

## Vergelijking ontwerpbesluit met het uiteindelijke besluit.

**Inleidend**

De aanvraag tot principieel akkoord voor de bouw van meer dan 200 woningen in het WUG Ommegang te Asper werd door IMWO Invest ingediend bij de provincie. Na het bekomen van het gunstig advies van de Gaverse gemeenteraad werd het dossier onderzocht door de **provinciale administratie** die op basis van de wettelijke geplogenheden een ontwerp besluit opstelde voor de deputatie. In het ontwerp besluit werd een **gedeeltelijke goedkeuring** voorgesteld. **De deputatie volgde dit besluit niet en herwerkte het tot een volledige goedkeuring.**

**Stap voor stap naar een definitief besluit**

De provinciale administratie (directie Ruimte / dienst Ruimtelijke Planning) stelde het ontwerpbesluit op (zie bijlage “Ontwerp besluit”). Ze liet deze bij de overhandiging aan de deputatie voorafgaan door de “Nota aan de Deputatie”. Daarin werd het voorstel meegegeven: “Gedeeltelijke goedkeuring verlenen. Goedkeuring is verleend voor het aansnijden van percelen voor ca. 1,36 ha. Aansnijden van resterende percelen wordt geweigerd”. (Zie bijlage: “Nota aan de deputatie”).

Deze nota aan de deputatie omvat drie bladzijden en kreeg na bespreking door de deputatie op bladzijde 3 de stempel “DEPUTATIE genotuleerd 3-09-2015”, inclusief de geschreven opmerking “Aanpassing van besluit conform bijgevoegde oriënterende nota”, met handtekening. Op bladzijde 3 werden nog 3 tot 4 parafen aangebracht.

Het ontwerp besluit werd door de deputatie letterlijk doorstreept.

De oriënterende nota kreeg als titel mee: “Gavere – aanvraag principieel akkoord WUG ‘Ommegang’ Beslissing over goedkeuring Dossiernummer 1500229” (zie bijlage “Oriënterende nota van de deputatie”). Op basis van deze nota herwerkte de administratie het ontwerp tot het definitieve Besluit van de deputatie dat op 3 september 2015 werd goedgekeurd (zie bijlage ‘Definitief besluit van de deputatie’)

**De vergelijking tussen ontwerp en definitief besluit**

In de tabel hieronder worden het ontwerp en definitieve besluit naast mekaar weergegeven. Het ontwerp wordt in de linker kolom gepresenteerd, het definitieve besluit in de rechter kolom.

- Daar waar de tekst identiek is, wordt deze op dezelfde hoogte in beide kolommen in de tabel weergegeven
- stukken die in slechts één deel (ontwerp of besluit) voorkomen, krijgen geen weerspiegeling in de andere kolom. Dit betekent dat wanneer in de linker kolom (waarin het ontwerp besluit wordt weergegeven) een item is opgenomen dat rechts niet voorkomt, dat dit deel werd weggelaten in het definitieve besluit. Indien een deel in de rechterkolom is weergegeven zonder weerspiegeling in de linker kolom (het ontwerp) betekent dit een toevoeging van een nieuw item in het definitieve besluit

- stukken die thematisch hetzelfde aansnijden, doch inhoudelijk afwijken, worden op dezelfde hoogte weergegeven, met aanduiding van de belangrijkste verschillen via onderlijning.
- In vet cursief de vaststellingen van actiecomité Leefbaar Asper (verkort LA).

De teksten werden uit pdf omgezet naar Word en terug naar pdf.

Bij het lezen dient het ontwerpbesluit als basis te worden genomen. **De vergelijking laat afleiden dat bijna alle elementen die het ontwerpbesluit tot gedeeltelijke goedkeuring onderbouwen systematisch worden weggelaten in het definitieve besluit en dat in het definitieve besluit passages worden herschreven of toegevoegd ter ondersteuning van het besluit tot volledige goedkeuring.**

<p><b>Ontwerpbesluit</b> van de Deputatie</p> <p>kenmerk PRA/2014/16/002  betreft Gavere - principieel akkoord WUG Ommegang  Beslissing over goedkeuring.  Verslaggever Geert Versnick</p> <p>Vergadering van 27 augustus 2015  Aanwezig:  Jan Briers gouverneur-voorzitter</p> <p>Geert Versnick  Jozef Dauwe  Hilde Bruggeman  Eddy Couckuyt</p> <p>1. Feitelijke en juridische gronden</p> <p>de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 5.6.6 §2 dat bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst kan worden afgeleverd indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie</p> <p>het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen</p> <p>het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen</p>	<p><b>Besluit</b> van de deputatie</p> <p>kenmerk PRA/2014/16/002  betreft Gavere - principieel akkoord WUG Ommegang.  Beslissing over goedkeuring.  Verslaggever Geert Versnick</p> <p>Vergadering van 03 september 2015  Aanwezig:  Jan Briers gouverneur-voorzitter  Vercamer Alexander  Geert Versnick  Hertog Peter  Dauwe Jozef  Bruggeman Hilde  Couckuyt Eddy</p> <p>1. Feitelijke en juridische gronden</p> <p>de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 5.6.6 §2 dat bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst kan worden afgeleverd indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie</p> <p>het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen</p> <p>het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen</p>
--	---

het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Gavere, goedgekeurd door de deputatie op 9 februari 2006

het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij KB van 24 februari 1977, en latere wijzigingen

