

Varsenare, 8 juli 2021.

Betreeft: Bezwaar tegen Stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen

Gemeentelijk dossiernummer: 27430 - PLANOLOGIE: BEKENDMAKING OPENBAAR ONDERZOEK
OVER HET ONTWERP VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE
MEERGEZINSWONINGEN

Geachte,

Via deze weg wenst ondergetekende bezwaar in te dienen tegen en opmerkingen te formuleren omtrent de Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen (<http://www.jabbeke.be/bestanden/30473.pdf>)

1. De naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het bezwaar.

Het bezwaar wordt ten persoonlijke titel ingediend door

.....

wonende

.....

Dit persoonlijke bezwaar wordt mede gedragen door heel wat **betrokken inwoners** van Groot-Jabbeke.

2. De identificatie van de bestreden beslissing.

Het bezwaar wordt ingediend tegen de voorgestelde verordening inzake meergezinswoningen die door de gemeente Jabbeke werd voorgesteld op de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (Gecoro) van 15 juni 2021 en waarvan het openbaar onderzoek loopt van 14 juni 2021 tot 13 juli 2021.

Bij de opstelling van de verordening en de timing waarin dit gebeurt kunnen procedureel bemerkingen worden geformuleerd.

Reeds enkele jaren is er vanuit de inwoners van Jabbeke een toenemende vraag naar participatie en directe betrokkenheid inzake belangrijke beleidszaken zoals mobiliteit of ruimtelijke ordening! Ook de beleidsnota 2019-2024 van het bestuur pleit op pagina 32 voor meer betrokkenheid en participatie! Dit is een duidelijk engagement van het bestuur, dat in deze duidelijk genegeerd wordt.

“Communicatie is de kern en Jabbeke wil hier prioritair op inzetten.”

“Actieve openbaarheid en communicatie betekent ook transparantie over de werking van de gemeente en de dienstverlening.”

“Daarbij kan rekening gehouden worden met de eigenheid van de dorpskernen en de wijken of wordt participatie uitgelokt op het niveau van de project-, gebruikers- of leeftijdsgroep.”
(https://www.jabbeke.be/bestanden/11886_100.pdf)

Op blz 18 van de hierboven aangehaalde beleidsnota 2019-2024 wordt verwezen naar het belang van een nieuw ruimtelijk beleidsplan voor de ganse gemeente Jabbeke omwille van de gedateerde geldende gemeentelijk ruimtelijke structuurplan (http://www.jabbeke.be/bestanden/ruimtelijk/GRS/19755_1.pdf) die niet langer aansluit bij de huidige visie, alsook niet bij de visie van de Regelgevende Vlaamse Overheid zoals vastgelegd in de decretale en begeleidende info inzake lokale ruimtelijke beleidsplanning, te vinden op de website van het departement Omgeving van de Vlaamse Overheid.
(<https://omgeving.vlaanderen.be/lokale-ruimtelijke-beleidsplanning>)

Men kan echter niet zomaar een verordening opmaken die dekkend is voor de ganse gemeente, en in strijd blijkt te zijn met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Men dient hiervoor eerst een visie en een ruimtelijk beleidsplan op te maken. Eén van de instrumenten daarvan kan dan een verordening zijn.

Daarnaast ervaart ondergetekende en ruimer de inwoners van de gemeente, **een duidelijke afwijking van de ‘bindende bepalingen’ van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)**

(https://www.jabbeke.be/bestanden/9026_1.pdf), die als richtinggevend document, uiteindelijk door de inwoners goedgekeurd werd, en als engagement van het bestuur kan gezien worden naar z’n inwoners toe. **Nu blijkt ditzelfde bestuur af te wijken van dit engagement!** Dit biedt dan ook geen enkel houvast voor mogelijks toekomstige projecten en creëert daarentegen mogelijks nog meer grijze zones.

