

Voorstelling:

Beste voorzitter, leden van de Gecoro.

Leefbaar Asper is een collectief van inwoners, burens en vrienden, die bezorgd zijn over het aangekondigde verkavelingsplan 'Woonuitbreidingsgebied Ommegang'.

We zijn in de dossiers gedoken om uit te vinden of dit megaproject verantwoord is? Op de info-avond voor de buurt hebben we onze visie hierover aan de bevolking meegedeeld.

Bij nazicht van de notulen van de Gecoro vergadering van 18 november 2014, zien we dat de informatie voornamelijk afkomstig is van Imwo-Invest of studie bureaus in opdracht van Imwo-Invest. Jullie positief advies is aldus gegeven hoofdzakelijk op basis van deze info.

Wij hebben echter nieuwe informatie, die ook aanwezig had moeten zijn op die bespreking. In dit geval was een negatief advies, ons inziens, de enige mogelijkheid.

Deze info hebben we reeds medegedeeld op de gemeenteraad van 5 september 2016. Op die GR werd ons gevraagd deze info ook aan de leden van de GECORO over te brengen.

We willen graag de uiteenzetting zonder onderbreking brengen, gezien de beperkte tijd. Eventuele vragen kan u aan het einde van de presentatie stellen; indien mogelijk antwoorden wij meteen, zoniet overleggen we met onze werkgroep en antwoorden we zo snel mogelijk, zodat onze antwoorden correct zijn en net als deze uiteenzetting gebaseerd op feiten uit controleerbare bronnen.

Deze uiteenzetting is beperkt tot een 6-tal essentiële punten om onze visie toe te lichten.

1. Wat met de essentiële voorafgaandelijke studies en de uitvoering van noodzakelijke maatregelen die deze studies met zich zouden meebrengen?

Het lijkt alsof dit project van IMWO- Invest carte blanche krijgt.

Bij dergelijke grootschalige projecten moet immers steeds voorafgaandelijk onderzoek worden uitgevoerd en indien nodig, moeten de noodzakelijke maatregelen die eruit voortvloeien **eerst** worden aangepakt.

We geven een drie-tal domeinen op waarin dit zou moeten gebeuren:

- **Mobiliteit en verkeersafwikkeling:**

We stellen vast dat een mobiliteitsstudie als voorwaarde wordt gekoppeld aan het gunstige advies van de gemeenteraad, ... maar wat met de resultaten??

Stel dat de studie uitwijst dat er maatregelen vereist zijn, Wat dan? In de huidige formulering doet de uitkomst van de studie er helemaal niet toe! Ook al zouden voorafgaande maatregelen noodzakelijk zijn?

➔ In het advies staat immers enkel in dat er een **studie** moet uitgevoerd worden...

Als we dan even teruggrijpen wat er in het **eigen** Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gavere (of het GRS) staat maken we ons zorgen :

¹*“Het verhogen van de verkeersafwikkeling dient de verkeersleefbaarheid te respecteren. Aangezien dit nu reeds voor spanningen zorgt, moeten dergelijke conflicten vermeden worden door de verkeersveiligheid te verhogen in de verblijfsgebieden en op knelpunten langs ontsluitingswegen. ... Immers leefbaarheid is maar mogelijk indien de bereikbaarheid wordt **gegarandeerd** van zowel de landelijke kernen als de economische activiteiten. Een wisselwerking met het mobiliteitsplan Gavere is hierbij noodzakelijk.”*

Wat met eventuele voet- en fietspaden in de verkaveling; als deze onbestaande zijn in de aanpalende straten en daar dus geen aansluiting vinden?

- **Er zijn echter nog meer voorzieningen nodig (licht, water, riool,...)**

Uit het Principieel Akkoord Van de Deputatie (of PRIAK) lees ik:

“na een eerste fase bestaande uit een honderdtal woningen, ... wordt een onderzoek gevraagd naar de nodige voorzieningen die dergelijke ontwikkelingen met zich mee brengen.”

➔ Waarom wordt dergelijk onderzoek **pas na** de eerste fase van 100 woningen opgestart?

¹ Zie informatief gedeelte GRS pagina 4

In kader van dergelijke verkavelingsprojecten moet er onderzocht worden wat de impact is op de bestaande waterhuishouding, toch wel het minste wat je kan verwachten als je naast mogelijk overstromingsgevoelig gebied gaat bouwen.

