

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Stad HALLE
Verslag.

Datum : Woensdag 15 mei 2024.

Aanwezig : 13 / 17

Zie kopie aanwezigheidslijst in bijlage

Agendapunt(en):

1. Goedkeuring verslag vergadering 27 februari 2024
2. Opmaak van memorandum GECORO bestaande uit SWOT-analyse en prioritaire thema's
3. Varia
4. Adviesformulering

Besproken document(en):

1. zie vermelde agendapunten

Volgende personen laten zich verontschuldigen : Ben Vanhoorebeek, Gerard Sodderland, Johan Nolmans, Patrick Van der Spiegel en Sven Pletinckx.

1. Goedkeuring verslag vergadering 27 februari 2024.

Het verslag van de GECORO-vergadering van 27 februari 2024 wordt unaniem goedgekeurd.

2. Opmaak van memorandum GECORO bestaande uit SWOT-analyse en prioritaire thema's.

Alle vooraf ingediende voorstellen en suggesties ivm SWOT analyse en thema's ivf een toekomstige beleidsplough vanwege de GECORO leden worden overlopen en besproken.

3 Varia

Via mail dd. 16 april 2024 liet de heer Bram Ghysels weten niet langer verbonden te zijn aan de politieke beweging Vooruit. Hij wenst ook dat zijn e-mailadres uit deze groep wordt gehaald.

4 Adviesformulering

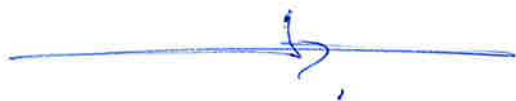
Zie bijlage "memorandum

Einde vergadering 21 u 45

Volgende vergadering : op 18 september 2024

Verslag opgesteld te Halle op 15 mei 2024:

Secretaris
Kristof De Cuyper



Voorzitter
Isabelle Loris





Memorandum adviesraad: GECORO-HALLE

Inhoud

1. Contactblad	2
2. Inleiding	4
2.1 Wat is een memorandum?	4
2.2 Opmaak van de nota	4
3. SWOT-analyse.....	5
4. Thema's	9
4.1 Thema 1:	9
4.2 Thema 2:	10
4.3 Thema 3:	11
4.4 Thema 4:	12
4.5 Thema 5:	12
5. Aanvullende opmerkingen	12
6. Nuttige links en informatie, bronvermelding	13

1. Contactblad

Contactgegevens

Voorzitter: Isabelle Loris

E-mail: Isabelle.loris@gmail.com

Telefoon:

Leden:

Deskundigen

Effectieve leden

01-Mevr. Isabelle Loris, voorzitter

02-Mevr. Ann Voets

03-Mevr Gwendolyn Denayer

04-Mr Emile Van Keerbergen

05-Mevr. Mia Lammens

06-Mr. Dirk Dedoncker

Plaatsvervangende leden

-geen

-Mr. Benoit Denayer

-Mr. Stijn Speltinck

- /

-Mr. Willem Van de Velde

-Mr. Rik Houthuys

Afgevaardigde maatschappelijke geledingen

Effectieve leden

07-Mr. Jean-Claude Dedobbeleer

08-Mr Ben Vanhoorebeek

09-Mr. Maarten Meerts

10-Mevr. Lisa Van Damme

11-Mr. Kris Du Bois

12-Mevr. Michel De Baerdemaeker

13-Mr. Dominique Van den Keybus

14-Mevr. Patricia Hamelrijck

Plaatsvervangende leden

-Mr. Jonas De Leener

-/

-Mr. Roel Beyl

-Mr. Johan Nolmans

-Mevr. Nancy Marcelis

-Mr. Peter Hanon

-Mr. Geert Suenens

-Mr. Bert Ghysels

15-Mr. Gerard Sodderland	-Mr. Alois Smismans
16-Mevr Annie Van Cauwenberghe	-Mr. Hilaire De Crem
17-Mr. Willy Danau	-Mevr. Anja Deridder
<i>Vast Secretaris</i>	<i>Plaatsvervangend</i>
-Mr. Kristof De Cuyper	-Mr. Korneel Ponsele

Politieke afgevaardigden	Politieke fractie
-Mr Patrick Van der Spiegel	Open VLD
-Mr Fred Deryckere	GROEN!
-(opnieuw in te vullen)	Vooruit
-Mr Jean-Pierre Wauters	Vlaams Belang
-Mr Yves Demanet	Halle2019
-Mr Sven Pletincx	N-VA
-Mevr Anne Mattot	CD&V

2. Inleiding

2.1 Wat is een memorandum?

Gemeentebesturen maken bij het begin van elke beleidsperiode een meerjarenplan met de grote beleidslijnen voor de nieuwe bestuursperiode.

