

Verslag vergadering

Datum:	donderdag 21 mei 2026 om 19 uur
Plaats:	Raadzaal, Gemeentehuis (Abdij Van Roosenberglaan 8)
Aanwezig:	- voorzitter: Willy Durinck - effectieve leden: Luc Moens, Filip Beck, Rudy Debbaut, Nadine Stoop, Linda Quintelier - plaatsvervangende leden optredend als effectief lid: Paul Van Damme, Patrick Robberecht, Katrien Haud'huyze - plaatsvervangende leden: Thomas Rombaut - vaste secretaris: Shana Poppe (verslag) - vertegenwoordigers politieke fracties: Ilse Poppe (CD&V-TeamBurgemeester)
Verontschuldigd:	- effectieve leden: Geert David, Kurt Verellen - plaatsvervangende leden: Cindy Verstraete, Pascal D'Eer

Agenda:

- Terugkoppeling dialoogsessie werkversie 1 Beleidsplan Ruimte van de Provincie Oost-Vlaanderen 'Een nieuw kompas voor ruimte in Oost-Vlaanderen'
- Bespreking en advies 'Woonvisie Waasmunster: Versterken van Kwalitatieve Woonomgevingen'
- Varia

1. Terugkoppeling dialoogsessie werkversie 1 Beleidsplan Ruimte van de Provincie Oost-Vlaanderen 'Een nieuw kompas voor ruimte in Oost-Vlaanderen'

Op 12 maart 2026 vond er een online toelichting plaats over de inhoud, de opbouw en de belangrijkste krachtlijnen van de eerste werkversie van het Beleidsplan Ruimte voor de Provincie Oost-Vlaanderen, genaamd 'Een nieuw kompas voor ruimte in Oost-Vlaanderen'.

Op de voorgaande Gecoro vergadering, d.d. 23 april 2026, werden er vanuit de Gecoro enkele bedenkingen geformuleerd over onder meer de inhoud, doorwerking en doelstelling van dit document. Deze opmerkingen werden door de gemeentelijke omgevingsambtenaar (Shana Poppe) overgemaakt op de dialoogsessie over de conceptnota van het provinciaal beleidsplan ruimte op 7 mei 2026. De wantrouwige houding van de gemeente Waasmunster ten opzichte van de overheidsinstantie, de Provincie Oost-Vlaanderen, enerzijds en het document anderzijds werd verduidelijkt aan de hand van de opmerkingen van de Gecoro.

2. Bespreking en advies 'Woonvisie Waasmunster: Versterken van Kwalitatieve Woonomgevingen'

Het gemeentebestuur van Waasmunster doet beroep op de dienstverlening van Interwaas met oog op het uitwerken van een woonvisie voor het grondgebied van de gemeente. Een eerste conceptnota van de 'Woonvisie Waasmunster: Versterken van Kwalitatieve Woonomgevingen' werd reeds toegelicht

en geadviseerd tijdens de Gecoro vergadering van 13 november 2025. Intussen werd deze nota verder gefinaliseerd met oog op goedkeuring ervan door de gemeenteraad.

2.1. Bespreking Woonvisie Waasmunster

Gertjan Lebrun, Ruimtelijk planner bij Interwaas, geeft aan de hand van een presentatie een bondige toelichting over de nota 'Woonvisie Waasmunster: versterken van kwalitatieve woonomgevingen', in het bijzonder de aanvullingen ten opzichte van de conceptnota. De aandacht ligt op de eigenlijke visie van het document en de minimale eisen om ruimtelijke kwaliteit te garanderen.

Volgende opmerkingen en/of aandachtspunten worden geformuleerd door de leden van de Gecoro:

2.1.1. Algemene opmerkingen

- De leden van de Gecoro vragen om een juridische onderbouwing van het document dat momenteel voorligt. Uit de nota kan niet worden afgeleid dat het de bedoeling is om het document in eerste instantie te hanteren als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' bij de beoordeling over een omgevingsvergunningsaanvraag en in tweede instantie zal vertaald worden in een stedenbouwkundige verordening gekoppeld aan een contour-RUP.
- Het kaartmateriaal ter illustratie bij de omgevingsanalyse omvat geen correcte weergave van de actuele toestand. Bij de weergave van de aanwezige voorzieningen en meergezinswoningen op het grondgebied van Waasmunster ontbreken ettelijk aantal gevallen. Ook met betrekking tot het kaartmateriaal ter illustratie van de evolutie van het bosbestand zijn er bedenkingen over de correctheid (onder meer omgeving Dam).
- De leden van de Gecoro merken op dat de schema's met ontwikkelingsmogelijkheden in bijlage van de nota niet voorzien zijn van afmetingen waardoor de juistheid ervan niet kan worden nagegaan.
- De Gecoro merkt op dat het hoofdstuk rond demografie uit de nota werd gehaald.
- De Gecoro stelt vast dat de woonvisie geen aandacht heeft voor heel wat andere aspecten die eveneens deel uitmaken van het gemeentelijk woonbeleid zoals leegstand en activatie, renovatie, woningtypologie (verhouding appartementen ten opzichte van woningen), ...
- De leden van de Gecoro hernemen het verzoek om in de nota ook aandacht te hebben voor alternatieve woonvormen. Evenals de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde woningen, die in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen uitbreiden tot 1.000 m³.

