

Verlag iGG - Getestreek

/ 20 maart 2023 /

TIJDSTIP EN PLAATS

De vergadering van **20 maart 2023** in de raadzaal van het gemeentehuis te Linter, **aanvang 19u00**

AANWEZIGHEDEN

Zie aanwezigheidslijst

AGENDAPUNTEN

Uit praktische overwegingen worden eerst alle toelichtingen gegeven. Hierna is er ruimte voor vragen, opmerkingen of aanvullingen. Daarna verlaten de externe genodigden de zaal en kunnen de beraadslagingen beginnen.

Aanwezige stemgerechtigde leden beraadslaging:

Gijsenberg Joris, Dillen Marc, Wouters Marijke, Thiry Bert, Nijs Jan, Moria Clara, Es Alfons, Vanhove Milo, Moris Marthe

Het ontwerpverslag van de zitting 20 maart 2023 werd op 24 maart via mail overgemaakt aan de leden. Er werd gevraagd om eventuele opmerkingen op het verslag over te maken voor 2 april 2023.

Op 24 maart 2023 maakte Lieve Lettany via mail een aanvulling over. Deze aanvulling zal in het verslag opgenomen worden in blauw.

Op 30 maart 2023 maakte Joris Gijsenberg via mail enkele aanvullingen over. Deze aanvullingen zullen in het verslag opgenomen worden in oranje.

Op 1 april 2023 maakte Marc Dillen via mail aanvullingen over. Deze aanvullingen zullen in het verslag opgenomen worden in groen.

1. VERSLAG VORIGE VERGADERING

1.1. Toelichting

Vooraleer verder te gaan met de andere agendapunten, dient eerst het verslag van de vorige vergadering (27/02/2023) te worden goedgekeurd.

Het verslag werd op 03 maart 2023 via mail overgemaakt aan de leden. Er werd gevraagd om uiterlijk voor 10 maart 2023 de goedkeuring of opmerkingen op het verslag over te maken.

1.2. Opmerkingen – aanvullingen

Op 09 maart 2023 heeft Marc Dillen via mail opmerkingen overgemaakt. Deze opmerkingen werden op 13 maart 2023 verzonden naar alle leden en deelnemers, met de vraag om opmerkingen of aanvullingen hierop ten laatste via email op 17 maart 2023 te versturen of toe te lichten op de volgende zitting van 20 maart 2023.

Opmerkingen en aanvullingen Marc Dillen dd. 09/03/2023:

Enkele opmerkingen op het verslag mbt punt 5.2.

MD heeft gereageerd op de foto van een persartikel (Niko Tanghe) waarin wordt gesteld dat al bij al de prijsstijgingen beperkt zouden zijn gebleven: md geeft aan dat de prijsstijgingen in het voorbije decennium meer dan 30 procent bedroegen. Hierbij een analyse van de Nationale Bank [ls het voor iedereen in België haalbaar om een eigen woning te kopen? | nbb.be](https://www.nbb.be/press/2023/03/16/ls-het-voor-iedereen-in-belgie-haalbaar-om-een-eigen-woning-te-kopen/).

Uit deze studie blijkt dat:

1. Huizenprijzen de afgelopen decennia sterk zijn gestegen zowel nominaal als reëel
2. De stijging sterker is in Vlaanderen dan in de andere gewesten
3. De stijging de laatste jaren versnelt
4. De toename van het aanbod op de woningmarkt cruciaal was om de prijsstijgingen te matigen, samen met de hervorming van de woonbonus heeft dit ertoe bijgedragen dat prijzen in België minder snel stegen dan in andere EU landen.
5. De betaalbaarheid van een hypothecair krediet is sinds 2019 achteruitgegaan: de uitgesproken stijging van de vastgoedprijzen die niet volledig kon worden gecompenseerd door een nieuwe verlaging van de hypothecaire rentetarieven en een verhoging van het beschikbaar inkomen.
6. Om toegang te krijgen tot de hypotheekmarkt moeten gezinnen een groter aandeel eigen middelen inbrengen
7. Het eigenaarspercentage van huishoudens met een inkomen lager dan 60 % van het mediaan equivalent inkomen is aanzienlijk gedaald, van 56 % tot 37 %.

Op vraag van md heeft Tom de Bruyn geantwoord dat deze dorpen in de toekomst behouden kunnen blijven. Daarachter dient te worden toegevoegd dat Tom de Bruyn heeft bevestigd dat in die dorpen geen opsplitsing van bestaande woningen meer mag gebeuren en ook geen verkavelingen leeg zullen mogelijk zijn.

MD heeft gereageerd op Tom De Bruyn: ‘er zijn verschillende onafhankelijke studies die aantonen dat indien we zo verder doen zoals we nu doen, er een overaanbod zal zijn ‘

Inzake de woningbouwbehoeften verwijst MD naar de officiële woonbehoeftenstudies van de Vlaamse regering, waarin staat dat tot 2040 er 400 000 woningen dienen bij te komen en vraagt deze officiële woonbehoeftenstudies te gebruiken (verwijzing naar officiële woonbehoeftenstudies in bijlage.)