- Ook bij de **Ruimtelijke toets** hebben we heel wat vragen.

Hierbij wil ik graag verwijzen naar het overzichtsplan, waar we zien dat de eerste fase is voorzien, midden in het gebied en met ontsluiting richting de Scheldevallei.

(referentie : “Motiveringsnota van het adviesbureau Bestuur, Bouw en Ruimte” en in “besluit van de deputatie bij motivering”)

Volgens de principes van een goede ruimtelijke ordening **moet** de eerste fase aansluiten met de feitelijke dorpskern.

Door de inplanting van fase 1 in het midden te plaatsen, wordt de rest automatisch ‘inbreidingszone’ en wat kan dan nog het verder volbouwen tegenhouden ?

- ➔ IMWO-INVEST krijgt carte blanche... de essentiële toetsen die moeten worden uitgevoerd, worden pas na de eerste fase **gevraagd** ofwel zonder de nodige voorwaarden meegenomen.
- ➔ Concreet draait de gemeenschap dus op voor alle kosten indien er zich maatregelen opdringen na de feiten.

Volgens het Vlaams decreet van Ruimtelijke Ordening kan een woonuitbreidingsgebied pas worden aangesneden als :

- er een **duidelijke woonbehoefte is**
- er een **nog te realiseren sociaal objectief is, bvb: voor het bouwen van sociale woningen.**
- dit past binnen **het lokale woonbeleid of uit andere beleidsplannen**

2. Is er een woonbehoefte; is er momenteel een tekort aan woningen in de gemeente Gavere?

In volgende tabel zien we een overzicht van de verschillende studies hieromtrent:

Gemeente	Behoefte	Aanbod	Saldo
1. VENECO	168	401	+ 233
2. Administratie provincie	265	241	- 24
3. Deputatie provincie	265	201	- 64
4. IMWO-Invest	465	329	- 136

De eerste, en meest complete, studie van VENECO gebeurde in opdracht van de gemeente Gavere en is geactualiseerd in 2013.

De twee cijfers van de provincie zijn hetzelfde waarbij de Deputatie een redeneringfout maakte.

Niet verwonderlijk tonen de cijfers van IMWO-INVEST een groot tekort om hun project te staven. De administratie van de provincie heeft reeds aangegeven dat deze berekening fout is.

- ➔ We kunnen dus stellen dat de objectieve studie van VENECO aantoont dat er tot 2020 een **overschot** is van 233 wooneenheden. Sinds 2013 zijn er nog een pak extra woningen bijgekomen (zowel in Asper als in Gavere) en zal dit overschot zeker nog zijn toegenomen.
- ➔ Er is dus **ZEKER** geen reden om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden om 205 extra woningen te realiseren.

3. Maar wat met het sociaal objectief?

Dit speelde een belangrijke factor bij de positieve adviezen en het principiële akkoord.

Wij erkennen de principes en de noodzaak van het sociaal objectief dus laat ons de cijfers² er eens bij nemen. Wat is er de laatste 8 jaar gerealiseerd?

Stand op 1 jan ...	Gerealiseerd	tekort	Totaal
2007	94	95	189
2012	91	98	
2013	-	-	
2014	84	105	
2015	88	101	
2016	114	75	

Bij de nulmeting in 2007 waren er reeds 94 sociale huurwoningen in Gavere. Er moesten nog 95 bijkomende woningen gerealiseerd worden, zodat het totaal op 189 komt.

Hier kunnen we niet anders dan vaststellen dat er in de eerste 8 jaren weinig positieve evolutie zit in het realiseren van extra sociale huurwoningen. Gelukkig is er een gevoelige vooruitgang geboekt in de loop van deze legislatuur: 20 extra sociale woningen dit jaar.

Het toont ook aan dat er met een paar beperkte realisaties heel snel aan de behoefte moet kunnen voldaan worden tegen 2025, (en niet tegen 2020 zoals vaak aangenomen).

- Er is ons inziens dus zeker geen nood aan een mega project zoals dat van IMWO-Invest waarbij 40 sociale woningen worden voorzien (samen met 165 onnodige woningen)
- En het is al helemaal niet nodig om daarvoor 12ha woonuitbreidingsgebied aan te snijden.
- Dit bindend sociaal objectief moet dus zeker realiseerbaar zijn binnen het bestaande woongebied in de komende 9 jaar.