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA)

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

de op 15 september 2014 op het provinciehuis ontvangen aanvraag tot principieel akkoord van IMWO INVEST nv voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Ommegang' te Gavere (kadastrale percelen Gavere, 6 afdeling, Sectie B nrs. 262C/deel, 265G/deel, 272/deel, 278/deel, 279B/deel, 285A/deel, 286A/deel, 294A/deel, 294C, 295C, 296B, 297, 298, 335G, 342A, 344A, 345B, 345C, 345D/deel, 347A, 348A, 348C, 349, 350A, 350B, 351B, 352A, 353, 354, 354A/2, 354C/2, 354D/2, 355, 356c, 357A, 385, 388A, 389B/deel, 389C, 390A, 390C, 390E 390M, 391B, 406B/2, 406C, 408N/deel, 412/deel, 413C, 418A, 4196F, 419S)

het voorwaardelijk gunstig advies van de Gecoro van 18/11/2014 over deze aanvraag tot principieel akkoord

de adviesvraag van de deputatie aan de gemeenteraad van Gavere van 16 oktober 2014 over deze aanvraag tot principieel akkoord

het niet bindend voorwaardelijk gunstig advies van de gemeenteraad van Gavere van 22 december 2014 over de aanvraag tot principieel akkoord van IMWO INVEST nv voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Ommegang'

het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeenteraad dat als

het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Gavere, goedgekeurd door de deputatie op 9 februari 2006

het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij KB van 24 februari 1977, en latere wijzigingen

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA)

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

de op 15 september 2014 op het provinciehuis ontvangen aanvraag tot principieel akkoord van IMWO INVEST nv voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Ommegang' te Gavere (kadastrale percelen Gavere, 6 afdeling, Sectie B nrs. 262C/deel, 265G/deel, 272/deel, 278/deel, 279B/deel, 285A/deel, 286A/deel, 294A/deel, 294C, 295C, 296B, 297, 298, 335G, 342A, 344A, 345B, 345C, 345D/deel, 347A, 348A, 348C, 349, 350A, 350B, 351B, 352A, 353, 354, 354A/2, 354C/2, 354D/2, 355, 356c, 357A, 385, 388A, 389B/deel, 389C, 390A, 390C, 390E 390M, 391B, 406B/2, 406C, 408N/deel, 412/deel, 413C, 418A, 4196F, 419S)

het voorwaardelijk gunstig advies van de Gecoro van 18/11/2014 over deze aanvraag tot principieel akkoord

de adviesvraag van de deputatie aan de gemeenteraad van Gavere van 16 oktober 2014 over deze aanvraag tot principieel akkoord

het niet bindend voorwaardelijk gunstig advies van de gemeenteraad van Gavere van 22 december 2014 over de aanvraag tot principieel akkoord van IMWO INVEST nv voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Ommegang'

het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeenteraad dat als

voorwaarden formuleert:

- bij de 1 verkavelingsaanvraag dienen schriftelijke garanties (ovv een overeenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij) gevoegd mbt de oprichting van minimum 40 sociale woningen in fase 1;
- tijdens het planproces wordt een mobiliteitseffectenstudie opgemaakt door en ten taste van de aanvrager;
- het gemeentebestuur en de gecoro worden actief betrokken bij het planproces.

## 2. Motivering.

Inhoud aanvraag.

De aanvraag tot principiële akkoord betreft het woonuitbreidingsgebied Ommegang ten oosten van de kern van Asper. Het betreft een gebied van ongeveer 12 ha dat is ingesloten door woonlinten en bebouwing langs de Hulstraat, de Haagstraat en de kerkhofstraat. Een deel van het gebied is reeds ingenomen door woningen en een begraafplaats.

De aanvrager wenst het volledige gebied aan te snijden voor wonen. Een vermenging van gedifferentieerde en vernieuwende woontypologieën met een belangrijk betaalbaar woonaanbod staat voorop, waardoor kan ingespeeld worden op het gemeentelijke doelgroepenbeleid. Het aansnijden zal gefaseerd gebeuren. Een mogelijke eerste fase wordt voorzien binnen de Haagstraat in het centrale deel van het gebied. De eerste fase zou bestaan uit een honderdtal entiteiten waarvan 40 sociale wooneenheden. Ook zou er een bescheiden woonaanbod worden voorzien.

## Planningscontext

Gavere bevindt zich volgens het RSV in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied zijn de open ruimte functies vrijwaren, het tegengaan van versnippering, het bundelen van ontwikkelingen in de kernen en het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit.

voorwaarden formuleert:

- bij de 1 verkavelingsaanvraag dienen schriftelijke garanties (ovv een overeenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij) gevoegd mbt de oprichting van minimum 40 sociale woningen in fase 1;
- tijdens het planproces wordt een mobiliteitseffectenstudie opgemaakt door en ten taste van de aanvrager;
- het gemeentebestuur en de gecoro worden actief betrokken bij het planproces.

## 2. Motivering.

Inhoud aanvraag.

De aanvraag tot principiële akkoord betreft het woonuitbreidingsgebied Ommegang ten oosten van de kern van Asper. Het betreft een gebied van ongeveer 12 ha dat is ingesloten door woonlinten en bebouwing langs de Hulstraat, de Haagstraat en de kerkhofstraat. Een deel van het gebied is reeds ingenomen door woningen en een begraafplaats.