In het decreet en in de begeleidende documenten die ter hand worden gereikt van de lokale overheden en de burgerparticipatienetwerken wordt vanuit de Vlaamse Overheid heel hard het belang van burgerparticipatie in directe en indirecte vorm naar voor gebracht. Zo wordt een FAQ-lijst (zie deze link: [Microsoft Word - FAQ_beleidsplanning_210525 \(vlaanderen.be\)](https://www.vlaanderen.be/Microsoft_Word_-_FAQ_beleidsplanning_210525_vlaanderen.be)) verwezen in hoofdstuk 6.8. naar het belang voor de burgemeester en schepenen om **op een open en transparante manier (aangepast aan corona-tijden zelfs met extra modaliteiten) INZAGE te verlenen aan elke inwoner** vooraleer overgegaan wordt tot finale besluitvorming. Raadpleging van de inwoners wordt dus nogmaals als cruciaal vastgelegd vanuit de bovenliggende overheden. In dit dossier valt het te betreuren dat de gemeentelijke overheid de verordening in grote stilte publiceerde, en op geen enkele andere manier dit openbaar onderzoek onder de aandacht van de inwoners bracht.

Het Decreet over het Lokaal Bestuur geeft aan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn de opdracht om inwoners zo veel mogelijk bij het beleid te betrekken. Elke gemeente en elk OCMW nemen de nodige initiatieven om de participatie met de burgers te bevorderen. (...)

De gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn kunnen daarnaast vrij kiezen welke instrumenten zij gebruiken om de burgerparticipatie te bevorderen. Initiatieven die de gemeente vrij kan bepalen, zijn bijvoorbeeld:

- *het oprichten van wijkcomités;*
- *het organiseren van een infoavond;*
- *het organiseren van een vragenkaartje voor de inwoners tijdens de gemeenteraad.*

(<https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1029017¶m=inhoud&AID=1235160> en <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1014158¶m=inhoud&AID=1063542>)

Vooraleer dieper in te gaan op de inhoudelijke opmerkingen bij de verordening die door de gemeente wordt naar voor geschoven kan het alleen maar als heel vreemd worden vastgesteld dat de gemeente blijkbaar heel veel haast heeft bij het creëren van een ‘aanvullende verordening meergezinswoningen’ waarbij participatie en inzage op een correcte manier volstrekt uit het oog verloren wordt. Feitelijk kan dan

ook worden vastgesteld dat hier op zijn minst een loopje wordt genomen met de geest van de bovenliggende wetgeving door de gebrekkige communicatie.

Net wanneer er vanuit burgerparticipatie (<https://www.leefbaarvarsenare.be/assets/files/20210420-OverlegCDVenLeefbaarVarsenare.pdf>) aangekondigd wordt te willen samenwerken tot de co-creatie van een nieuw ruimtelijke beleidsplan als uitvoering van de beleidsnota van het lokale bestuur (https://www.jabbeke.be/bestanden/11886_100.pdf) wordt er snel gewerkt rond een verordening die halfslachtig grijze schemerzones gaat verankeren als houvast en een gedragen beleid rond ruimtelijke ordening lijkt te dwarsbomen en te hypothekeren. De vraag kan gesteld worden of het niet efficiënter zou zijn om alle energie te investeren in de volledige uitwerking van een nieuw ruimtelijk beleidsplan...?

Recent (29 juni 2021) werd vanuit een burgerparticipatiegroep een aanzet gegeven tot de opstart van het co-creatieproces, door middel van een inspirerend vormingsmoment rond ruimtelijke ordening, voor de inwoners en het bestuur van de gemeente.

Daarnaast staat de inhoud van de verordening volledig haaks op de wensen die zelfs meermaals door bestuursleden van de lokale overheid zijn uitgedrukt als zou er tijdelijk een 'stop' moeten komen op het vergunnen van grote projecten tot het finale mobiliteitsplan en het finale ruimtelijk beleidsplan participatief zijn uitgewerkt. Als er dus al een verordening opgemaakt zou moeten worden, dan zou die heel duidelijk een intermezzo moeten aankondigen tussen een 'huidige fase' en een 'nieuwe fase', na finalisatie van een nieuw ruimtelijk beleidsplan, dat gepaard gaat met een geïntegreerd mobiliteitsplan.