2.1.2. Opmerkingen met betrekking tot de verdichtingscontouren

- De leden van de Gecoro merken op dat de verdichtingscontouren sterk gewijzigd zijn ten opzichte van de voorgaande versie van de woonvisie (conceptnota) zoals toegelicht op de vergadering van 13 november 2025. Uit de nota is niet af te leiden wat de achterliggende redenering is van deze wijzigingen. De leden van de Gecoro vragen meer duiding inzake de totstandkoming van de uiteindelijke verdichtingscontouren.

- De leden van de Gecoro merken op dat binnen de verdichtingscontouren nagenoeg alles reeds volgebouwd is en er op korte termijn weinig verdichtingspotentieel is binnen deze zones.
- Binnen de verdichtingscontour van het gehucht Sombeke is de tuin van vzw LIA opgenomen. De leden van de Gecoro zijn van mening dat dit mogelijks tot (onwenselijke) aspiraties kan leiden bij private projectontwikkelaars.
- De leden van de Gecoro merken op dat de verdichtingscontour van het gehucht Sint-Anna zich over de gemeentegrens van Waasmunster situeert en aldus een deel van het grondgebied van de aanpalende gemeente Hamme omvat.

2.1.3. Opmerkingen met betrekking tot de kwaliteitseisen

- De leden van de Gecoro achten het voorzien van kwalitatief groen weinig afdwingbaar, kostelijk en onderhoudsintensief.
- De leden van de Gecoro vinden een minimale perceelsoppervlakte in landelijke linten of steenwegen van 750 m² in plaats van 800 m² logischer. De minimale perceelsbreedte bedraagt namelijk ofwel 15 m. Met een afstand van 50 m ten opzichte van de rooilijn, in overeenstemming met de gangbare maximale bouwdiepte, komt dit overeen met 750 m². Bijkomend achten de leden van de Gecoro het juist om rekening te houden met een minimale breedte van 15 m ter hoogte van de bouwlijn in plaats van de rooilijn.
- De leden van de Gecoro zijn van mening dat de kwaliteitseisen onvoldoende stringent geformuleerd zijn in functie van het bosbehoud en/of behoud groene karakter in het woonpark, in het bijzonder in relatie tot de bepalingen van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) met betrekking tot het woonpark. Er wordt opgemerkt dat er volgens de woonvisie die voorligt groter kan gebouwd worden binnen het woonpark, maar niet denser.
- Het is toegelaten om gemotiveerd af te wijken van de richtlijnen opgenomen in de nota. De leden van de Gecoro vrezen dat dergelijke afwijking eerder de regel dan de uitzondering zal vormen.
- De leden van de Gecoro merken op dat het aanleggen van trage wegen en het creëren van openbare wegen is een taak van algemeen belang is en dus toebehoort aan het openbaar bestuur. Dit kan bijgevolg niet als stedenbouwkundige last opgelegd worden.

2.2. Advies Woonvisie Waasmunster

De effectieve leden en de plaatsvervangende leden die optreden als effectief lid van de Gecoro komen samenvattend tot het volgend advies:

- De leden van de Gecoro vragen duidelijkheid over de operationalisering van voorliggende nota.
- De gehanteerde methodiek voor de afbakening en de afbakening zelf van de verdichtingscontouren dient uitgebreider te worden gemotiveerd in de nota.
- De verdichtingscontouren dienen grondig herbekeken en verfijnd te worden in functie van een toekomstig ruimtelijk uitvoeringsplan.

- De mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van kwaliteitseisen door de vergunningverlenende overheid dient strikter te worden geformuleerd.
- De Gecoro stelt voor om de verdichtingscontour van Sombeke verder uit te breiden met de Kapelwijk, de bestaande woningen langsheen de Veldstraat en (een deel van) het woonuitbreidingsgebied.
- De leden van de Gecoro stellen voor om bepaalde gebieden uit de verdichtingscontour te halen. Het betreft het landbouwgebied, park Blauwendael en de recreatiezone (gewestplan) ter hoogte van de Molenstraat.
- De leden van de Gecoro vragen om het deel van de verdichtingscontour op het grondgebied van de aanpalende gemeente Hamme niet mee op te nemen.
- De leden van de Gecoro vragen een aanpassing van de minimale perceelsoppervlakte van 800 m² naar 750 m² in landelijke linten en steenwegen.

3. Varia

3.1. Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Durmevallei fase 2'

Er wordt aan het college gevraagd om op regelmatige tijdstippen terug te koppelen over de voortgang van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Durmevallei fase 2' en dit bovenop de wettelijk vastgelegde inspraakmomenten.

Er wordt voorgesteld om de documenten van het GRUP 'Durmevallei fase 2' beschikbaar te stellen via het teams-kanaal van de Gecoro. Vervolgens kunnen geïnteresseerde leden van de Gecoro op eigen initiatief een werkgroep hierover samenroepen zonder dat er een vertegenwoordiging van de secretaris of voorzitter van de Gecoro vereist is.

Shana Poppe
secretaris

Willy Durinck
voorzitter