De aanvrager wenst het volledige gebied aan te snijden voor wonen. Een vermenging van gedifferentieerde en vernieuwende woontypologieën met een belangrijk betaalbaar woonaanbod staat voorop, waardoor kan ingespeeld worden op het gemeentelijke doelgroepenbeleid. Het aansnijden zal gefaseerd gebeuren. Een mogelijke eerste fase wordt voorzien binnen de Haagstraat in het centrale deel van het gebied. De eerste fase zou bestaan uit een honderdtal entiteiten waarvan 40 sociale wooneenheden. Ook zou er een bescheiden woonaanbod worden voorzien.

## Planningscontext

Gavere bevindt zich volgens het RSV in het buitengebied. De doelstellingen voor het buitengebied zijn de open ruimte functies vrijwaren, het tegengaan van versnippering, het bundelen van ontwikkelingen in de kernen en het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is niet gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied.

Binnen het PRS is Gavere gelegen binnen de deelruimte zuidelijk openruimtegebied. Binnen deze deelruimte staat de ontwikkeling als openruimtegebied met een grote landschappelijke waarde voorop.

Asper is samen met Gavere binnen deze gemeente geselecteerd als hoofddorp. Volgens het PRS staan in het buitengebied de hoofdorpen en woonkernen in voor het opvangen van plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheden en lokale voorzieningen.

Het GRS geeft aan dat de kern Asper reeds sterk vergroeid is met Zingem in het zuiden en met de bebouwing rond het station Gavere-Asper. Binnen de gewenste nederzettingsstructuur wordt voor de kern Asper geen aansnijding beoogd van de woonuitbreidingsgebieden binnen de

Het plangebied is niet gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied.

Binnen het PRS is Gavere gelegen binnen de deelruimte zuidelijk openruimtegebied. Binnen deze deelruimte staat de ontwikkeling als openruimtegebied met een grote landschappelijke waarde voorop.

Asper is samen met Gavere binnen deze gemeente geselecteerd als hoofddorp. Volgens het PRS staan in het buitengebied de hoofdorpen en woonkernen in voor het opvangen van plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woongelegenheden en lokale voorzieningen.

Het PRS (partiële herziening van 2012) stelt dat het bestaande juridisch-planologisch aanbod (bouwvrije percelen, leegstaande woongelegenheden, met gerealiseerde woongebieden in ruime zin volgens het gewestplan, gedesaffekteerde gebouwen in woonweefsel die eventueel in aanmerking komen om te worden bewoond, goedgekeurde niet vervallen verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden, enz.) prioritair benut dient te worden om aan de kwantitatieve optie voor de buitengebiedgemeenten te voldoen.

Uit de vorige planperiode (1991-2007) is op Oost-Vlaams niveau evenwel gebleken dat ondanks een activeringsbeleid (bv. belasting op onbebouwde percelen, herbestedingen) onvoldoende zulke percelen op de markt komen en een groot deel ook niet aansnijdbaar is (vertuind, geen ontsluiting, versnipperd, ingenomen door andere activiteiten).

Het is dus in gemotiveerde gevallen te verantwoorden om weliswaar gecontroleerd (t.t.z. met oog voor de in het PRS voorziene kwalitatieve optie) en voor zover deze binnen de LT kwantitatieve optie (2007-2020) van het PRS vallen, nieuwe woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.

Voor Gavere ligt de LT kwantitatieve optie vast op 156 eenheden voor de periode 2007-2012 en 421 eenheden voor de periode 2007-2020.

Het GRS geeft aan dat de kern Asper reeds sterk vergroeid is met Zingem in het zuiden en met de bebouwing rond het station Gavere-Asper. Binnen de gewenste nederzettingsstructuur wordt voor de kern Asper geen aansnijding beoogd van de woonuitbreidingsgebieden binnen de

planperiode (RD, p20). Deze worden in reserve gehouden voor een eventuele toekomstige invulling. In het oosten zal de Scheldevallei steeds onbebouwd blijven ( RD, p63). Woondifferentiatie en aandacht voor sociale huisvesting zijn belangrijke speerpunten binnen het gemeentelijk woonbeleid (RD, p16,18).

Het GRS geeft verder aan dat er geen bijkomende ruimte nodig is om de woonbehoeften tot 2007 op te vangen. De gemeentelijke woonbehoefte kan volledig worden opgevangen binnen het bestaande juridische woonaanbod (ID, p123).

De woonbehoeftestudie werd in 2013 geactualiseerd door Veneco. Deze gaf aan dat er geen bijkomende ruimte nodig is om de woonbehoeften tot 2020 op te vangen. de berekende woonbehoefte van 169 wooneenheden voor de planperiode 2012-2020 kon ruimschoots worden opgevangen binnen het bestaande juridische woonaanbod.