² <https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/voortgang-hoe-vordert-uw-gemeente-met-de-realisatie-van-haar-bindend-sociaal>

4. Projectplan IMWO-INVEST is in tegenstrijd met het GRS of eigen Gemeentelijk Ruimtelijk StructuurPlan Gavere.

In het GRS staan beleidsstandpunten waarin ons collectief zich zeker kan vinden.

En er wordt gezegd en geschreven dat het huidige project volledig in lijn is met het GRS.

Als we echter het GRS er bij nemen en we vergelijken met de opzet van de verkaveling dan stellen we het tegendeel vast. Dit zowel met het informatief, richtinggevend als bindend gedeelte.

Op de gemeenteraad hebben we een 10-tal voorbeelden uit het GRS gegeven (zie verder), we vatten hier de belangrijkste samen maar in de tekst zijn ze integraal opgenomen:

- * wat betreft sociale woningbouw, wordt er specifieke aandacht gegeven aan kleinschalige, inbreidingsgerichte projecten!
- * met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden staat er ook **heel uitdrukkelijk** 'het bevrozen van alle woonuitbreidingsgebieden'
- * **een gecontroleerde woonuitbreiding afgestemd op de woonbehoeften**
- * invulling van percelen in **goedgekeurde** verkavelingen en langs **uitgeruste** wegen in het woongebied en aansnijding van niet-uitgeruste gronden in het **woongebied**; prioritair in de 2 hoofddorpen Gavere-centrum en **Asper-station**

Ik citeer³:

*"De globale gemeentelijke toekomstvisie bestaat erin Gavere verder te laten ontwikkelen tot een woongemeente met een **zachte interne groei**, in een aangename groene leefomgeving en met een versterkte waardevolle open ruimte."*

*De aangroei van nieuwe woningen wordt opgevangen in de **kernen** van de gemeenten en **prioritair in de twee hoofddorpen Gavere-centrum en Asper-station**, in mindere mate in de woonkernen Asper, Semmerzake en Dikkelvenne.*

Er wordt nog eens uitdrukkelijk vermeld:

Een gecontroleerde woonuitbreiding afgestemd op de woonbehoeften

Verder in de tekst vinden we

*Aan de zuidzijde is de vergroeiing met Zingem reeds een feit. Deze kan in de toekomst verder ingevuld worden door de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden tussen beide kernen. Deze worden binnen de planperiode (2020) evenwel nog in reserve gehouden... **In het oosten zal de Scheldevallei steeds onbebouwd blijven.***

Er is in het richtinggevend gedeelte van het GRS ook aandacht voor sociale woningbouw :

³ Bron GRS Gavere. Richtinggevend pg.2, 9, 16, 36, 69

- Opstarten **kleinschalige inbreidingsgerichte** projecten

Verder is er sprake van een gefaseerde woonprogrammatie:

- Invoeren progressieve belasting op onbebouwde percelen
- Aansnijden van niet-uitgeruste gronden in woongebied
- **Bevriezen van alle woonuitbreidingsgebieden!!!!!!**

➔ De doelstelling hier is duidelijk:

Stimuleren van het op de markt brengen van onbebouwde percelen in de kernen

Om aan de lokale woonbehoefte te voldoen is er zelfs in het **bindend** gedeelte van het GRS onderstaande woonprogrammatie voorgesteld:⁴

- invulling van percelen in **goedgekeurde** verkavelingen en langs **uitgeruste** wegen in het woongebied
- aansnijding van niet-uitgeruste gronden in het **woongebied**

Verder is er **specifiek voor Asper** binnen het GRS nog volgende beoordeling gemaakt :

Knelpunten en bedreigingen :

- Snel rijdend verkeer doorheen de dorpskern
- Verder uitdeinen van de bebouwing naar de aanpalende Scheldevallei

Kwaliteiten en kansen :

- Aanwezigheid van de Scheldevallei tot bijna in het centrum

➔ Wij moedigen iedereen aan om er zelf het volledige GRS nog eens bij te nemen maar onze conclusie is duidelijk... **Dit project is in strijd met zowel de letter als de geest van de Gaverse visie!**

⁴ Bron GRS Gavere. Bindend gedeelte pg.3, pg.82

Ook in de motiveringsnota van Bestuur, Bouw en Ruimte staan dubbelzinnigheden of onwaarheden:

Men stelt dat men voldoende grondslag vindt in het GRS voor de realisatie van hun project.