Om invloed te hebben op die beleidskeuzes kunnen adviesraden een memorandum uitwerken. Zo kan de nieuwe bestuurscoalitie de ervaringen en de verwachtingen van de adviesraden meenemen in hun beleid.

2.2 Opmaak van de nota

Hieronder kan je aanvullen:

- Hoe deze nota tot stand is gekomen in de adviesraad.
- Welke partners werden betrokken bij de opmaak.

3.SWOT-analyse

De SWOT-analyse (strengths, weaknesses, opportunities en threats) is een manier om op eenvoudige wijze sterktes, zwaktes, bedreigingen en opportuniteiten overzichtelijk mee te geven.

- Bij sterktes en zwaktes kan je noteren wat je op dit moment ervaart als positief en als werkpunt in de adviesraad.
- Bedreigingen en opportuniteiten handelen over zaken die jullie buiten de adviesraad ervaren, zoals maatschappelijke tendensen of uitdagingen en kansen, en die ook invloed hebben op jullie thema's.

STERKTES

Dialogoog voor ruimte – ruimte voor dialogoog

De GECORO is het forum voor dialogoog omtrent ruimte.

Het multidisciplinair team met meerdere expertises van hoog niveau maken de commissie tot een interessant, competent en zinvol adviesorgaan voor dialogoog voor ruimte. De werking stoelt op goede voorbereiding en toelichting van dossiers, deskundige adviesverlening en prima verslaggeving, met verslag op zeer korte termijn na de vergaderingen. Analyse van de dossiers verloopt op een kritische manier, waarbij adviezen steeds op een constructieve manier worden geformuleerd richting College. Het niveau van advisering hoog.

De GECORO is een multidisciplinair team met ruimte voor dialogoog.

Er wordt gewerkt vanuit duidelijke samenvattingen tijdens de overleggen van de vele opmerkingen tijdens een bespreking, waarna ter plekke een duidelijk advies wordt gegeven. Advisering wordt voorafgegaan door toezending van voldoende informatie en goede presentaties. Verslaggeving wordt goed uitgevoerd en is altijd op tijd. De samenwerking met de stadsdiensten verloopt goed.

De raad komt relatief frequent samen en belangrijke projecten worden voorgelegd. Sommige zelfs meermaals waardoor de evolutie goed op te volgen is.

De raad wordt voorgezeten door een enthousiaste voorzitter en secretaris.

ZWAKTES

Taken en rollen helder krijgen

De betrokkenheid van de GECORO blijft vaak beperkt tot de wettelijk verplichte taken en adviezen. Agendapunten worden nu dan ook voornamelijk bepaald door het beleid. Er zijn bijvoorbeeld lokale besturen die de commissie ook op vrijwillige basis betrekken bij meer grootschalige projecten (bijvoorbeeld verkavelingen of projecten vanaf 10 eenheden).

Adviezen zijn bovendien niet bindend hoewel het beleid steeds dient te motiveren wanneer het GECORO-advies niet wordt gevolgd. Terugkoppeling van wat er met de adviezen is gedaan gebeurt niet altijd en zou best een vast agenda-punt worden bij elke vergadering.

Het is niet altijd duidelijk voor mensen die niet thuis zijn in procedures wat er nu precies verlangd wordt, wat de mogelijkheden en de beperkingen zijn bij adviesverlening. Daardoor ontstaat onduidelijk waarom bepaalde projecten niet ter advisering worden voorgelegd.

De rollen van de politieke partijen, die slechts een waarnemende rol hebben, en bepaalde maatschappelijke geledingen is niet altijd duidelijk. Het engagement verschilt dan ook onder de leden.