#### Ruimtelijk onderzoek

De kern Asper is concentrisch gegroeid en bestaat uit wijd vertakte lintbebouwing langs heel wat kernuitlopers. De kern is zo vergroeid met Zingem en de bebouwing rond het station Gavere-Asper. Het woonuitbreidingsgebied Ommegang sluit in het westen aan op de dorpskern met voornaamste voorzieningen. Meer naar het zuiden en oosten wordt het WUG begrensd door lintbebouwing langsheen de kernuitlopers wat nog moeilijk ais kerngebonden kan beschouwd worden. Bovendien ligt de oostelijke kant vlakbij de vallei van de Bovenschelde die fungeert als natuurlijke drager.

planperiode (RD, p20). Deze worden in reserve gehouden voor een eventuele toekomstige invulling. In het oosten zal de Scheldevallei steeds onbebouwd blijven ( RD, p63). Woondifferentiatie en aandacht voor sociale huisvesting zijn belangrijke speerpunten binnen het gemeentelijk woonbeleid (RD, p16,18).

Het GRS geeft verder aan dat er geen bijkomende ruimte nodig is om de woonbehoeften tot 2007 op te vangen. De gemeentelijke woonbehoefte kan volledig worden opgevangen binnen het bestaande juridische woonaanbod (ID, p123).

De woonbehoeftestudie werd in 2013 geactualiseerd door Veneco.

→ **LA: Resultaten uit deze studie die aangeven dat er geen bijkomende ruimte nodig is om de woonbehoeften tot 2020 op te vangen,, worden weggelaten.**

#### Demografische context

Uit de recente studie “SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten 2015-2030 — publicatiedatum 29/01/2015” van de Studiedienst van de Vlaamse Regering is gebleken dat het aantal huishoudens in Gavere zal stijgen van 4.820 in 2007 tot 5.389 in 2020, wat een toename is van 569 eenheden in deze periode.

#### Ruimtelijk onderzoek

De kern Asper is concentrisch gegroeid en bestaat uit wijd vertakte lintbebouwing langs heel wat kernuitlopers. De kern is zo vergroeid met Zingem en de bebouwing rond het station Gavere-Asper. Het woonuitbreidingsgebied Ommegang sluit in het westen aan op de dorpskern met voornaamste voorzieningen. Meer naar het zuiden en oosten wordt het WUG begrensd door lintbebouwing langsheen de kernuitlopers wat nog moeilijk ais kerngebonden kan beschouwd worden. Bovendien ligt de oostelijke kant vlakbij de vallei van de Bovenschelde die fungeert als natuurlijke drager.

Een invulling van het volledige woonuitbreidingsgebied betekent voor de kern van Asper een verdubbeling van de kernbebouwing en zou aldus een aanzienlijke schaalsprong omvatten. Ook naar verkeersafwikkeling en mobiliteit zou dit voor de kern een beduidende bijkomende belasting betekenen. Bovendien kan de vraag gesteld worden of het voorzieningenniveau van de kern en de gemeente Gavere voldoende zijn uitgerust voor een dergelijke woonuitbreiding.

De ontwikkeling van nieuwe woningen dient aldus te gebeuren op maat van het dorp. Een invulling binnen de driehoek Hulstraat – Kerkhofstraat (begraafplaats) – Haagstraat kan ruimtelijk als de beste optie beschouwd worden. Deze gronden sluiten het dichtst aan op de kern van Asper en via de Kerkhofstraat kan een vlotte ontsluiting gegarandeerd worden. Wel zou op deze locatie moeten gestreefd worden naar een minimale dichtheid van 15 wooneenheden per hectare en naar een voldoende differentiatie in het woningenaanbod.

De aanvraag tot principiële akkoord voorziet een ruwe basic inrichtingsschets waarbij de Kerkhofstraat wordt doorgetrokken als hoofdontsluitingsas, samen met nog een dwarse as (en een zijas) op de Haagstraat. Een netwerk van groene voetwegen wordt voorzien doorheen de woonontwikkeling, evenals een centrale groene ruimte. Bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is mobiliteit een aandachtspunt en dient een mobiliteitsstudie opgemaakt te worden.

Voor de realisatie van het bindend sociaal objectief van de gemeente Gavere is het noodzakelijk om bij nieuwe woonprojecten te voorzien in een voldoende aanbod aan sociale woningen. Het bindend sociaal objectief in Gavere is immers nog niet volledig gerealiseerd. Medio 2015 dienen nog 34 sociale huurwoningen, 14 koopwoningen en 1 sociale kavel gerealiseerd te worden. Een belangrijk deel van de bijkomende wooneenheden zou dan ook met sociale wooneenheden dienen ingevuld te worden.

- **LA: De ruimtelijke toetsing van de administratie (zie hiernaast) wordt niet meegenomen, integendeel: inhoudelijk gaat men hier lijnrecht tegenin. (zie hieronder)**
- **LA: De administratie geeft aan dat er een beduidende, bijkomende mobiliteitsbelasting te verwachten is. Ook dit belangrijk onderdeel uit het ontwerpbesluit wordt niet meegenomen.**

De aanvraag beoogt de kwalitatieve afwerking van de kern en vormt tegelijkertijd een bufferend gebied tussen de dichte kern en het oostelijk gelegen openruimtegebied.

- **LA: We stellen ons de vraag wat er gebufferd wordt?**
- **Gezien de uitvoering van de verkaveling een verdubbeling van de dorpskern zou betekenen, kan men toch moeilijk spreken**



**van een 'afwerking' van de kern...**

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het veelvuldig voorkomen van eenzelfde woontypologie (stroken vrijstaande woningen vs. gesloten bebouwing). Door deze typologieën af te wisselen met vernieuwende woonvormen kan de kern worden verlevendigd.

