

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 25 september 2023
2. Toelichting Bouwmeesterscan
3. Advies m.b.t. verordening lasten bij zonevreemde vergunningen
4. Bespreking ontwerp kader groenblauwe dooradering

Aanwezigen

Leden:

Aanwezig

Alexander Maekelberg
Rik Verlinde
Luc Nouwynck
Johnny Devoldere
Charlotte Pattyn
Renée Decklerck
Wim Verhaeghe
Filip Roelens
Hendrika Dobbelaere

Verontschuldigd

Henny Vandepitte
Hilde Smits

Afwezig

Daniël Verduyn

Politiek waarnemers:

Aanwezig

Marc Vulsteke
Toon Vancoillie
Rita Tyvaert

Verontschuldigd

Wim De Coninck
Wouter Onraedt

Secretaris:
Gwendoline Vermeire

Toelichting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er kwam geen opmerkingen.
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Toelichting Bouwmeesterscan

Nele Vanderstraeten geeft een presentatie van de Bouwmeesterscan die werd opgemaakt voor de gemeente Kortemark. Deze presentatie zal worden gehecht aan het definitieve verslag van deze vergadering van de Gecoro.

3. Toelichting verordening lasten bij zonevreemde vergunningen

De secretaris geeft een toelichting bij het voorstel van verordening m.b.t. lasten bij zonevreemde vergunningen a.h.v. de op voorhand bezorgde presentatie. Deze presentatie zal eveneens worden gehecht aan het definitieve verslag.

Daarbij wordt de nuance toegevoegd dat het wellicht aangewezen is om bij zeer kleine projecten (o.a. verbouwing binnen bestaande bouwvolume en projecten op percelen van bijvb. 300 m²) geen beroep te doen op Regionaal Landschap Westhoek, maar het bepalen van de lasten over te laten aan de gemeentelijke dienst.

4. Toelichting ontwerp kader groenblauwe dooradering

De secretaris geeft een toelichting bij dit project dat in opmaak is in samenwerking tussen de gemeente Kortemark en de VMM.
Het betreft enerzijds het open leggen van de ingekokerde Krekebeek en anderzijds de realisatie van een bouwproject in het binnengebied tussen de Nieuwstraat en de Stationsstraat.

Bespreking en vraagstelling

1. Bouwmeesterscan

- Wie was de opdrachtgever van deze studie?
→ Deze is er gekomen, niet alleen voor Kortemark, maar ook voor enkele tientallen andere gemeenten, op initiatief van de Vlaamse bouwmeester.

- Deze visie omvat vooral mooie dromen, maar zonder gewijzigde regelgeving bij de hogere overheid kan men hiermee niet aan de slag.
- Een aantal zaken, zoals bepaalde wandel- en fietsverbindingen en de herinvulling van het stationsgebouw, zijn inmiddels gerealiseerd.
- De Gecoro wil vooral weten wat de gemeente met deze studie / visie nu concreet zal aanvangen.
- Zo veel serres staan er in Kortemark er toch niet? Dit is een zeer relatief gegeven → Dit klopt, maar ze hebben wel een zeer grote impact op het landschap, vandaar de aanbeveling om bepaalde open ruimtes te vrijwaren.
- Een vermindering van het aantal autoparkeerplaatsen is in een landelijke gemeente niet aangewezen. Deze visie omvat veel onrealistische zaken en houdt helemaal geen rekening met mensen, dit is een gevaarlijk instrument.
- Kortmark centrum ligt decentraal in de fusiegemeente, autoverplaatsingen vermijden is bijgevolg moeilijk.
- De voorzitter merkt op dat dit voor alle duidelijkheid enkel een toelichting van de Bouwmeesterscan betreft, en dat de Gecoro hierover geen advies hoeft te geven.
- Wie heeft die studie eigenlijk betaald?
→ Dit doet er inhoudelijk niet toe.

Rik Verlinde verlaat de vergadering.

2. Verordening lasten bij zonevreemde vergunningen

- Geldt de verplichte oplegging van lasten niet alleen bij bouwprojecten, maar ook bij functiewijzigingen? En hoe worden die lasten dan bepaald?
→ Ook bij functiewijzigingen zijn inderdaad lasten van toepassing. Deze moeten in verhouding staan tot het voorwerp van de vergunning. Bijvoorbeeld voor een klein schuurtje waarin een schilder zijn voorraad verfpotten in opslaat zal de last heel wat kleiner zijn dan bij een grote leegstaande landbouwloods die voortaan als opslagruimte voor een aannemer wordt gebruikt.
- Waarom zou er een last moeten worden opgelegd om in een loods materiaal van een schilder of aannemer op te slaan? Een loods blijft toch een loods?
→ Omdat de functiewijziging van landbouwloods naar opslagruimte voor een niet-landbouwer vergunningsplichtig is, zelfs als er bouwfysisch niets gewijzigd wordt.
- Klopt het dat Regionaal Landschap Westhoek zich zal beperken tot het evalueren van de voorgestelde last (groenaanplant, ontharding e.d.) en niet van het bouwproject op zich?
→ Dit klopt.
- Het onderscheid tussen enerzijds de gewone tuinaanleg en anderzijds de last zal duidelijk moeten zijn.
→ Dit klopt. Tuinaanleg kan niet tellen als last. De last moet zich hiervan onderscheiden en een duidelijke maatschappelijke meerwaarde realiseren op vlak

van landschapsontwikkeling of -herstel, tegengaan van klimaatverandering, duurzaam waterbeheer, versterken van de bio-diversiteit.