BEDREIGINGEN

Gebrek aan overkoepelende ruimtelijke visie

Thema's zoals verdichting, verappartementisering, klimaatbestendigheid, mobiliteitseffecten, aanbod aan werklocaties domineren het ruimtelijk orderingsdebat.

Nu 'verappartementisering' uit de mode is, hebben veel lokale besturen de neiging om elke vorm van verdichting te weren. Deze beslissingen worden gemeente per gemeente genomen, zonder overkoepelende visie. De bevolking groeit nu eenmaal, en het is onmogelijk om dit overal te weren. Zonder globale aanpak gaan er kansen verloren om de benodigde verdichting te concentreren op gunstige centrumlocaties, ten voordele van een behoud van de open ruimte in buitengebied.

Verdichting wordt vaak gelijkgesteld met de komst van appartementen, terwijl er veel meer manieren zijn om dicht bij elkaar te wonen. In een dorpskern kan er bijvoorbeeld

ook ingezet worden op grondgebonden woningen met een kleine tuin, als alternatief voor de vrijstaande villa op een grote lap grond. Verdichting is niet hetzelfde als 'verappartementisering', maar deze foute indruk domineert wel in de debatten over dit onderwerp. Verdichting wordt ook vaak gelinkt aan de komst van nieuwe inwoners die geen band hebben met de streek. Nochtans groeit de eigen bevolking ook. Het werven van verdichting wordt vaak gelijkgesteld aan een behoud van het dorpsgevoel, maar deze trend kan dit gemeenschapsgevoel ook net ontwrichten indien nieuwe generaties geen plek meer vinden in hun geboortestreek.

Er ontbreekt een coherente lange termijnvisie mede op vlak van bedrijvigheid, wat economische onzekerheid creëert. De visie van de burgers staat soms haaks op de economische realiteit.

Klimaatbestendigheid wordt nog te weinig betrokken bij projecten. Hetzelfde geldt voor mobiliteitsaspecten: zo bijvoorbeeld de herinrichting van de A8, waar momenteel de ontsluiting van Essenbeek via Sint-Rochus verloopt, zou zorgen voor aanzienlijk meer lokaal verkeer in Sint-Rochus. Ook de heroriëntering naar 2 afritten voor Halle is een mogelijke bedreiging voor vlotte ontsluitingen.

De huidige beleidskeuzes zijn niet steeds duidelijk en coherent. Het uitdiepen en expliciteren van de keuzes via een gemeentelijk beleidsplan ruimte dat verder bouwt op het provinciaal ruimtelijk beleidsplan en de vele reeds genomen initiatieven kan hiervoor een instrument zijn.

OPPORTUNITEITEN

Neem het heft in handen!

De provincie stimuleert de samenwerking met buurgemeenten (Beersel, Sint-Pieters-Leeuw). Hierdoor ontstaan opportuniteiten om samen na te denken over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de regio, en het lokaal beleid van iedere gemeente op elkaar af te stemmen. Zo bakent bijvoorbeeld het PRUP (in opmaak) de verschillende gebieden af (centrumgebied, dorpskern,...). Hiermee is een eerste stap gezet om voor elk type een bepaalde toekomstvisie te formuleren.

Niettemin blijft de stad in ontwikkeling met belangrijke projecten voor de toekomst. Dit maakt dat het ruimtelijk beleid voortdurend in beweging is en kansen biedt voor een betere ruimtelijke ordening. Die betere ruimtelijke ordening mag/moet ambitieus zijn:

het ambitieniveau kan hoger gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de noodzaak van klimaatbestendigheid.

Halle is een stad die veel mogelijkheden biedt voor verschillende thema's, bijvoorbeeld ligging vlak bij A8/Ring, groot aandeel scholen, groeiende bevolking, sport, natuur, historisch centrum met winkel, economie,... Het is een continue uitdaging om al deze verschillende thema's zodanig verder uit te werken en richting te geven, zodat ze elkaar versterken en niet tegenwerken.