→ **LA: We betwisten of het volbouwen van de open ruimte aan de rand van een dorp een 'verlevendiging' kan genoemd worden. We zijn juist van mening dat de leefkwaliteit en –omgeving hierdoor zal moeten inboeten.**

Uit het GRS kan worden afgeleid dat:

- er een toenemende vraag zal zijn naar betaalbare, kleinere woonegelegenheden;
- er vraag is naar meer aangepaste woonegelegenheden voor de groep van jonge starters, bejaarden en eenoudergezinnen.

Een aansnijding in functie van een vermenging van gedifferentieerde en vernieuwende woontypologieën met een belangrijk betaalbaar woonaanbod, waardoor ingespeeld kan worden op het gemeentelijke doelgroepenbeleid, is daardoor beleidsmatig aanvaardbaar.

Het sociaal wonen zal worden gegarandeerd via een strategische samenwerking met een sociale woonactor (40 sociale units in fase 1 + sociaal aandeel in volgende fasen, in overleg met de gemeente en rekening houdend met objectieve parameters (sociaal objectief, tweejaarlijkse voortgangstoets Wonen Vlaanderen, door de gemeente beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van het sociaal wonen)).

Het concept zal blijkens de aanvraag voorzien in afdoende trage verbindingssassen en verwerkt, integreert en versterkt de bestaande groenstructuren, waarbij de ontwikkeling geïntegreerd wordt in de woonomgeving van de kern en een groen venster vormt op de in oostelijke richting gelegen open ruimte.

→ **LA: Met het weinige groen dat er in het verkavelingsconcept voorzien is, kan men onmogelijk spreken van een 'groen**

○

Concluderend is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar mits wordt rekening gehouden met volgende voorwaarden:

- Enkel het westelijk deel, namelijk de driehoek Hulstraat – Kerkhofstraat (begraafplaats) – Haagstraat, aansluitend op de kern wordt aangesneden;
- de gemiddelde dichtheid bedraagt minimaal 15 wooneenheden per hectare;
- er wordt voldoende differentiatie in het wooneenhedenaanbod voorzien;
- bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied dient een

### **venster'...**

De ontwikkeling zal verplicht gefaseerd verlopen, op maat van de woonbehoefte, die — zoals hieronder cijfermatig aangetoond — reëel is.

→ **LA: 'Op maat van de woonbehoefte'? Cfr. de VENECO-studie en cijfers i.v.m. het sociaal objectief is er slechts een heel beperkte woonbehoefte. De huidige plannen zijn dus helemaal niet op maat van de woonbehoefte.**

Daarenboven zijn er diverse nadelen aan een ongecontroleerde invulling van de woonbehoefte langs de uitgeruste wegen: (i) het gaat over louter private initiatieven; de sociale woningbouwsector komt in dit scenario niet aan bod; (ii) de gemeente heeft geen enkele controle op dit aanbod; door allerlei externe factoren (prijsstijging, conjunctuurwijzigingen, enz.) kan deze vrije verkoop stagneren en kan de gemeente hierdoor haar gediversifieerde behoeften minder snel invullen; (iii) allerlei factoren belemmeren sterk het op de markt komen van deze percelen; (iv) een en ander versterkt de lintbebouwing langsheen uitgeruste wegen en steenwegen.

→ **In het GRS staat dat net deze gronden in eerste instantie moeten aangesneden worden. Dit gaat dus regelrecht in tegen de visie uit het GRS.**

→ **In het GRS (richtinggevend en bindend gedeelte) staan nog tal van passages die aangeven dat het volbouwen van deze open ruimte niet verenigbaar is met de visie uit het GRS. Deze worden echter niet meegenomen.**

Concluderend is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar mits wordt rekening gehouden met volgende voorwaarden:

- de gemiddelde dichtheid bedraagt minimaal 15 wooneenheden per hectare;
- er wordt voldoende differentiatie in het wooneenhedenaanbod voorzien;
- bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied dient een mobiliteitseffectenstudie opgemaakt worden;
- bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied na een eerste fase bestaande uit een honderdtal woningen, waarvan 40 sociale

mobiliteitseffectenstudie opgemaakt worden;

- Voorafgaand dient door de gemeente een studie opgemaakt te worden waarbij een prioritering en fasering wordt opgesteld van de geplande woonontwikkeling en hieraan gekoppeld een onderzoek naar en het voorzien van de nodige voorzieningen die dergelijke ontwikkelingen met zich mee brengen;
- Er wordt een substantieel deel sociaal woonaanbod (40%) voorzien binnen het totaal aantal bijkomende wooneenheden;
- het aantal bijkomend gerealiseerde wooneenheden zal in rekening gebracht worden in de volgende woonbehoeftestudie

Overeenstemming met het RSV, het PRS en het GRS (en desgevallend andere openbare beleidsdocumenten)

Een aanvraag tot principiële akkoord kan volgens artikel 5.6.6 §2 van de VCRO maar worden afgeleverd als de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.

woningen, wordt een prioritering en fasering opgesteld van de geplande woonontwikkeling en hieraan gekoppeld een onderzoek naar de nodige voorzieningen die dergelijke ontwikkelingen met zich mee brengen;

→ **LA: Het onderzoek naar de nodige voorzieningen wordt pas voorzien nadat de eerste 100 woningen gebouwd zouden zijn. De administratie geeft aan dat dit onderzoek voorafgaand moet gebeuren en dat vooraf de nodige voorzieningen moeten worden aangebracht, wat toch een evidentie zou moeten zijn. In de tekst dan de Deputatie lezen we dat men zo snel mogelijk wil beginnen bouwen, zonder rekening te houden met de omgeving.**

- het aantal bijkomend gerealiseerde wooneenheden zal in rekening gebracht worden in de volgende woonbehoeftestudie.

