd te worden en laat geen afwijking toe, ook indien dit door een welomschreven reden zou moeten kunnen. De GECORO geeft aan dat een gedragen richtkader door college en gemeenteraad meer soelaas biedt. Het richtkader kan dienen als basisdocument voor alle standaard-casussen maar biedt de mogelijkheid om in specifieke en uitzonderlijke gevallen af te wijken.

De GECORO geeft aan dat de werking van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening van de gemeente Kortemark een vooruitgang kent maar nog onvoldoende snel de burger dient (leveren van vooradviezen, opvolgen van het planologisch luik). De GECORO benadrukt dat de wetgeving steeds gecompliceerder wordt en een snelle dienstverlening ook voldoende werknemers vraagt.

2 Kennisgeving stand van zaken RUP Staatsschool

- Het RUP werd aangepast cfr. het advies van de GECORO en zo goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19.03.2018.
- Het RUP werd niet geschorst.
- De publicatie in het Belgisch Staatsblad werd aangevraagd ten laatste vrijdag 18.05.2018. *Nota na de vergadering: de definitieve vaststelling werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 17.05.2018. Het RUP treedt in werking 14 dagen na publicatie, dat is 31.05.2018.*
- Een lid vraagt wanneer het RUP in uitvoering gaat. Sara De Meyer (algemeen directeur) licht toe dat de interne wegenis eerst aangelegd zal worden. Dat gebeurt i.s.m. met SHM De Mandel (t.g.v. subsidiëring door de VMSW). Het college dient eveneens nog te beslissen of zij de 11 bouwloten voor particulieren eerst zelf verkavelt en dan verkoopt of in 1 geheel verkoopt zonder verkaveling. Een timing ligt voor dit alles nog niet vast.

3 Kennisgeving stand van zaken planologisch attest Vernafix

Het planologisch attest werd beslist door de gemeenteraad in de zitting van 15.01.2018:

- Gunstig voor behoud cfr. advies GECORO.
- Voorwaardelijk gunstig op korte termijn cfr. advies GECORO m.u.v.:
 - o De GECORO formuleert volgende voorwaarde op lange termijn: de particuliere verkoop wordt uitgesloten, dit is strijdig met hogere beleidskaders. Een toonruimte (ook toonstrook) is niet toegestaan. Enkel professionele verkoop (B2B) is aanvaardbaar.
 - o De gemeenteraad gaat niet akkoord met de voorwaarde, de bestaande particuliere handel in de toonstrook vooraan kan behouden blijven maar mag evenwel niet uitgebreid worden. Niet op de korte termijn noch op de lange termijn. Hiervoor dienen volgende garanties opgenomen te worden in het planinitiatief (RUP) dat opgestart moet worden cfr. artikel 4.4.26 van de VCRO.
 - o De gemeenteraad besliste eveneens om de nutsvoorzieningen niet uit te sluiten uit de buffer, conform andere RUP's.
- Voorwaardelijk gunstig op lange termijn cfr. advies GECORO m.u.v. de afwijking cfr. de korte termijn.

Het planologisch attest werd niet geschorst.

4 Kennisgeving stand van zaken dossier EDF Luminus (windmolens)

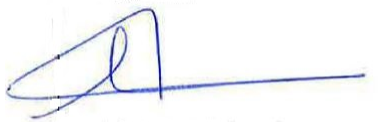
De gemeente heeft beslist de gunning door de Vlaamse Overheid van twee windmolens op naam van EDF Luminus aan te vechten bij Raad van State.

Bijlage

Nota GECORO i.k.v. 'omgevingsanalyse Kortemark'

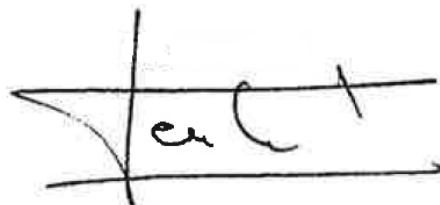
Te Kortemark

De secretaris



Sofie Van Steenbrugge

De voorzitter



Rik Verlinde