- De waarborg die de lasten in natura dekt zal voldoende hoog moeten zijn. Zoniet zal de last wellicht niet worden uitgevoerd.
→ Dit klopt. Het niet uitvoeren van een last vormt weliswaar een stedenbouwkundige overtreding, maar handhaving is niet evident. Een voldoende hoge waarborg is dus inderdaad nodig om te garanderen dat de last effectief wordt uitgevoerd.
- Het zal belangrijk zijn om in het draaiboek te duiden dat de last in natura een door de gemeente voorgesteld positief alternatief is voor de financiële last. Dit met als doel dat de bouwheer / de vergunninghouder de last niet als negatiefs zou ervaren.
- Het is goed dat de gemeente op deze wijze de kwestie van de door Vlaanderen verplicht op te leggen lasten weet om te buigen tot een positief verhaal met een maatschappelijke meerwaarde. Dit komt goed over.

Wim Verhaeghe verlaat de vergadering.

3. Ontwerpkader groenblauwe dooradering

- Bestaat er geen risico dat men de flessenhals zal verleggen?
→ Neen, de kaaimuren worden op de juiste hoogte TAW gemaakt om het risico op overstroming maximaal uit te sluiten. Hoger heeft geen zin, dan loopt het water er gewoon om heen. Bedoeling is juist om méér ruimte voor water te creëren om omgeving tegen overstroming te beschermen.
- Zal het risico op overstromingen zich niet verleggen van Kortemark naar Handzame?
→ Neen, want er zal meer ruimte voor water zijn. Diverse bekkens (o.a. in de Krekemeersen en ter hoogte van het AZ Delta in Torhout) bufferen het water. Ook een volgend (en laatste) wachtbekken van 3 ha voor Kortemark is in voorbereiding. Het water stroomopwaarts ophouden en vertraagd afvoeren is hierbij het algemene uitgangspunt.
- Kan de vrijgekomen site Bruynooghe niet gebruikt worden voor de aanleg van een wachtbekken?
- Waarom wordt er voor de aansluiting op de Stationsstraat en de Nieuwstraat vastgehouden aan het principe van 2 bouwlagen met zadeldak? Dit levert steevast lelijke daken, bedekt met zonnepanelen op.
→ Dit is een terechte opmerking. Het ontwerpkader is slechts een richtlijn, deze is niet bindend. Ze heeft vooral tot doel een aantal aandachtspunten mee te geven, o.a. dat het nieuwe bouwproject harmonisch moet aansluiten bij de architectuur van het bestaande dorpsweefsel. De manier waarop dit gebeurt is echter voor bespreking vatbaar.
- De voorgestelde parkeernorm ligt hoog. Moet dit niet wat minder zijn?
→ Dit zijn de normen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeerplaatsen.

- Kan de zone ten zuiden van de Krekebeek niet worden meegenomen in het ontwerp voor dit project?
→ Dit zou inderdaad ideaal zijn, maar is wellicht op korte termijn niet haalbaar.

De politiek waarnemers verlaten de vergadering.

Beraadslaging

Advies

Advies m.b.t. verordening lasten bij zonevreemde vergunningen

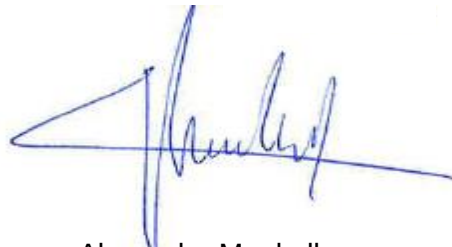
De Gecoro brengt over de voorgestelde verordening m.b.t. lasten bij zonevreemde vergunningen een gunstig advies uit.

De Gecoro geeft daarbij volgende aanbevelingen:

- Het ontwerpplan van de voorgestelde lasten vormt een verplicht bijkomend dossierstuk bij aanvragen tot zonevreemde vergunningen. Dit wordt best in de verordening opgenomen.
- Het onderscheid tussen enerzijds de gewone tuinaanleg en anderzijds de last zal duidelijk moeten zijn. De last moet zich van de gewone tuinaanleg onderscheiden en een duidelijke maatschappelijke meerwaarde realiseren op vlak van landschapsontwikkeling of -herstel, tegengaan van klimaatverandering, duurzaam waterbeheer, versterken van de bio-diversiteit.
- De waarborg die de lasten in natura dekt moet voldoende hoog zijn om te garanderen dat de last effectief wordt uitgevoerd.
- Het zal belangrijk zijn om in het draaiboek te duiden dat de last in natura een door de gemeente voorgesteld positief alternatief is voor de financiële last.



Gwendoline Vermeire
Secretaris



Alexander Maekelberg
Voorzitter