Overeenstemming met het RSV, het PRS en het GRS (en desgevallend andere openbare beleidsdocumenten)

→ **LA: Na diepgaand onderzoek stellen we vast dat het huidig plan niet in overeenstemming is met het GRS. Deze studie is aan het publiek door ons ( LA) kenbaar gemaakt op de infodag. Tekst is ter inzage Ook in het advies van Ruimte Vlaanderen stellen ze vast dat het huidig plan niet in overeenstemming is met het GRS.**

Een aanvraag tot principiële akkoord kan volgens artikel 5.6.6 §2 van de VCRO maar worden afgeleverd als de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.

Eerst en vooral wordt verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeenteraad, waarvan de overwegingen worden overgenomen.

De inpassing in het GRS betekent o.a. dat er een gemeentelijke woonbehoefte moet kunnen worden aangetoond. Het is zo dat in het GRS Gavere wordt aangegeven dat er geen lokale woonbehoefte (berekend volgens de methodieken van de structuurplanning) is. De aangroei van de gezinnen kan volgens het GRS worden opgevangen binnen het bestaande juridische woonaanbod (woongebieden op het gewestplan of in BPA's en ruimtelijke uitvoeringsplannen).

Gezien de woonbehoeftestudie in het GRS zich beperkt tot 2007, was een actualisatie aan de orde. Uitgaande van de raming van de woningbehoefte volgens de gesloten prognose en het beschikbaar juridisch woonaanbod blijkt uit deze actualisatie dat ook voor de periode 2013 - 2020 de woonbehoefte volledig kan opgevangen worden binnen het bestaande juridisch beschikbare aanbod.

Bij de aanvraag tot principiële akkoord is een nieuwe woonbehoeftestudie toegevoegd. In deze woonbehoeftestudie wordt een woonbehoefte berekend van 456 wooneenheden voor de periode 2012-2025 tegenover een bouwpotentieel van 329 eenheden. Hieruit wordt geconcludeerd dat er een tekort is van 136 units netto woonbehoefte. Een substantieel deel van de invulling van het woonuitbreidingsgebied Ommegang zal sociaal woonaanbod zijn. De aanvraag stelt daarbij dat voor dit bindend sociaal objectief de woonbehoeftestudies ingevolge de structuurplanning niet gelden. Eenzelfde argumentatie wordt opgeworpen voor het bescheiden woonaanbod dat men wenst te voorzien. Op basis van deze argumenten meent men dat het volledige woonuitbreidingsgebied gefaseerd kan aangesneden worden.

Bij nazicht van de toegevoegde woonbehoeftestudie is gebleken dat deze niet correct is doorgevoerd. Zo worden de gegevens van bestaande prognoses (besluit Vlaams regering 3/7/2009) voor de periode 2010- 2019 geëxtrapoleerd om een prognose te verkrijgen voor de periode 2019-2025. Het is onduidelijk hoe deze berekening is gebeurd. Het inherente aan bevolkingsprognoses is immers net dat deze niet kunnen berekend worden door te extrapoleren vanuit een andere periode. Iedere periode heeft immers zijn eigen trends waarmee gewerkt wordt. Prognoses (groei van bevolking, gezinnen en huishoudens) worden aldus zeer specifiek voor een bepaalde periode berekend.

Daarnaast is in de woonbehoeftestudie bij de aanvraag ook gewerkt met open bevolkings- en huishoudenprognoses, terwijl voor de gemeenten van het buitengebied gesloten bevolkings- en huishoudenprognose voor de periode 2007-2025 de basis vormen voor het bepalen van de kwantitatieve optie. De kwantitatieve optie geeft daarbij aan in hoeverre de gemeenten kunnen voorzien in woonmogelijkheden.

**→ LA: De administratie wijst op fouten in de berekeningen in de woonbehoeftestudie van IMWO-invest, deze essentiële passage uit de tekst wordt gewoon geschrapt in het definitieve besluit!!**

Concreet is voor de gemeente Gavere in het PRS (partiële herziening) een kwantitatieve optie bepaald voor de periode 2007-2012 van 156 eenheden (= bijkomende wooneenheden) en voor de periode 2007 – 2020 van 421 eenheden. Voor de periode 2012-2020 betekent dit dus een kwantitatieve optie van 265 wooneenheden (421 WE – 156 WE). Het is de kwantitatieve optie die beleidsmatig geldt als toetsingskader om te beoordelen of de bestaande juridische voorraad aan bouwmogelijkheden in de gemeente kwantitatief voldoende is om de behoefte aan bijkomende woningen binnen de bestaande bovenlokale verhouding stedelijk gebied – buitengebied, in de toekomst op te vangen.