Hij wijst er ook op dat de afbakening van de gebieden waar nog bijkomend aanbod mag worden gecreëerd veel te beperkt is om de bevolkingsgroei (zoals officieel vastgelegd door de Vlaamse regering) te kunnen opvangen. Voor Zoutleeuw worden er maar drie kernen afgebakend en blijkbaar zullen die maar op een enge wijze worden afgebakend, waardoor er geografisch te weinig ruimte over blijft om via verdichting de nieuwe gezinnen te kunnen huisvesten.

Op de vraag van MD of er extra mag worden verdicht in de wel geselecteerde kernen wordt geantwoord dat dit niet de bedoeling is, en dat daar ook extra beperkingen zullen worden ingevoerd (maar minder) dan in de in de kleinere kernen. Het is belangrijk dit antwoord in het verslag op te nemen.

Dit antwoord, samen met een onrealistische woonbehoeftenverwachting vanwege VRP en provincie Vlaams-Brabant, bevestigt zijn ongerustheid dat er structureel een tekort aan betaalbare woningen zal ontstaan, ipv een overschot zoals wordt beweerd. Hij vreest dan ook dat dat dit bovenop de huidige trends (stijgende rentevoeten, gestegen bouwmaterialenprijzen) de jongeren in de streek niet meer in staat zullen zijn om nog een woning te kopen.

Dat laatste wordt bevestigd door een ander lid van de igecoro die na een jaar zoeken geen betaalbare woning heeft gevonden (zijn reactie, mits zijn goedkeuring) kan ook in het verslag worden toegevoegd.

Los van het verslag wenst MD nog op te merken dat hij heeft opgemerkt bij het bekijken van de presentatie de verwijzing naar de vito studie inzake verspreide bebouwing van VITO niet relevant is wegens het hanteren van

onrealistische uitgangshypothesen. Zo gaat deze studie ervan uit dat er nog 17 000 km aan rioleringen zal worden aangelegd als we zouden blijven bouwen zoals we tot 20 jaar geleden hebben gedaan; dus met de dichtheden van twintig jaar geleden. De aangehaalde Vito studie werd ook al gecontesteerd door prof Derudder (analyse van de studie in bijlage).

De VRP toont op slide 21, 37 en 39 een figuur over de kostprijs van verspreide bebouwing uit 'Monetariseren van impact urban sprawl in Vlaanderen' van VITO. In bijlage een analyse van de beperkingen van deze studie: 1) de studie rekent op basis van historische kosten, de voorspellende kracht van de studie voor nieuwe ontwikkelingen is erg beperkt 2) de toekomstscenario's zijn pessimistisch en onrealistisch en houden geen rekening met recente verdichtingstendensen. Tot slot moet er steeds een afweging gemaakt worden tussen verspreide bebouwing en realistische alternatieven. Een kostprijs poneren van verspreide verbouwing zonder een afweging van de kostprijs van alternatieven is nietszeggend. Zo publiceerde het Departement Omgeving een recente [studie over de kostprijs van verdichting](#).

Op de vraag van Marc dillen of er een studie is gemaakt om de kostprijs van extra nutsvoorzieningen bij verdichting heeft Tom de Bruyn geantwoord dat onderhoud van bestaande infrastructuur een grotere kost zal uitmaken.

Graag toevoegen dat md hier nog op heeft geantwoord dat in functie van de specifieke situatie door het realiseren van bijkomende bebouwing aan er reeds uitgeruste weg deze onderhoudskosten per wooneenheid sterk kan verminderen zonder dat extra investeringen door de gemeente nodig zijn . (de totale onderhoudskosten blijven quasi hetzelfde terwijl het aantal wooneenheden toeneemt)

Los van het verslag: ter informatie

Op 3 maart heeft het Departement Omgeving de eerste studie inzake verdichting in Vlaanderen bekend gemaakt, 'Verdichting in Vlaanderen, kostprijs en hindernissen). Uit die studie blijkt dat de kosten van verdichting groter zijn dan de kosten van bouwen buiten de kernen. (best dat deze studie bij toekomstige besprekingen in rekening wordt genomen)

MD stelt vast dat in het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-brabant uitgegaan wordt van onrealistisch lage woningbouwbehoefen waardoor het aanbod in Vlaams-brabant onnodig zwaar zal worden afgewerkt met alle gevolgen vza

De afbakening van de kernen waar nog extra aanbod mag worden gecreëerd is veel te beperkt om deze bevolkingsgroei op te vangen.

Hieronder nog enkele extra opmerkingen op de presentatie van de VRP:

De VRP toont op slide 21, 37 en 39 een figuur over de kostprijs van verspreide bebouwing uit 'Monetariseren van impact urban sprawl in Vlaanderen' van VITO. In bijlage een analyse van de beperkingen van deze studie: 1) de studie rekent op basis van historische kosten, de voorspellende kracht van de studie voor nieuwe ontwikkelingen is erg beperkt 2) de toekomstscenario's zijn pessimistisch en onrealistisch en houden geen rekening met recente verdichtingstendensen. Tot slot moet er steeds een afweging gemaakt worden tussen verspreide bebouwing en realistische alternatieven. Een kostprijs poneren van verspreide verbouwing zonder een afweging van de kostprijs van alternatieven is nietszeggend. Zo publiceerde het Departement Omgeving een recente [studie over de kostprijs van verdichting](#).