Dit betekent niet dat er in een dorpskern geen bijkomende meergezinswoningen, assistentiewoningen of verkavelingen kunnen bijkomen, doch deze vragen **een doordacht beleid, met zorg voor de omgeving, de inwoners en de leefbaarheid.**

3. De inhoudelijke redenen waarom de verordening die nu voorligt onjuist en ontoereikend is

3.1. Procedure

Gebrekkige communicatie omtrent de beslissing en fouten in de procedures:

De beslissing in dit voorliggende dossier werd genomen op het College van Burgemeester **op 14 juni 2021**, en diezelfde datum gepubliceerd, doch in de bekendmaking van de beslissingen van het college (zitting 14 juni 2021) op de gemeentelijke website komt dit agendapunt niet voor!

<http://www.jabbeke.be/bestanden/SC14062021.pdf>

Ook op geen enkele zitting van de gemeenteraad wordt deze verordening inhoudelijk besproken.

Uit het verslag van de gecoro van **15 juni 2021** (https://www.jabbeke.be/bestanden/8016_2021_1.pdf) blijkt duidelijk dat de verordening reeds werd goedgekeurd in het college **alvorens een verplicht advies gevraagd werd**. M.a.w. het openbaar onderzoek was reeds lopende, waardoor de adviesvraag aan de gecoro een 'pro forma' vertoning werd. Dit lijkt een duidelijke procedurefout!

De participatieve aanpak van de gemeente bij het opmaken van deze verordening en bij het breder nadenken over ruimtelijke ordening bloedt meteen dood via een 'informerende éénrichtingscommunicatie' en een 'verplicht nummer' in de gecoro.

Deze manier van werken lijkt niet enkel strijdig met de regelgeving terzake, doch getuigt ook niet van goed bestuur. Er kon dus op geen enkele manier rekening gehouden worden met dit advies van de gecoro... Dit gaat niet enkel in tegen de geest van de wet, doch ook met de regel!

De decreetgever bepaalt dat bij de opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een advies van de GECORO dient ingewonnen, meer bepaald in de fase waarin het ontwerp van stedenbouwkundige verordening definitief wordt vastgesteld: het CBS legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan de GECORO dat binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier aan het CBS moet worden gestuurd.

(<https://www.researchgate.net/publication/294875877> De GECORO 10 jaar adviespraktijk in de rechtspraak)

Het zou getuigen van transparantie en participatie om aan te geven wat met deze bedenkingen gebeurt bij de finalisatie van het dossier. Echter, er is geen sprake van communicatie vanuit het bestuur omtrent de adviezen die meegegeven werden. De bemerkingen van de gecoro kunt u allemaal opgesomd terugvinden in bovengenoemd verslag. Zelfs een neutrale lezer kan uit deze lange lijst van opmerkingen en vragen afleiden dat heel wat inhoudelijke knelpunten nog bijsturing nodig hebben, en dat zeker aanpassingen nodig zijn aan voorliggend document.

Daarnaast werd de publicatie van het openbaar onderzoek enkel gepubliceerd op de gemeentelijke website, tussen de andere beslissingen omtrent ruimtelijke ordening. Gezien dit gemiddeld over een 65 beslissingen gaat kan men bezwaarlijk spreken over 'heldere communicatie'. (Je moet al een zéér wakkere burger zijn om deze beslissing te vinden... na minstens 10 pagina's te scrollen...)

Ook het belang van deze verordening staat in schril contrast met het gebrek aan bekendmaking en communicatie in deze.

Het getuigt zelfs van een tekort aan respect voor de inwoners, om hen niet afdoende te informeren omtrent deze belangrijke materie die bepalend is voor hun dorpsbeeld.

3.2. Creatie van extra onduidelijkheid inzake toepassingsgebied

De beslissing om ad hoc een verordening op te stellen roept heel wat vragen op van zodra het toepassingsgebied van de verordening inhoudelijk gelezen wordt.

Vooreerst kan de vraag gesteld worden wat de beweegredenen zijn om een specifieke verordening meergezinswoningen op te maken gezien de hiërarchie in de wetgeving die stelt dat een Ruimtelijk Uitvoeringsplan of Beleidsplan altijd voorgeht op een onderliggende gemeentelijke verordening. Ondanks eventuele goede bedoelingen die aan de basis liggen van het opstellen van deze verordening is er aldus een groot risico dat het toepassingsgebied juridisch al ontkracht is van aan de start.