Het juridisch woonaanbod van 300 kavels en 207 bouwgronden volgens de veneco-woonbehoeftestudie komt overeen met een aanbod van 241 WE tot de periode 2020 (uitgaande van een realisatiegraad van 80% voor kavels in een verkaveling en 30% voor andere percelen voor een periode van 8 jaar). Een confrontatie van de kwantitatieve optie met dit aanbod, betekent een tekort van 24 wooneenheden.

De kwantitatieve optie omvat alle woonmogelijkheden, dus zowel bouwmogelijkheden (bouwpercelen) als andere woonmogelijkheden (bv. huur- of koopwoningen of appartementen, serviceflats, woonwagenvoertuigen enz.), als het nog te realiseren sociaal objectief en de sociale koopwoningen en —kavels vevat. In de herziening van het PRS is vevat dat gemeenten een bijsturing van de kwantitatieve optie via een woonbehoeftestudie

Voor de gemeente Gavere is in het PRS (partiële herziening) een kwantitatieve optie bepaald voor de periode 2007-2012 van 156 eenheden (= bijkomende wooneenheden) en voor de periode 2007-2020 van 421 eenheden. Voor de periode 2012-2020 betekent dit dus een kwantitatieve optie van 265 wooneenheden (421 WE — 156 WE). Het is de kwantitatieve optie die beleidsmatig geldt als toetsingskader om te beoordelen of de bestaande juridische voorraad aan bouwmogelijkheden in de gemeente kwantitatief voldoende is om de behoefte aan bijkomende woningen, binnen de bestaande bovenlokale verhouding stedelijk gebied — buitengebied, in de toekomst op te vangen.

Het juridisch woonaanbod van 300 kavels en 207 bouwgronden volgens de veneco-woonbehoeftestudie komt overeen met een aanbod van 241 WE tot de periode 2020 (uitgaande van een realisatiegraad van 80% voor kavels in een verkaveling en 30% voor andere percelen voor een periode van 8 jaar).

Binnen dit nieuwe aanbod moet echter rekening worden gehouden met de door de gemeente gewenste en in het licht van het bindend sociaal objectief noodzakelijke realisatie van 40 sociale woningen binnen de eerste fase van de ontwikkeling. Deze sociale woningen kaderen binnen het bindend sociaal objectief en beantwoorden dus aan een specifieke behoefte waardoor zij niet aangerekend dienen te worden op de reguliere woonbehoefte. Zie ook art. 2.1.2, §2, vierde lid, VCRO, naar luid waarvan

kunnen suggereren, indien kan aangetoond worden dat het sociaal objectief en/of de sociale koopwoningen en —kavels niet meer binnen het bestaande woonpatrimonium, noch binnen de huidige juridische voorraad kunnen gerealiseerd worden. De woonbehoeftestudie om een afwijking van de kwantitatieve optie voor te stellen op basis van het bindend sociaal objectief, voldoet echter niet aan de voorwaarden en modaliteiten zoals bepaald in de herziening van het PRS (p 34-35).

In het advies van de gemeenteraad is gevraagd 40 sociale wooneenheden te voorzien in de eerste fase van de aanvraag (voorzien voor ongeveer 100 WE). Aangezien slechts een 'behoefte' van 24 woningen kan aangetoond worden, zal dit aandeel evenredig op 40% of 9 woningen worden beraamd.

Concluderend kan aldus een principiële akkoord afgeleverd worden voor 24 wooneenheden. Een deel hiervan (9 woningen) dient sociaal woonaanbod te zijn. Gerekend met een dichtheid van minimaal 15we/hectare voor de private woningen en minimaal 25we/ha voor het sociaal woonaanbod, komt dit overeen met ongeveer 1.36 hectare.

(de woonbehoefte conform) het GRS niet tegengeworpen kan worden aan invulling van het bindend sociaal objectief.

Een confrontatie van de kwantitatieve optie (265 WE) met het juridisch aanbod (241 WE — 40 WE sociaal = 201 WE), betekent een tekort van 64 wooneenheden. Een en ander stemt overeen met de beoogde eerste fase van de ontwikkeling (totaal ca. 100 woningen waarvan 40 sociaal).

**→ LA: Daar waar de administratie aangeeft dat het sociaal objectief deel uitmaakt van de kwantitatieve optie, schrijft de Deputatie net het tegenovergestelde. Daardoor resulteert de berekening van de deputatie in een tekort van 64 wooneenheden. De administratie telde slechts een tekort van 24 wooneenheden.!**

Bijkomend wordt verwezen naar de aangroei — volgens de SVR-projecties — met 315 huishoudens in deze periode 2012-2020. Een en ander verantwoordt op langere termijn een bijkomende gefaseerde aansnijding van het gebied, waarbij de afstemming op de behoefte en het voorzieningsniveau echter voorafgaandelijk dient te worden onderzocht.

Concluderend kan aldus een principiële akkoord afgeleverd worden voor een eerste fase van ca. 100 wooneenheden, waarvan minstens 40 sociale woningen. Een latere gefaseerde aansnijding is mogelijk wits aangetoond wordt dat deze afgestemd is op de behoefte en het voorzieningsniveau.

## Besluit

Artikel 1. Het principiële akkoord voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Ommegang' te Gavere wordt gedeeltelijk verleend.

