

**Voorstelling:**

Beste voorzitter, Burgemeester, leden van de Gemeenteraad.

In de komende 15' willen we een toelichting geven bij de visie van leefbaar Asper op het aangekondigde verkavelingsplan 'Woonuitbreidingsgebied Ommegang' en steun vragen aan de gemeenteraad voor onze doelstelling (om dit plan een halt toe te roepen).

Leefbaar Asper is een collectief van inwoners, burens en vrienden, die bezorgd zijn omwille van de grote impact op het dorp en dorpsleven naar aanleiding van dit plan.

- Er is afgesproken met de voorzitter om niet te werken met slides maar om onze uiteenzetting goed te kunnen volgen hebben we wel een aantal handouts voorzien.
- Er is tevens afgesproken om niet op te roepen tot massale aanwezigheid van onze medestanders maar desalniettemin vertegenwoordigen we de omwonenden en sympathisanten.  
dmv een petitie hebben we 477 handtekeningen verzameld. Daarvan zijn 376 Gaverlingen ouder dan 16jaar.  
En uit de naburige straten van Zingem nog eens 38.  
Van de inwoners in de aanpalende straten van de verkaveling (Haagstraat, Hulstraat, Trangelstraat en Kerkhofstraat) heeft **72%** de petitie ondertekend.  
Ook de talrijke opkomst op onze info avond wijst op een grote ongerustheid bij de omwonenden
- 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

Omwille van de beperkte tijd hebben we ons voor deze uiteenzetting 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 viertal 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 :

<sup>1</sup>*“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** eerste fase van 100 woningen opgestart?

---

<sup>1</sup> 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 plan 3, waar we zien dat de eerste fase is voorzien, midden in het gebied en met ontsluiting richting de Scheldevallei.

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 Tabel 1 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 cijfers<sup>2</sup> er eens bij nemen. Wat is er de laatste 8 jaar gerealiseerd (ik verwijs nu naar tabel 2).

Tabel 2

|      | 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 moet dus zeker realiseerbaar zijn binnen het bestaande woongebied in de komende 9 jaar.

#### **De vragen die we ons hierbij stellen:**

- Is de gemeenteraad bereid om een plan van aanpak uit te werken om de komende 9 jaar via kleinschalige projecten en binnen het eigen Gemeentelijk Structuurplan het sociaal objectief te realiseren?  
Spreiding van sociale woningen is immers altijd beter i.f.v. integratie en diversiteit.
- Kan dit op korte termijn heel concreet ingevuld worden.

<sup>2</sup> <https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/voortgang-hoe-vordert-uw-gemeente-met-de-realiseren-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.

We kunnen hier gemakkelijk een lijst opsommen, maar ik beperk me tot een aantal voorbeelden:

- in het richtinggevend gedeelte wordt er specifieke aandacht gegeven aan kleinschalige, inbreidingsgerichte projecten!
- met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden staat er ook **heel uitdrukkelijk** 'het bevriezen van alle woonuitbreidingsgebieden'

Ik citeer<sup>3</sup>:

*"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 :

- *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*

---

<sup>3</sup> Bron GRS Gavere. Richtinggevend pg.2, 9, 16, 36, 69

Om aan de lokale woonbehoefte te voldoen is er zelfs in het **bindend** gedeelte van het GRS onderstaande woonprogrammatische voorgesteld:<sup>4</sup>

- *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!**

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.**

---

<sup>4</sup> Bron GRS Gavere. Bindend gedeelte pg.3, pg.82

## 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 (van de week ervoor).

Wij hebben een vergelijkende studie gedaan en merken o.a. volgende opvallende verschillen op: (ik verwijs nu naar tabel 3).

Tabel 3

| 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 voor<sup>5</sup>:

“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.”

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 en wel degelijk belangrijk om hier rekening mee te houden.

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

---

<sup>5</sup> 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 aantoont 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!

Op basis van al deze punten hebben we **één grote vraag** aan de gemeenteraad namelijk om haar beslissing te heroverwegen en zich te distantiëren van het project.

Zij zullen hierin niet alleen staan, want er zijn vergelijkbare dossiers in naburige gemeenten.

En aansluitend om:

- de verdere ruimtelijke ontwikkeling binnen onze gemeente conform het GRS te laten evolueren
- daarbinnen het sociaal objectief verder na te streven via een effectief plan van aanpak.

Wij vragen de voltallige Gemeenteraad om onze argumenten nog eens goed te laten bezinken en verwachten vandaag geen antwoord op al onze vragen

We hopen dat we jullie hebben kunnen overtuigen om jullie beslissing te heroverwegen met ons opzoekwerk 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](http://www.leefbaar-asper.be)) of per mail.

Bedankt voor jullie aandacht.

**Onze formele vragen :**

- 1) Is de gemeenteraad bereid om een plan van aanpak uit te werken om de komende 9 jaar via kleinschalige projecten en binnen hun eigen GRS het sociaal objectief te realiseren?  
Spreiding van sociale woningen is immers altijd beter i.f.v. integratie en diversiteit.  
Kan dit op korte termijn heel concreet ingevuld worden.
- 2) Zitten alle huidige bouwprojecten reeds verrekend in de woonbehoefte?
- 3) Welke inspanningen zijn reeds geleverd sinds 2007 om het sociaal objectief te behalen?
- 4) Waarom worden naast 40 sociale woningen, ook nog 160 andere woningen goedgekeurd waarvoor geen enkele verplichting bestaat en daarmee 12ha open ruimte opgeofferd?
- 5) Kan de gemeenteraad toestemmen om door Veneco een korte actualisatie van de huidige woonbehoefte op te stellen alsook een onderzoek naar mogelijke alternatieven dan 12 ha landbouwgrond aan de Ommegang ?
- 6) Wat was de bestemming van de 40 sociale woningen? Is het voor de gemeenteraad duidelijk dat enkel huurwoningen bijdragen tot het bereiken van het sociaal objectief?
- 7) Wat heeft de gemeente de voorbije jaren al concreet ondernomen ivm een actief stimuleringsbeleid tot omzetten van juridisch (bouw)aanbod naar feitelijke bebouwing van die kavels.