Op slide 23 toont de presentatie een krantenartikel dat stelt dat er miljarden geïnvesteerd worden de uitbreiding van het wegennet. Een analyse van het geïntegreerd investeringsprogramma van MOW toont aan dat de investeringen vooral gericht zijn op fietsinfrastructuur, verkeersveiligheid, modal shift, laadinfrastructuur en vergroening De Lijn en waterbeheersing. De klemtoon ligt duidelijk niet op het uitbreiden van het wegennet.

Slide 24 stelt enkele cijfers voor ivm infrastructuur en ruimtegebruik. De presentatie probeert de klemtoon te leggen op de dramatische evolutie van de cijfers. Zo wordt bvb aangehaald dat 18% van het landgebruik binnen ruimtebeslag wordt veroorzaakt door infrastructuur. De presentatie laat na om aan te halen dat dit percentage constant is gebleven tussen 2013 en 2016.

Slide 61: deze slide toont het verdichtingsplan voor Dendermonde. De case van Dendermonde illustreert bijkomend nog een verdere uitdaging van verdichting, namelijk dat veel stedelijke kernen (zoals deze van Dendermonde) overstromingsgevoelig zijn.

Slide 76: De bevindingen van de NBB hieronder verduidelijken de slide met vermelding van het krantenartikel: *400.000 nieuwe woningen in België, maar voor wie?* Het artikel stelt verder: *“De stijging van de reële woningprijzen bleef daardoor in die tijd al bij al **relatief** beperkt”*. De klemtoon op **relatief** is cruciaal. Het is niet zo dat de prijsstijgingen in Vlaanderen van vastgoed beperkt waren in termen van betaalbaarheid. Dankzij nieuwbouw zijn de prijsstijgingen iets lager dan in de buurlanden, wat de betaalbaarheid heeft bevorderd.

Slide 82 stelt *“Het voorbije decennium hebben we 70% meer woningen gebouwd dan dat er huishoudens zijn bijgekomen.”* Tussen 2013 en 2022 steeg het aantal woningen in Vlaanderen van 3,04 miljoen naar 3,32 miljoen (+ 273 394). In dezelfde periode steeg het aantal huishoudens in Vlaanderen van 2,69 miljoen naar 2,89 miljoen (+208 441). Dit is 31% in plaats van 70% zoals de slide stelt. Deze stijging kan oa verklaard worden door: meer tweedeverblijven of studentenhuisvesting.

OPMERKINGEN OF AANVULLINGEN TIJDENS DE ZITTING 20 MAART 2023:

Bert Thiry geeft toestemming om zijn naam te vermelden in de aanvullingen van Marc Dillen.

Er zijn geen andere aanvullingen of opmerkingen.

1.3. Stemming

Er wordt voorgesteld om de aanvullingen op naam van Marc Dillen toe te voegen aan het vorige verslag en het verslag hierna goed te keuren.

2. PROVINCIAAL RUP GETEDORPEN – STARTNOTA EN PROCESNOTA

2.1. Toelichting

Tom De Bruyn (Bestuurssecretaris Planoloog, Provincie Vlaams-Brabant) geeft een toelichting aan de hand van een PowerPoint presentatie over de start- en procesnota van het provinciaal RUP Getedorpen.

De presentatie wordt als bijlage toegevoegd aan het verslag.

De link voor de documenten van de start- en procesnota werd samen met de agenda meegestuurd en is te raadplegen op <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/e0970bd6-65a1-4364-a182-c9b1340c01b9>

2.2. Opmerkingen – aanvullingen

VRAGEN VOORAFGAAND AAN DE PRESENTATIE

Joris: Hoe werd de publieke infomarkt dd. 15/03/2023 over de start- en procesnota van het PRUP Getedorpen te Linter gecommuniceerd aan de inwoners? Ik was zelf aanwezig en vond dat er weinig opkomst was vanuit de 3 gemeenten.

Sarah: Voor de stad Zoutleeuw werd het infomoment aangekondigd via het gemeentelijk infoblad (Zoutpot), de wekelijkse nieuwsbrief, de website en de sociale kanalen. Verder is het openbaar onderzoek lopende en wordt dit bekendgemaakt en liggen de documenten ter inzage bij de dienst omgeving van onze gemeenten.

Nicky: Voor gemeente Linter werd het infomoment aangekondigd via het gemeentelijk infoblad, op de facebookpagina, gemeente website en op de infoschermen in het gemeentehuis.

Linda: Voor Geetbets werd dit ook op verschillende kanalen aangekondigd (Artikel in de G'zet, nieuwsbericht op de website, nieuwsbericht van de website gedeeld op facebook, bericht van de provincie ook gedeeld op de facebook van de gemeente, FB evenement van de infomarkt ook nog gedeeld op de facebook van de gemeente en affiche van de publieke consultatie hangt op aan het gemeentehuis.

Marc: I.v.m. de infosessies wordt nog opgemerkt dat in de Zoutpot een verkeerd uur was vermeld (12 h i.p.v. 19 h) Blijkbaar een drukfout want was op de drukproeven wel juist vermeld.