➔ Dit klopt niet! zoals hierboven reeds toegelicht, men haalt er enkele principes uit, maar spreekt niet over de manier waarop het GRS deze wenst te realiseren.

Men stelt dat een woonbehoeftestudie niet nodig is om een priak te bekommen.

➔ Toch besteedt men bijna 1/3 van de nota aan het aantonen van een woonbehoefte. Daarbij gebruiken ze, verkeerde interpretatie van de regelgeving en foutieve berekeningen. Dit vormt dan de basis van hun conclusie. (zie Administratie van de provincie)

Men stelt dat het sociaal objectief een eigenstandige woonbehoefte uitmaakt, bovenop de kwantitatieve optie, waarvoor dus extra wooneenheden vereist zijn.

➔ Dat klopt niet, want de kwantitatieve optie omvat weldegelijk de sociale behoefte (sociaal objectief én andere sociale categorieën die er net buiten vallen) én: het juridisch aanbod vertoont een overschot van 233 wooneenheden tot 2020.

Men stelt dat het GRS niet moet gevolgd worden voor hun project en wijst hiervoor naar het 'Decreet Grond- en Pandenbeleid'.

➔ De bedoeling van de wetgever was hier echter niet om via deze weg privé-initiatieven te realiseren, enkel om gemeenten die weigeren het sociaal objectief te realiseren te dwingen dat toch te doen. Of is Gavere een gemeente die weigert het sociaal objectief te realiseren, neen toch?

Als we even terugkomen op wat we in het begin van ons betoog hadden opgesomd als een noodzaak om een dergelijk woonuitbreidingsgebied aan te snijden:

- 1) **Er is duidelijk geen prangende woonbehoefte**
- 2) **Wij zijn ervan overtuigd dat in de komende 9 jaar zeker aan het sociaal objectief kan voldaan worden zonder daarvoor 12.5ha landbouwgrond op te offeren.**
- 3) **Dit plan is in strijd met het geldende GRS en de toekomst visie van onze gemeente.**
- 4) **In de motiveringsnota staan dubbelzinnigheden of onwaarheden.**

5. Waarom volgt de deputatie het advies van haar eigen administratie niet?

Voor het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied moet er in eerste instantie een akkoord zijn van de deputatie.

Op dit moment heeft het project een principiële akkoord (of PRIAK) van de provinciale deputatie na gunstig advies van de gemeenteraad, wat op zijn beurt is gebaseerd op een gunstig advies van de GECORO.

De deputatie laat zich in hun besluitvorming ook adviseren door haar administratie die een advies formuleert op basis van een exhaustieve wettelijke aftoetsing.

Het besluit van de deputatie is op zijn minst gezegd heel merkwaardig, in vergelijking met het advies van haar eigen administratie (dat een week eerder werd geformuleerd).

Indien gewenst kunnen we jullie dit advies van de Administratie na de uiteenzetting meegeven.

Wij hebben een vergelijkende studie gedaan en merken o.a. volgende opvallende verschillen op:

Volgens de administratie	Wat de deputatie er van gemaakt heeft
1.36 ha kan gebruikt worden	De volle 12.5ha mag aangesneden worden
24 woningen	205 woningen
9 sociale wooneenheden	40 sociale wooneenheden
Voorafgaande studies en nodige maatregelen eerst uitvoeren	Studies <u>na</u> de eerste fase 100 WE en vrijblijvend
Er is <u>geen</u> woonbehoefte volgens Veneco	Resultaten van Veneco studie zijn weggelaten
Aansnijden vanuit de dorpskern	Geen ruimtelijke toets

- ➔ Inderdaad de deputatie is niet verplicht om haar administratie te volgen, maar ze dient zich wel te verantwoorden en wetten en regels te volgen. Eigenaardig genoeg zijn alle wijzigingen in hoge mate in het voordeel van de verkavelaar en ons inziens nergens ten voordele van de gemeente of het algemeen welzijn.
- ➔ Welke zijn de motieven van deze afwijking ?

6. Als laatste punt toch even vermelden dat ons actiecomité en bij uitbreiding de hele buurt niet alleen staat met onze bedenkingen.