De GECORO kan het heft zelf in handen nemen door bijvoorbeeld agendapunten aan te brengen op basis van wat er leeft vanuit het werkveld. Zo zou de commissie op een gekozen locatie van een afgevaardigde kunnen organiseren met één gekozen agendapunt van die afgevaardigde voor die specifieke vergadering. Dit kan een leuke dynamiek creëren.

Daarnaast verlangt de GECORO dat ook het beleid de reflex aankweekt de GECORO om advies te vragen. Een betere wisselwerking tussen beiden zal het draagvlak van projecten en de kwaliteit ervan ten goede komen.

Tot slot liggen er kansen in het informeren van de beleidsbeslissing omtrent een dossier na uitbrengen van het advies door de GECORO door dit systematisch als agenda-punt te agenderen bij elke GECORO-vergadering.

4. Thema's

Welke prioriteiten wens je mee te geven aan de (nieuwe) bestuursploeg? Hieronder kan je een opsomming geven van de thema's die je onder de aandacht wil brengen.

Waar mogelijk kan je verwijzen naar cijfergegevens of andere data. Vermeld hierbij ook de bron.

4.1 Thema 1: Visie over de gewenste groei van Halle en haar positie t.o.v. ruimere regio

Omschrijving:

In welke mate wenst de stad Halle de komende jaren verder te verdichten.

Eenzijds is er een grote verstedelijkingsdruk vanuit Brussel, en kan men zich de vraag stellen in welke mate Halle moet mee groeien ten opzichte van deze metropool. Dit gaat m.a.w. om externe migraties.

Anderzijds kan verdichting ook meer lokaal bekeken worden, en kansen bieden om dorps- of stadskernen nieuw leven in te blazen, en gelijktijdig de open ruimte beter te vrijwaren van bebouwing. Dit laatste is meer een interne evenwichtsoefening (al dan niet in samenwerking met de omringende gemeentes).

Prioritair want:

De verstedelijkingsdruk in de regio is zeer hoog, en momenteel heerst er een algemene trend om verdichting op lokaal niveau te weren. Verdichting wordt hierbij te vaak zwart-wit bekeken, en heeft een negatieve connotatie.

Steden en dorpen groeien echter niet enkel door externe migraties, maar ook door hun eigen demografische groei.

Als we de toekomstige generaties Hallenaren nog een plek willen geven, moet er actief nagedacht worden op welke manier we dit het best kunnen realiseren. Er zijn veel meer manieren om te verdichten, dan enkel maar via de bouw van appartementen. Verdichten gaat niet noodzakelijk gepaard met een teloorgang van het dorpsleven, maar het is wel van belang dat de ruimtelijke ontwikkeling op een doordachte manier gebeurt.

Gewenste situatie:

Het grondgebied van Halle is zeer divers. De graad van verdichting gebeurt daarom best gedifferentieerd. In de stadskern is een verdichting bijvoorbeeld meer gewenst dan in de landelijke omgeving. De stedenbouwkundige beleidsinstrumenten zouden hier rekening mee moeten houden.

De afbakeningen via het PRUP (in opmaak) zijn een stap in de goede richting.

Een volgende logische stap is de opmaak van beleidsinstrumenten waarbij de voorschriften verschillen per type gebied.

In centrumgebied waar de bouwkavels klein zijn, kan er bijvoorbeeld meer ingezet worden op kwalitatieve appartementen, terwijl in de dorpskernen grondgebonden wooneenheden mogelijks een betere keuze zijn.

Verdichtingsprojecten worden ook vaak één op één gelinkt aan nieuwe inwoners.

Een kwalitatief appartement in de stadskern kan echter ook plaats bieden aan oudere inwoners uit de streek. De grote en onderhoudsintensieve villa kan door deze bewoners ingeruild worden voor een goed gelegen, meer aangepaste wooneenheid in eigen streek.

De bestaande villa komt dan vrij voor een nieuwe generatie met kinderen, waarvoor de vrijstaande woning nog steeds het ideaalbeeld vormt. Dit gezin moet dan geen extra villa meer bijbouwen, maar kan de bestaande villa recupereren. Via een evenwichtige mix van het bestaande woonaanbod, kan deze gesloten kringloop generatie per generatie herhaald en versterkt worden.