Het principiële akkoord wordt enkel verleend voor de kadastrale percelen 262C/deel, 265G/deel, 272/deel, 278/deel, 279B/deel, 285A/deel, 286A/deel, 355, 356c, 357A en dit onder volgende voorwaarden:

- enkel het westelijk deel, namelijk de driehoek Hulstraat — Kerkhofstraat (begraafplaats) — Haagstraat, aansluitend op de kern wordt aangesneden;
- de gemiddelde dichtheid bedraagt minimaal 15 wooneenheden per hectare;
- er wordt voldoende differentiatie in het wooneenhedenaanbod voorzien;
- bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied dient een mobiliteitseffectenstudie opgemaakt worden;
  - ➔ **LA: Wat met het resultaat van deze studie? Het PRIAC verbindt hier verder geen voorwaarden aan.**
- voorafgaandelijk dient door de gemeente een studie opgemaakt te worden waarbij een prioritering en fasering wordt opgesteld van de geplande woonontwikkeling en hieraan gekoppeld een onderzoek naar en het voorzien van de nodige voorzieningen die dergelijke ontwikkelingen met zich mee brengen;
- er wordt een substantieel deel sociaal woonaanbod (40%) voorzien binnen het totaal aantal bijkomende wooneenheden;
- het aantal bijkomend gerealiseerde wooneenheden zal in rekening gebracht worden in de volgende woonbehoeftestudie;
- het gemeentebestuur en de gecoro worden actief betrokken bij het planproces.

## 3. Besluit

Artikel 1. Het principiële akkoord voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Ommegang' (WUG-atlas nr. 44020\_07) te Gavere (minstens omvattende de kadastrale percelen Gavere, 6 afdeling, Sectie B nrs. 262C/deel, 265G/deel, 272/deel, 278/deel, 279B/deel, 285A/deel, 286A/deel, 294A/deel, 294C, 295C, 296B, 297, 298, 335G, 342A, 344A, 345B, 345C, 345D/deel, 347A, 348A, 348C, 349, 350A, 350B, 351B, 352A, 353, 354, 354A/2, 354C/2, 354D/2, 355, 357A, 385, 388A, 389B/deel, 389C, 390A, 390C, 390E, 390M, 391B, 406B/2, 406C, 408N/deel, 412/deel, 413C, 418A, 419F, 4195) wordt verleend onder volgende voorwaarden:

- de gemiddelde dichtheid bedraagt minimaal 15 wooneenheden per hectare;
- er wordt voldoende differentiatie in het wooneenhedenaanbod voorzien;
- bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied dient een mobiliteitseffectenstudie opgemaakt worden;
  - ➔ **LA: Wat met het resultaat van deze studie? Het PRIAC verbindt hier verder geen voorwaarden aan.**
- bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied na een eerste fase bestaande uit een honderdtal woningen, waarvan 40 sociale woningen, wordt een prioritering en fasering opgesteld van de geplande woonontwikkeling en hieraan gekoppeld een onderzoek naar de nodige voorzieningen die dergelijke ontwikkelingen met zich mee brengen.
- het aantal bijkomend gerealiseerde wooneenheden zal in rekening gebracht worden in de volgende woonbehoeftestudie.

Het principiële akkoord wordt niet verleend voor de kadastrale percelen 294A/deel, 294C, 295C, 296B, 297, 298, 335G, 342A, 344A, 345B, 345C, 345D/deel, 347A, 348A, 348C, 349, 350A, 350B, 351B, 352A, 353, 354, 354A/2, 354C/2, 354D/2, 385, 388A, 389B/deel, 389C, 390A, 390C, 390E, 390M, 391B, 406B/2, 406C, 408N/deel, 412/deel, 413C, 418A, 4196F, 419S) omwille van het ontbreken van een gemeentelijke woonbehoefte en de ruimtelijke onaanvaardbaarheid om het zuidoostelijk deel van het woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar:

- het college van burgemeester en schepenen van Gavere;
- Ruimte Vlaanderen, afdeling Adviseren en Participeren Lokaal;
- de aanvrager.

Gent,  
Namens de deputatie

De provinciegriffier  
Albert De Smet

De gouverneur-voorzitter  
Jan Briers

→ **Leefbaar Asper vergelijkt**

Het principiële akkoord voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Ommegang' te Gavere wordt **gedeeltelijk verleend**

1. voor een totale oppervlakte van **1.36 ha**
2. enkel het westelijk deel, overige kadastrale percelen worden niet verleend omwille van **ontbreken van gemeentelijke woonbehoefte en ruimtelijk onaanvaardbaarvoor**
3. **24** wooneenheden
4. waarvan **9** sociale wooneenheden

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar:

- het college van burgemeester en schepenen van Gavere;
- Ruimte Vlaanderen, afdeling Adviseren en Participeren Lokaal;
- de aanvrager.

Gent, 03 september 2015  
Namens de deputatie

De provinciegriffier  
Albert De Smet

De gouverneur-voorzitter  
Jan Briers

→ **Leefbaar Asper vergelijkt**

Het principiële akkoord voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'Ommegang' te Gavere wordt **verleend**

1. Voor een totale oppervlakte van **12,5 ha**, zoals het plan van IMWO-Invest
2. In eerste fase voor 100 woningen. In volgende fasen in totaal voor **205** woningen
3. waarvan **40** sociale woningen
4. Advies van ruimte Vlaanderen is negatief