Lieve: Even een voetnootje i.v.m. de kennisgeving van de datum voor toelichting in de gemeente Linter naar aanleiding van de opmerking van Joris over de geringe opkomst in Linter.

Het gemeentelijk infoblad waarin de uitnodiging + een helder en aantrekkelijk artikel erbij, zat pas op de dag van de toelichting bij ons in de brievenbus.

Dus alle uithuizig werkende inwoners kregen die uitnodiging ten vroegste te zien als ze ongeveer moest beginnen ...

Tom: We zitten nu aan de start van de procedure. De provincie is verplicht een infomarkt te houden. Er worden er in onze regio 3 gehouden (Linter, Hoegaarden, Landen) en de aankondiging doen we via de beschikbare kanalen.

Marijke: @Joris: Vond je het concept van de infomarkt wel ok?

Joris: Beter eerst een algemene toelichting geven en hierna de mogelijkheid voor vragen.

Marc: Het is belangrijk om toelichting en kadering te geven naar de burger toe. Ook de relatie met het beleidsplan ruimte van de provincie. Wat zal er voor de burger wijzigen?

Marc vindt het belangrijk dat er aangegeven wordt dat de bouwrechten wel zullen wijzigen (ingeperkt worden) in tegenstelling tot wat op de infosessies wordt aangegeven. (Onder meer geen opsplitsing van woningen en geen verkavelingsvergunningen meer buiten de kernen, (wat een directe inperking inhoudt van de bestaande bouwrechten)

Tom: Het opzet van een infomarkt is dat er panelen zijn waarop de info staat en indien je hierna nog vragen hebt, dan kan je die stellen aan de experts en hieraan extra toelichting vragen. Suggesties voor verbetering mogen altijd meegegeven worden.

Danny: Je zou de voordelen van de 2 principes kunnen combineren: 1. algemene toelichting + 2 panelen met extra info en mogelijkheid om vragen te stellen aan de experts.

Tom: Je zit nu in de beginfase van het proces. In de volgende fase zal het inhoudelijk concreter zijn.

Joris: Maar je legt nu toch al bepaalde lijnen vast.

Tom: Nu doen we een voorstel over wat willen we doen/onderzoeken. In deze fase is nog niets beslist.

Bert: Veel mensen bekijken het document toch digitaal. Kan er niet nagegaan worden hoeveel keer het online werd aangeklikt?

Tom: Dat kan zeker interessante info zijn om na te gaan.

Marthe: Elke aanpak heeft zijn voor- en nadelen. Het lijkt me een belangrijk aandachtspunt om mee te nemen. Laten we nu eerst luisteren naar de presentatie en toelichting.

TOELICHTING DOOR TOM TIJDENS PRESENTATIE

In het meest snelle scenario zou je in de zomer van 2024 tot een definitieve vaststelling van het PRUP komen.

Tienen is niet inbegrepen in het PRUP. Het gewestplan voor Tienen is vrij correct en Tienen zal zelf voor een aantal kernen een gebiedsgericht RUP opmaken.

Er werd gekozen voor de opmaak van een PRUP aangezien dit efficiënter is dan dat elke gemeente een RUP met dezelfde inhoud zou opmaken naast elkaar.

Het PRUP voorziet niet in herbestemmingen, het zal als een overdruk op de bestaande plannen komen.

De bestaande bouwrechten blijven behouden.

Bestaande RUP's of andere plannen worden niet overschreven, tenzij wenselijk en specifiek te vermelden.

Gewenste situatie:

- DORPSKERN: ruimtelijk rendement ondergeschikt aan kwaliteit en inpassing
- DORPSHART: ruimtelijk rendement evenwaardig aan kwaliteit en inpassing
- HOOGDYNAMISCH WOONGEBIED (stations): ruimtelijk rendement na te streven met kwaliteit en inspanning => niet aanwezig in de gemeenten van de iGG
- KLEINE DORPEN: historische gehuchten: geen ruimtelijk rendement, wel woonkwaliteit en openruimte waarde
- VERSPREID WOONGEBIED: linten en open ruimte gebied

Nu nog geen afbakeningen in PRUP => eerst nagaan als het principe ok is?

In beleidskader leefbare dorpen werd al een eerste aanzet, eerste idee van afbakening gegeven.

Marc vraagt om volgende toe te voegen: 'De bestaande bouwrechten blijven behouden' werd opnieuw op het scherm getoond; het lijkt aangewezen hierover duidelijk te zijn, en aan te geven welke beperkingen worden ingevoerd' Het zijn precies deze wijzigingen die gevolgen hebben voor de burger die zouden moeten worden toegelicht. Daarover gingen de vragen trouwens tijdens de infosessie.

Marc stelt de vraag aan Tom of het dan complexer zal worden: hierop heeft Tom bevestigend geantwoord: 'het zal complexer worden'

VRAGEN NA DE PRESENTATIE:

Marc: De basis vertrekt vanuit woonbehoeftestudies. Op welke woonbehoeftestudie heeft de provincie zich gebaseerd?

Tom: Er werd een woonbehoefte studie uitgevoerd in opdracht van de provincie door Atelier Romain. Deze zijn vertrokken van de cijfers van het Federaal en Vlaams Planbureau.