4.2 Thema 2: Vraag naar ruimte en ontwikkelingskansen voor de economie

Omschrijving:

Op vandaag is het op het grondgebied van Halle moeilijk voor grootschalige bedrijven om hun activiteiten uit te breiden. Tevens ontbreekt de ruimte voor voldoende parkeergelegenheid voor vrachtwagentrekkers op het grondgebied Halle van de huidige economische activiteiten.

Prioritair want:

Perspectief op uitbreidingsmogelijkheden creëren zekerheid op lange termijn. Het gebrek aan zo'n perspectief dwingt bedrijven om op zoek te gaan naar een plan B, eventueel niet op het grondgebied van Halle om deze zekerheid toch te kunnen garanderen.

De trekkersproblematiek is een gekend probleem waar er op heden geen oplossing voor bestaat binnen de huidige voorschriften of op de bestaande bedrijfsterreinen.

Gewenste situatie:

Overlegplatform creëren waar de standpunten van beide kanten op lange termijn duidelijk zijn en vooral ook bekijken waar beiden elkaar kunnen vinden.

Vraag naar ruimte voor economie kan idealiter gerealiseerd worden door optimalisatie van de beschikbare, voorziene ruimte voor bedrijvigheid zonder per definitie te streven naar een uitbreiding van die ruimte.

Juridisch kader creëren waarin onzekerheid wordt weggenomen. Belangrijk hierin is de timing, het creëren van dit kader is een werk van lange adem en kan jaren duren voordat dit beslist beleid is. Kan grote economische gevolgen hebben indien timing niet op elkaar zijn afgestemd, vandaar noodzaak overleg

Voor de trekkers dient er een ruimte gevonden worden waar deze parkeervraag opgevangen kan worden. Hiervoor zal eventueel een wijziging van de huidige voorschriften noodzakelijk zijn.

4.3. Thema 3: Mobiliteit, nabijheid en verwevenheid van functies, en het bepalen van de grenzen van de 15-minuten-stad

Omschrijving:

Halle is een stad waar alle functionaliteiten zich op een beperkte ruimte een plaats hebben. Afstanden zijn hierdoor vaak klein en gemakkelijk overbrugbaar. Toch is het autogebruik en autobezit nog steeds erg hoog en zijn er daardoor moeilijk op te lossen mobiliteitsproblemen. Een verstandig ruimtelijk beleid zorgt er voor dat de verplaatsingsafstanden beperkt blijven en nabijheid verzekerd blijft.

De stad zet de laatste jaren flink in op het verdichten van het stadscentrum en het vertragen van de aangroei in zones die zich verder van het stadscentrum bevinden. Dit is wenselijk gezien wanneer men wil gaan naar het principe van de "15-minuten stad". Dit is de stad waar men wil verkrijgen dat er aan alle noden van de bewoners eenvoudig en snel, bovendien liefst zonder gebruik van een wagen, kan voldaan worden. Ook belangrijk is natuurlijk dat er op deze manier geen onnodig nieuwe groene terreinen moeten aangesneden worden. Het principe zorgt dus voor een evenwicht tussen het groene en bebouwde landschap.

Daarnaast dient ook ingezet op bereikbaarheid van de stad voor de ruimere regio.

Prioritair want:

Bestaande mobiliteitsproblemen die enkel verzacht kunnen worden door een goed gekozen ruimtelijk beleid gebaseerd op nabijheid (15-minutenstad) en een gedragsverandering bij een deel van de bevolking.

Gewenste situatie:

Verdere verharding door aanleg van nieuwe wegen is geen goede oplossing en zal enkel tijdelijk de mobiliteitsproblemen verzachten. Op termijn leiden ze tot meer verkeer en nieuwe problemen. Daarom moet er sterker ingezet worden op de modal shift, zowel voor inwoners, scholen als voor economische activiteiten en bedrijven. Dat kan door de mobiliteitsinfrastructuur te heroriënteren zodat korte afstanden slechts in uitzonderlijke gevallen met de auto overbrugd worden.

Vb:

- Autodelen
- Sterke en veilige fiets- en voetgangersinfrastructuur
- