

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Anna Bijnsgebouw
Lange Kievitstraat 111-113 bus 52
2018 ANTWERPEN
T 03 224 65 20
www.omgevingvlaanderen.be

AANGETEKEND

GECORO
Kerkeneind (c)13
2920 KALMTHOUT
België

| | |
|---------------------------|-----|
| Gemeente KALMTHOUT | |
| Ontvangen op : | |
| - 8 MEI 2018 | |
| Voor : | RO |
| Kopie : | VGA |

| | | | |
|----------------|----------------------------|------------------|-------------|
| uw bericht van | contactgegevens | ons kenmerk | datum |
| | Viki Peeters | 2.11/11022/161.2 | |
| uw kenmerk | viki.peeters@vlaanderen.be | bijlagen | 07 MEI 2018 |
| | 03 224 65 19 | | |

Betreft: KALMTHOUT, gemeentelijk ruimtelijk structuurplan : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement Omgeving.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.1.21 §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement Omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bezwaren en opmerkingen die in hoofdzaak betrekking hebben op de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

2. beknopte historiek

Op 23/11/2017 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement Omgeving verleende hierbij een mondeling en schriftelijke advies.

Op 29/01/2018 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 16/02/2018 tot 16/05/2018.

3. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Vanuit het Vlaams beleidskader resteren in het voorliggende ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan onderstaande bemerkingen.

1. Woonuitbreidingsgebieden Achterbroek en Nieuwmoer

Het GRS voorziet in de gefaseerde aansnijding van twee woonuitbreidingsgebieden, gelegen in de kleine woonkernen Nieuwmoer en Achterbroek.

De woningprogrammatie toont echter aan dat er op niveau van de gemeente voldoende woonaanbod is. Het is dus in principe niet wenselijk om planmatig bijkomend woonaanbod te creëren, tenzij daar een planologische compensatie tegenover staat.

Anderzijds bestaat juridisch de mogelijkheid om WUG aan te snijden voor sociaal woonaanbod van een sociale woonorganisatie (VCRO artikel 5.6.6). In die zin kunnen de woonuitbreidingsgebieden in Nieuwmoer en Achterbroek aangesneden worden, enkel en alleen als het exclusief gaat om sociale woningen van een sociale woonorganisatie. Betaalbaar wonen en wonen voor doelgroepen valt daar niet noodzakelijk onder. Bescheiden wonen is geen sociaal wonen.

Bovendien is een duidelijke fasering gewenst, waarbij bijkomend sociaal woonaanbod slechts stelselmatig wordt vrijgegeven op maat van de deekernen.

Doorheen het voorliggende document bestaat er wat inconsistentie en onduidelijkheid op deze punten:

- Het bindend deel voegt veelal de vermelding "enkel voor sociale woningbouw" toe. (RKB04, 05, 06). Anderzijds is onder RKB04 ook sprake van "gebied voor sociale woningbouw, betaalbaar wonen en doelgroepen", hetgeen ruimer is. Het richtinggevend deel (p. 126, 127) spreekt met betrekking tot de woontontwikkelingen in de woonuitbreidingsgebieden van Nieuwmoer en Achterbroek meermaals ook over betaalbare woningen voor doelgroepen (bv senioren en kleine gezinnen) die in verwevenheid met de sociale woningen worden voorzien. Een sociale mix is in principe toe te juichen, doch het niet-sociale deel van het woningaanbod dient planologisch gecompenseerd. Dit wordt terecht vermeld op p 127 van het richtinggevend deel, maar in het bindend deel gebeurt die vermelding niet. Het document bevat geen enkel voorstel van planologische compensatie, waardoor niet kan ingeschat worden of dit realistisch is.
- De fasering van de woonuitbreidingsgebieden zoals vermeld in het bindend deel (RKB04,05,06) dienen duidelijk en consistent aangeduid op de kaarten van het richtinggevend deel. Nu zitten er verschillen tussen beiden in.

2. De Vroente – De Markgraaf

De Vroente en De Markgraaf behoren tot een groenstructuur op bovenlokaal niveau. Alle uitspraken hieromtrent doorheen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, moeten duidelijk worden geformuleerd als suggesties aan de hogere overheden.

Bij opmaak van een gemeentelijk RUP is voorafgaande terugkoppeling met de hogere overheden wenselijk omtrent planningsbevoegdheid en afstemming op de visie uit de Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS).

6. algemene conclusie

Het ontwerp GRS wordt gunstig geadviseerd, mits doorheen het document verdere verduidelijkingen worden aangebracht met betrekking tot het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden in Achterbroek en Nieuwmoer en mits alle uitspraken over De Vroente en De Markgraaf overal duidelijk worden geformuleerd als suggesties aan de hogere overheden.

Hoogachtend,



Voor het departement,
Viki Peeters
Adjunct van de directeur