Marc: Zijn die cijfers vertaald naar de Getestreek? Is 61% woningbehoefte tov huidige groei onderbouwd?

Tom: De oorspronkelijke studie is al een tijdje oud, maar deze cijfers worden regelmatig geüpdatet.

Marc: Maar ik wil zicht krijgen op de basis, kan ik de studies en cijfermateriaal verkrijgen?

Tom: Deze info heeft lang online gestaan, nu niet meer denk ik. Je kan dit altijd opvragen via openbaarheid van bestuur bij de provincie. De studies zijn beschikbaar.

Marc: Wat zijn de bronnen en hoe verhouden die zich tot het BRVB? De behoeftestudie spreekt over een periode van de komende 12 jaar, terwijl de planningsperiode gaat over de komende 30 jaar. Vermits de cijfergegevens en de woonbehoeften waarnaar verwezen wordt de basis vormen voor de inhoud van dit pRUP, dient duidelijk te worden aangetoond op welke wijze die prognoses tot stand zijn gekomen. Bovendien dient de prognoseperiode verlengd te worden van (minder dan) 15 jaar zoals nu voorzien in de startnota tot dertig jaar aangezien ook de planning voor 30 jaar zal worden vastgelegd (zoals door Tom aangegeven). Alleen al door de woonbehoeftenprognoses te beperken tot de komende 15 jaar is er een onderschatting van de bevolking die tijdens de planningsproces in de regio (op een betaalbare wijze) zal moeten worden gehuisvest.

Marthe: Ik denk dat het een belangrijk aandachtspunt is om mee te nemen. De vraag is om de basis voor de cijfers over te maken.

Marc: Als u de afbakening zal maken, heeft u zicht op het % bevolkingsgroei dat daarin kan worden opgevangen? Want als een onderschatting van de woonbehoeften + beperkingen op verdichting zal volgen, dan heeft dit invloed op de betaalbaarheid van het wonen. En de kostprijs van een project wordt uiteindelijk doorgerekend aan de klant.

Tom: Die berekening werd nog niet gemaakt omdat de afbakeningen nog niet gekend zijn.

Marc: Vele kernen zijn ook watergevoelig. Werd hiermee rekening gehouden? Dit heeft ook invloed op verdichten.

Tom: Er wordt rekening gehouden met de waterproblematiek. Nu stellen we ons vooral de ruimtelijke vraag: Woningen op welke plaats? Binnen de projecten zal er aandacht dienen te zijn voor ontharden, meer groen en blauw. Er zullen voorwaarden opgelegd worden voor groen, waterinfiltratie, ... ook binnen verdichtingsprojecten.

Marc: Dat is dan toch een extra investering voor de overheid?

Danny: Dat is net de onderhandelingsmethode. Indien het project zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde, dan kan er voorzien worden in een rendementsverhoging.

Tom: De studie rond verdichting waarnaar Marc Dillen verwees in de opmerkingen op het vorig verslag gaat over een studie naar de kost voor projectontwikkelaars. De conclusie van die studie was dat de kost van verdichting niet zoveel hoger was dan de kost voor ontwikkelen in de linten. Het was geen studie naar de maatschappelijke kost.

Marc: De doorlooptijd van projecten zal nog langer worden. Verdichtingsprojecten zullen nog trager gaan.

Tom: Net daarom is het kader belangrijk.

Marc: Buiten de kernen mag je niet meer opsplitsen. Je zal een immigratie krijgen vanuit de regio Leuven naar de grotere woningen.

Marc: Hoe verhoudt dit PRUP zich ten opzichte van het BRVB? Dit plan is strenger dan het BRVB.

Tom: Het BRVB vormt de basis. Dit PRUP is een concrete uitvoering hiervan. Juridisch is het PRUP inderdaad strenger dan het BRVB, want het zal verordenend zijn. Maar we zitten nu nog in een besprekingsfase, vraag is om na te gaan wat we nodig hebben voor deze streek.

Joris: Er is geen discussie over de juridische noodzaak van een beleidskader, het is wel belangrijk dat er zekerheid is over het gebruikte cijfermateriaal.

Joris: Hoe wordt er omgegaan met de bepaling van de dichtheidscijfers? In de nota wordt verwezen naar dichtheidscijfers op perceelsniveau. Je dient echter wel rekening te houden met eigendomsstructuren. In beleids- en structuurplan wordt er over dichtheid gesproken op basis van samenhangende gehelen.

Tom: In beleidsdocumenten kan er inderdaad gesproken worden over de dichtheid van samenhangende gehelen. In praktijk dient men te vermijden dat binnen een gebied de eerste ontwikkelaar/eigenaar de maximale dichtheid creëert en zo de mogelijkheden van een andere afneemt.

Danny: Ik volg de redenering dat dichtheden op perceelsniveau gevoelig liggen. Er is een verschil tussen een ontwikkeling aan een uitgeruste weg ten opzichte van een ontwikkeling van een binnengebied en de berekening van de dichtheid op beiden.

Joris: Waar zit dan het juridische kader in dit PRUP?

Tom: Nu enkel in de afbakeningen, hieruit zal volgen waar ruimtelijk rendement kan of niet.

Marthe: Indien we verdichten en bijgevolg dichter bij elkaar zullen wonen, is het belangrijk om met elkaar te praten en af te stemmen. De opmaak van een masterplan of inrichtingsvisie van een samenhangend geheel kan hierbij helpen.

Marc: Met de afbakeningen creëer je de volgende situatie => buiten de afbakeningen kan niets, binnen de afbakening speculatie. Het is belangrijk om ook deze info mee te geven op de infosessies.

Marthe: Je zou de voor- en nadelen van binnen/buiten de afbakeningen aan elkaar moeten kunnen koppelen.

Sofie: Buiten de kernen mag er geen meergezinswoning, maar wat met kangoeroewonen en de vergrijzing?

Tom: Hiervoor is een specifieke wetgeving rond zorgwonen, dit blijft van toepassing.

Joris: Wat met leegstaande hoeves op de inventaris bouwkundig erfgoed? Om deze in stand te houden, dient een eigenaar een incentive te krijgen. Indien je deze opsplijst in meerdere woningen **blijft de impact op de ruimte beperkt als het gaat een beperkt aantal woningen.**

Tom: Een opsplitsing heeft sowieso invloed op de ruimte (mobiliteit, beweging, lawaai, verharding, ...)

Sarah: Je blijft hier de bestaande wetgeving en mogelijkheden behouden voor bouwkundig erfgoed. Bij zo een aanvraag zal op dat moment een beoordeling en afweging gemaakt dienen te worden over alle aspecten, zeker ook het erfgoedaspect en het behoud hiervan.

Marc: Wat met de aanduiding van zichtlocaties? Overlappen deze met bestaande erfgoedlandschappen? Dit zit toch al inbegrepen in provinciale en Vlaamse regelgeving. Ga je binnen het PRUP nog extra regelgeving creëren? Een aantal paragrafen maken het complex omdat er verwezen wordt naar het BRVB en BRV, maar deze zijn nog niet beslist.

Marc: Zal het PRUP leiden tot een vereenvoudiging of wordt het nog complexer? Ingevolge de antwoorden die we hebben gekregen tijdens de vraagstelling, gaat het naar meer complexiteit van de vergunningsprocedures en langere doorlooptijden. De complexiteit zal immers toenemen ingevolge onder meer de afstemming PRUP op verordeningen, zaken die reeds op een andere niveau (Vlaams en provinciaal) zijn geregeld zullen nog eens op een bijkomend niveau worden geregeld, Bvb doorzichtlocaties, enz). Daarbij gaat het dan nog over bijkomende beperkingen t.o.v. de andere planningsniveaus. De langere doorlooptijden zullen het gevolg zijn van meer juridische procedures die mogelijk worden gemaakt door de complexere regelgeving (hoe complexer een wetgeving hoe meer aanknopingspunten om de vergunning juridisch te betwisten) en het feit dat de bijkomende bewoning meer in de kernen zal moeten gerealiseerd worden waar de projectontwikkeling

sowieso complexer is (versnipperde eigendom, grotere projecten, noodzakelijke; bijkomende infrastructuurwerken (rioleringen, waterbeheersing, enz.), grotere concentratie beschermd erfgoed, enz.)

Sofie: Indien je zou wachten tot BRV en BRVB definitief zijn goedgekeurd, ga je nog veel meer vertraging oplopen. Ik merk het vanuit mijn expertise binnen de opmaak van de mobiliteitsplannen.

Marijke: Ik volg de principes in de nota's maar ik stel me vragen bij de praktische uitwerking en uitvoering hiervan. Wat bedoel je bijvoorbeeld met 'beperkt verhogen' en met 'klassieke appartementen'? Ik ben bezorgd dat (zoals in vele andere RUP's) de voorschriften enkel als een soort 'afvinklijst' gehanteerd zullen worden.

Tom: Dat is het nadeel van een RUP. Je probeert alles zo duidelijk mogelijk te omschrijven, maar dan na de goedkeuring hangt het af van de interpretatie ervan. Suggesties om bepaalde definities te verduidelijken zijn zeker welkom.

Marthe: Het lijkt me belangrijk dit in de toelichtingsnota te omschrijven en eventueel aan te vullen met voorbeelden.

Tom: Het is een goed idee om ook met voorbeelden te werken.

Marijke: Zal ook de oefening gemaakt worden in verband met herbestemming van gebieden? In de toelichting sprak je kort over een gebied in Hoegaarden dat vandaag volgens het gewestplan gelegen is in KMO zone, maar waar in praktijk al woningen staan. Mogelijks wordt dit meegenomen om te herbestemmen. Zal de oefening ook andersom gebeuren? In Orsmaal bijvoorbeeld is er een zone met enkele KMO's gelegen in woongebied. Deze hebben nu geen uitbreidingsmogelijkheden, bijgevolg wordt er gezocht naar een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein, waarbij nieuwe open ruimte zal worden ingenomen. Kan er binnen deze procedure niet nagegaan worden als die KMO's een mogelijkheid krijgen mits herbestemming op hun bestaande locatie?

Tom: Dat is interessant om eens te bekijken. Er zal dan vooral gekeken worden naar kan het praktisch en is het relevant?

Joris: Hoe zal de afbakening van projectzones gebeuren? Wie bepaalt die? De gemeente?