Daarnaast wordt in de verordening (hoofdstuk 3) verwezen naar het toepassingsgebied als zijnde " Alle aanvragen tot omgevingsvergunning voor woonvormen andere dan éénsgezinswonen, zorgwonen, kangoeroewonen, gebouwen van sociale woonorganisaties, hotel en pensionkamers, kamers slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals rusthuizen, ...". De omschrijving alleen al van alle uitzonderingen waar de verordening aldus geen toepassing vindt roept enorme vragen op bij de juridische mogelijkheden om deze verordening te laten gelden.

Ook in hoofdstuk 4 (meer bepaald 4.2) wordt nog een extra lijst van mogelijke projecten opgesomd die alsnog een uitzondering kunnen vormen op de toepassing van de verordening. Meer bepaald worden projecten die als 'reconversieproject' worden beschouwd of projecten 'met zeer ruime omvang > 1ha' ook opgesomd als mogelijke uitzondering. Deze vage omschrijvingen ontkrachten nogmaals de juridische basis van deze verordening.

Een verduidelijking en beschrijving van wat verstaan wordt onder 'reconversieproject' ontbreekt.

De term 'verkaveling in transformatie', waarbij verwezen wordt naar het 'beleidsplan ruimte Jabbeke', blijkt te verwijzen naar een onbestaand en nog te finaliseren document. Deze term komt alvast niet voor in het beleidsplan 2019-2024. Een **onbestaand** beleidsplan kan alvast niet als juridische grond gelden!

Bij de afwijking omtrent 'morfologische articulatie', wordt geen enkele voorwaarde bepaald, wanneer en waar een project hieraan kan of zal voldoen. Laat staan dat vormelijke vereisten vastgelegd werden (wat kan en wat niet?)

Formuleringen als 'minstens gelijkwaardig zijn aan' of 'minstens eenzelfde duurzaamheid, leefbaarheid en beeldkwaliteit garandeert', zijn zeer vage omschrijvingen die geen concrete toetsingscriteria kennen in de verordening. Dit zet de deur open tot subjectieve veroordeling of behandeling à la tête du client...

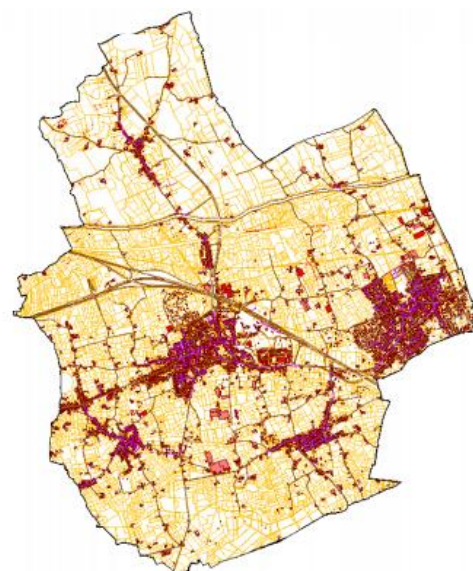
De indiener van het beroep wenst te wijzen op het beperkte en vage toepassingsgebied van deze verordening die vertrekt vanuit een vage definitie die onmiddellijk uitgehold wordt door een even vage omschrijving van allerlei mogelijke uitzonderingen. Dit zet de juridische draagkracht van deze verordening op de helling.

3.3 Creatie van extra onduidelijkheid inzake ruimtelijke afbakening

In de bijhorende Plan-MER-nota wordt een kaart weergegeven, die **onmogelijk** als houvast of als duidelijke juridische afbakening kan gelden. Integendeel, het publiceren van deze kaart, gepaard gaand met de vele vage omschrijvingen die de verordening doorspekken als 'kern van Varsenare', 'kern van Jabbeke'... en dergelijke schept nog meer verwarring. (http://www.jabbeke.be/bestanden/30473_1.pdf)

Om enige transparantie te scheppen en een minimale juridische grond te creëren is het dan ook wenselijk (en meer dan logisch) dat een juiste en leesbare cartografie ter staving wordt gebruikt, alsook een duidelijke omschrijving van de verschillende zones wordt gegeven.