Zo heeft Ruimte Vlaanderen (**de hogere overheid** en een Departement van de Vlaamse overheid) na kennisname van het PRIAK, meteen aangekondigd dat zij deze gang van zaken niet zomaar zullen aanvaarden.

Ik lees even voor⁵:

“Wij betwisten de geldigheid van dit principiële akkoord voor het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied.

Op het ogenblik dat er een vergunningsvraag voorligt zullen mijn diensten een beroepsdossier voorbereiden.

Een vergunning die zou gebaseerd worden op een onwettig principiële akkoord is eveneens onwettig.”

Op de vergadering van Gecoro is deze brief ook ter sprake gekomen. Mr. De Nil en Mr. Charlier noemen dit een standaardbrief die naar alle initiatiefnemers verstuurd worden. Anders dan de reactie hierop van IMWO-INVEST is dit geen formaliteit en is het niet de gewoonte van Ruimte Vlaanderen om dit systematisch te doen. Niet elke aanvraag is immers onwettig!!!

➔ Wanneer Ruimte Vlaanderen nu reeds een signaal laat horen, moet er principiële of wettelijke iets grondig fout zitten.

⁵ Brief Ruimte Vlaanderen van 23/11/2015 in reactie op het PRIAK

Besluit

- Samenvattend kunnen we stellen dat:
 - 1) IMWO-Invest carte blanche krijgt zonder aftoetsing van de impact .
 - 2) de woonbehoefte studie in opdracht van de gemeente Gavere aan toont dat er binnen het woongebied van de gemeente Gavere tot 2020 een overschot is van 233 wooneenheden. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebied is dus niet verantwoord.
 - 3) Het sociaal objectief kan binnen het woongebied gerealiseerd worden mits een plan van aanpak. 9 jaar moet volstaan om 75 sociale woningen in kleinschalige projecten te realiseren.
 - 4) Het projectplan van IMWO-Invest is in tegenstrijd met het GRS.
 - 5) Het is onbegrijpelijk hoe sterk het PRIAK afwijkt van het advies van de administratie. En in die mate omgebogen wordt in het voordeel van de verkavelaar.
 - 6) Volgens Ruimte Vlaanderen is dit een onwettig PRIAK!

Onze formele vragen :

1. Op basis van al deze punten hebben we **één grote vraag** aan Gecoro; namelijk om haar beslissing te heroverwegen en zich te distantiëren van het project. We vragen op basis van deze nieuwe informatie een negatief advies aan de gemeenteraad over te maken . Zij zullen hierin niet alleen staan, want er zijn vergelijkbare dossiers in naburige gemeenten.
2. We hebben op de gemeenteraad gevraagd om de woonbehoefte studie van Veneco te actualiseren voor 2016. Is de Gecoro bereid om deze vraag mee te ondersteunen? We stellen vast dat de VENECO actualisaties in stijgende lijn gaan en willen graag weten hoeveel er nu al in overschot staan gezien de vele woningen die erbij gekomen zijn de laatste jaren.
3. Verduidelijking van een vraag gesteld op de vergadering van 18 nov 2014.
“Wat als de gemeente later (bij de verkavelingsvergunning of het op te maken RUP) te strenge voorwaarden oplegt? “
“Zal de voorgenomen ontwikkeling zoals vooropgesteld in de aanvraag-Priak dan uiteindelijk wel gerealiseerd worden?”
 Wat is hier de grootste bezorgdheid, dat de verkaveling ongehinderd kan doorgaan of dat de verkaveling met correcte voorwaarden wordt ingepland.
4. Waarom worden reeds aangesneden verkavelingen niet in overweging genomen om aan het sociaal objectief te voldoen?
 Deze zouden dan binnen het GRS passen.
5. Momenteel vinden we de aankondigingen + verslagen van de Gecoro niet meer terug op de website. Waarom worden deze verslagen niet meer publiek gemaakt.

We hopen dat we jullie hebben kunnen overtuigen om jullie beslissing te heroverwegen met ons onderzoekwerk en mogelijks nieuwe informatie voor jullie, die sterk afwijkt van wat IMWO-INVEST tot nu toe heeft gecommuniceerd.

Hiermee eindigen we ons betoog. Mochten er sommige aanwezigen nog bijkomende informatie van ons willen, altijd welkom.

Contact kan worden opgenomen via de website (www.leefbaar-asper.be) of per mail.

Bedankt voor jullie aandacht.