Tom: In samenspraak. Het kan bijvoorbeeld gaan over een binnengebied. Bedoeling is dat er van die zone dan een totaal inrichtingsplan dient opgemaakt te worden.

Milo: Het einddoel is te komen tot een RUP en verordeningen. Maar alles begint met het indienen van een project. We hebben nu al enkele architecten die ontmoedigd zijn en niet meer aan een project beginnen.

Tom: Nu leiden zo een projecten vaak tot discussie, net omdat je 2 partijen (ontwikkelaar vs. gemeente) hebt met vaak verschillende verwachtingen. Hiervoor willen we basis/kader creëren.

Milo: Het is ook wel belangrijk om dit gegeven en deze problematiek mee te geven binnen de opleiding tot architect.

Joris: dit is nu al de basis van de architectenopleidingen maar dat wil niet zeggen dat dit altijd in de praktijk zo tot uiting komt, mede onder druk van opdrachtgevers, administraties,

Marthe: Je zal uiteindelijk een PRUP hebben en dan gemeentelijke verordeningen. Hoe verhouden die zich tot elkaar? Wat indien het PRUP is goedgekeurd, maar er zijn nog geen verordeningen? Heeft het PRUP dan een doorwerking? Het is belangrijk dat er geen vacuüm wordt gecreëerd.

Tom: Het PRUP zal niet onbelangrijk worden indien er geen verordeningen zijn, maar het zal wel sterker zijn met de bijhorende verordeningen.

2.3. Stemming

De iGG brengt volgend advies uit over de start- en procesnota van het PRUP Getedorpen:

- De iGG vindt het belangrijk dat er ingezet wordt op een goede communicatie naar de burgers rond inspraakmomenten in kader van de PRUP procedure om zoveel mogelijk burgers te bereiken. Een verspreiding via de gemeentelijke infobladen is een belangrijk informatiekanaal.
- De iGG stelt voor om toekomstige infomarkten anders te organiseren (eerst algemene toelichting, hierna info te raadplegen op panelen en mogelijkheid tot vragen stellen). Eventueel ook de inhoud van de infopanelen te delen op de digitale kanalen.
- **Inzake de inhoud van de infopanelen lijkt het noodzakelijk de inhoud te herbekijken en te verduidelijken: een zin zoals dat de bouwrechten niet worden aangetast wordt beter weggelaten, want strookt niet met de realiteit.**
- De iGG deelt bekommernissen over volgende punten:
 - o de principes van de afbakeningslijnen:
 - hoe ga je dit onderbouwen?
 - de bebouwde kom is een verkeerstechnische afbakening. De afbakening in kernen met het oog op kernversterking zou vanuit ruimtelijke uitgangspunten moeten onderbouwd worden.
 - o de gevolgen van de afbakeningen:
 - aanleiding tot juridische zaken, zowel voor het PRUP als voor omgevingsvergunningen?
 - o de cijfergegevens:
 - het is belangrijk de juiste brongegevens te vermelden en de studies raadpleegbaar te maken waarop de cijfergegevens gebaseerd zijn.
 - o de betaalbaarheid van het wonen:
 - er dient gewaakt te worden over de betaalbaarheid van het wonen
 - verdichting dient samen te gaan met duurzaamheid van de projecten, maar hierdoor wordt alles nog duurder
 - o woonvormen:
 - er dient gezocht te worden naar andere woonvormen (vb. collectieve woonvormen) in plaats van enkel vanuit het private standpunt
 - o overlapping met andere regelgeving, oa. Erfgoed:
 - er schuilt een risico in het mee opnemen van reeds bestaande wetgeving in het PRUP want wetgeving is steeds in evolutie
 - o dichtheid op perceelsniveau:
 - hoe wordt er omgegaan met de bepaling van de dichtheidscijfers. In de nota wordt verwezen naar dichtheidscijfers op perceelsniveau. Je dient echter wel rekening te houden met eigendomsstructuren. In beleids- en structuurplan wordt er over dichtheid gesproken op basis van samenhangende gehelen.
 - o water:
 - Vele kernen zijn ook watergevoelig. Werd hiermee rekening gehouden? Dit heeft ook invloed op verdichtingsmogelijkheden.
 - o verschil tussen theorie en praktijk:
 - Hoe erover waken dat de doelstellingen van het PRUP in praktijk toepasbaar zijn in plaats van dat de voorschriften als een soort afvinklijst worden toegepast.
 - o projectzones:
 - Hoe worden deze afgebakend?
 - De onderbouwing hiervan is heel belangrijk.