De indiener van het bezwaar wenst te wijzen op de onvolledige en vage definitie in de ruimtelijke afbakening van het toepassingsgebied waardoor het al of niet van toepassing zijn van de verordening juridisch steeds kan betwist worden.



3.4 Onvoldoende gefundeerd rekening houden met nieuwe visie omtrent ruimtelijke ordening (cf decreet 2018) waarin rekening gehouden moet worden met Demografie, Klimaat, Energietransitie en Mobiliteit, en Leefbaarheid...

Deze verordening neemt een loopje met de vastgelegde procedures en kapstokken zoals opgelegd door de bovenliggende Vlaamse overheid op meerdere punten.

(<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1029252&datum=&geannoteerd=false&print=false>)

Door het vermelden in verschillende hoofdstukken van de verordening, van korte actiepunten inzake groen, bomen, mobiliteit en leefbaarheid wordt gedaan alsof er inhoudelijk en diepgaand gewerkt wordt conform de procedure zoals opgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van nadere regels voor de opmaak, de vaststelling en de herziening van ruimtelijke beleidsplannen en tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering in het kader van de regeling van de ruimtelijke beleidsplanning (30/03/2018). Echter, niets is minder waar.

Ten eerste wordt daarmee via een verordening betracht zaken op te leggen die via een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan moeten worden vastgelegd. Zoals eerder aangegeven levert dit een juridisch wankel vehikel op maar wordt er inhoudelijk meteen ook geen enkele procedure nageleefd waarbij er bij opmaak aantoonbare beslissingstermijnen en inzagetermijnen moeten worden gevolgd en waar er inhoudelijk overleg moet zijn met bovenliggende overheden betreffende de conceptnota. Meer duiding hierover kan teruggevonden worden op deze link waarin de flowchart nogmaals wordt toegelicht.

<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1029252&datum=&geannoteerd=false&print=false#H1085698>

De indiener van het beroep wenst te wijzen op de inhoudelijk onjuiste methodiek die werd toegepast bij het opstellen van een verordening die probeert om een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan te zijn, maar dan zonder juist toepassingsgebied.

Daarnaast kunnen we in dit beroep bij wijze van voorbeeld een aantal zaken die in de verordening worden aangehaald opsommen waaruit blijkt dat het bestuur onvoldoende globaal nagedacht heeft over inhoudelijke toetsingscriteria rond Demografie, Klimaat, Energietransitie en Mobiliteit.

4 Kerncriteria die in balans moeten gelegd worden om tot leefbare dorpen en een leefbare ruimtelijke invulling te komen.

Zo wordt in hoofdstuk 6 van de verordening op een onduidelijke manier een definitie opgesteld van de vormvereisten die zullen worden vastgelegd aan meergezinswoningen in de verschillende dorpskernen. Rekening houdend met de twijfels inzake de definitie van het toepassingsgebied wordt met deze vormvereistendefinitie alleen nog meer onduidelijkheid aangeboden in de vorm van een juridisch grijze zone zonder meerwaarde.

In hoofdstuk 10 komt dan plotsklaps meer info over een vage wens en normering inzake laadmogelijkheden voor elektrische wagens en elektrische fietsen. Ook hier kunnen alleen maar vragen gesteld worden bij de juridische draagkracht van deze vermelding alsook bij de minima die worden opgelegd. De vastgelegde minima lijken alvast geen rekening te houden met de energietransitie waarvoor we staan.

In hoofdstuk 12 wordt daarnaast een gans pakket gewijd aan doelstellingen om het oppervlakte 'verharding' zo minimaal mogelijk te houden. In dit hoofdstuk wordt een loopje genomen met reeds gekende wetenschappelijke info inzake klimaatverandering en het ambitieniveau wordt hier wel heel laag gelegd. Gepaard gaande daarmee kan ook volgende bemerking gemaakt worden. Aangezien het de ambitie is van

de gemeente Jabbeke om groen te behouden en het wetenschappelijk aangetoond wordt dat hoogstammig groen past in het creëren van schaduw en een duurzame buffer tegen hitte-eilanden in dorpskernen en stedelijke omgevingen die door de klimaatverandering meer gaan voorkomen; zou het de ambitie kunnen zijn dat proactief ingezet wordt op het extra aanbrengen en behouden van hoogstammige bomen die standplaatsgeschikt zijn en voldoende bodemvrije ruimte krijgen om te groeien voor de komende 100 jaar. Gepaard gaand met deze ambitie zou meteen een regel opgelegd kunnen worden bij creatie van meergezinswoningen inzake afstand versus andere bewoning en het doorbreken van zichtlijnen zodat inkijk maximaal vermeden wordt. Ook van deze ambitie is in dit document niets merkbaar.

De indiener van het beroep wenst te wijzen op het beperkt en onvolledig inhoudelijk dossier waar slechts een beperkt aantal punten uit de cruciale thema's (Demografie, Klimaat, Energietransitie en Mobiliteit) als losse elementen in worden meegenomen zonder globale en strategisch samenhangende visie.

3.5. Ontbreken van een gedegen MER –onderzoek en minimaliseren van de effecten van de verordening.

De auteur van de plan-MER-screening beschrijft de redenen tot opmaak van de screening als volgt:

“De stedenbouwkundige verordening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen voorgeschreven.

De verordening voldoet aan de definitie van art. 4.1.1, §1, 4° DABM.

De verordening heeft betrekking op de sector ‘ruimtelijke ordening’. De verordening vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project.

Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.

De verordening houdt een kleine wijziging in omdat het plan geen bestemmingsmatige wijziging inhoudt, maar bijkomende voorschriften oplegt in functie van een kwalitatiever en meer leefbaar dorpscentrum. Overeenkomstig artikel 4.2.3, § 3 DABM is een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) mogelijk.

Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER opgesteld moet worden.”

http://www.jabbeke.be/bestanden/30473_1.pdf

Een snelle blik op de FAQ lokale beleidsplanning op de website van omgeving.vaanderen.be, leert ons echter volgende: Net als bij de opmaak van een gemeentelijk beleidsplan ruimtelijke ordening, volstaat een MER-“screening” NIET voor de opmaak van een ruimtelijke verordening.

Het decreet algemene bepalingen milieubeleid laat toe om met een plan-mer-screening te werken als het plan “het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau”, of “een kleine wijziging inhoudt”.

Het eerste is alvast niet het geval: de verordening ruimtelijke ordening formuleert een visie voor het volledige gemeentelijke grondgebied.

Men kan bezwaarlijk beweren dat een verordening dat een visie en operationele doelstellingen bevat voor het (integrale) ruimtelijk beleid van een gemeente een “kleine wijziging” inhoudt. Want het gaat over een “kleine wijziging” ten opzichte van de bestaande plannen. “Kleine wijziging” mag niet verward worden met “geen aanzienlijke effecten”.

Veeleer dan te proberen aan te tonen dat er “geen aanzienlijke effecten” zullen zijn (waarbij men er soms verkeerdelijk van uit gaat dat het er om gaat aan te tonen dat er geen aanzienlijke negatieve effecten zijn), is het bijzonder nuttig de milieueffecten op strategisch niveau te (laten) onderzoeken.

Relevante decretale of reglementaire bepalingen: - art. 4.2.3, §3 DABM

[\(Microsoft Word - FAQ beleidsplanning 210525 \(vlaanderen.be\)\)](#)

Inhoudelijk lijkt men ook de effecten van de verordening te minimaliseren wat betreft mobiliteit, waterhuishouding en klimaat,...

Positieve van het verhaal is dat er een poging ondernomen wordt om richtinggevend te werken, doch het ontbreekt aan een krachtige visie of beleid, en wordt niet gedragen door een participatief proces. Teveel uitzonderingen, en te vaag, waardoor het z'n doel voorbijschiet.

Gedaan te Jabbeke, op

Ondergetekende

.....