- Hoe krijg je een evenwicht tussen ‘planbaten/planschade’ voor zones gelegen binnen/buiten de afbakeningen. Wordt er een oefening gemaakt naar bvb. verhandelbare bouwrechten of een principe dat het financiële aspect van dit PRUP neutraliseert?
- opleiding van architecten:
 - Dit debat, samenwerken rond kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde, dient reeds meegenomen te worden in de opleiding van de architecten.
- oefening naar herbestemming:
 - Kan er onderzocht worden (cfr. Hoegaarden omzetting KMO naar wonen) als er in Linter (Orsmaal) ook een omzetting kan gebeuren van woongebied naar KMO zone? Dit zou een tussenoplossing kunnen bieden in functie van een lokaal bedrijventerrein.
- de selecties van de kernen binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant
 - de kernselecties in het kader van het BRVB dienen onderbouwd te worden
 - het is moeilijk om nu een beoordeling in het kader van opmaak PRUP te maken aangezien we het eindresultaat van het BRVB nog niet kennen.
- leesbaarheid van het PRUP en de complexiteit
 - zal het PRUP leiden tot een vereenvoudiging of wordt het nog complexer?
 - zal het leiden tot nog meer juridische procedures?
 - Het doel van het PRUP zou rechtszekerheid en duidelijkheid moeten zijn voor alle betrokken partijen.

3. GEMEENTE LINTER: : VRAAG TOT ADVIES OMTRENT DE AFSCHAFFING VAN TWEE VEROUDERDE VERORDENINGEN (BEPLANTINGEN EN OVERWELVEN VAN BAANGRACHTEN)

3.1. Toelichting

De gemeente Linter vraagt aan de iGG het advies omtrent de afschaffing van twee verouderde verordeningen (beplantingen en overwelven van baangrachten).

Een toelichtende nota alsook de verordeningen werden op 13 maart 2023 via mail verzonden en maken als bijlage deel uit van het verslag.

Nicky Martens, GOA gemeente Linter, geeft toelichting bij de doorgestuurde documenten. Er is geen officiële te volgen procedure voor het afschaffen van verordeningen. Er werd gekeken naar de procedure voor de opmaak van een verordening. Linter wenst dezelfde werkwijze te gebruiken en vraagt bijgevolg advies aan de iGG.

3.2. Opmerkingen – aanvullingen

/

3.3. Stemming

De stemgerechtigde leden brengen een positief advies uit omtrent de afschaffing van twee verouderde verordeningen (beplantingen en overwelven van baangrachten) voor de gemeente Linter.

4. GEMEENTE LINTER: TOELICHTING OMTRENT OMGEVINGSVERGUNNINGDOSSIER VAN DE SPORT- EN CULTUURSITE IN DRIESLINTER

4.1. Toelichting

Nicky Martens, GOA gemeente Linter, geeft toelichting bij het omgevingsvergunningdossier van de sport- en cultuursite in Drieslinter.

4.2. Opmerkingen – aanvullingen

Sofie: Waar is de fietsenstalling en ruimte voor andere vervoersmodi voorzien?

Nicky: Er zijn 2 trage doorsteken vanop de steenweg voorzien naar de site (1 zuidwest en 1 zuidoost). De fietsenstallingen bevinden zich nabij het gebouw en verder is er ook nog een grote fietsenstalling voorzien.

Alfons: Wat is de totale oppervlakte van het project? Was dit allemaal landbouwgrond?

Nicky: De site was landbouwgrond voor de opmaak van het RUP. Het RUP voorziet in de herlocatie van een aantal bestaande zonevremde voetbalvelden in agrarisch gebied.

Alfons: Zullen de oude voetbalvelden na herlocatie opnieuw gebruikt worden als landbouwgrond?

Nicky: Dit zal op sommige plaatsen een mix zijn tussen landbouw en natuur met belevingswaarde (bijvoorbeeld Wommersom)

Marthe: Is er voldoende buffer voorzien tussen de tuinen van de woningen en de projectsite?

Nicky: De woningen ten zuiden van de projectsite (steenweg) hebben een gedeelte van hun private tuin in agrarisch gebied. Hierop werd een overdruk bufferzone gelegd binnen het RUP.

Marijke: Zijn er groeikansen om op termijn ook clubs uit omliggende gemeenten naar deze site te brengen?

Nicky: Dat ligt buiten mijn bevoegdheid. In elk geval zal dit een goed uitgeruste site worden.

4.3. Stemming

/

5. EVALUATIE PRESENTATIE VRP

5.1. Toelichting

De VRP vraagt om de toelichting in de zitting van 27 februari 2023 “Recepten voor de bouwshift: Toelichting door Tim Vekemans (aanbod door Vereniging voor Ruimte en Planning)” te evalueren.

Er wordt gevraagd om een evaluatieformulier in te vullen.

5.2. Opmerkingen – aanvullingen

De enquête wordt overlopen en ingevuld.

De toelichting gaf zeker aanleiding tot een interessante discussie achteraf.

Enkele leden geven aan meer inzicht in de materie gekregen te hebben, alsook dat bewustwording rond het thema belangrijk is. De toelichting gaf stof tot nadenken.

Volgende suggesties worden meegegeven:

- Bronvermelding is belangrijk
- Gebruik van de juiste basiscijfers (+ bronvermelding) is belangrijk
- Onderwerpen voor de toekomst: Waterproblematiek (vb. toelichting op de Getedag van prof. Gert Verstraeten 'Weerbaar Waterland')

5.3. Stemming

/

6. BEPALEN DATUM EN AGENDAPUNTEN VOOR VOLGENDE ZITTING

6.1. Toelichting

/

6.2. Opmerkingen – aanvullingen

/

6.3. Stemming

/

Sarah Janssens

Marthe Moris

Secretaris iGG wnd.

Voorzitter iGG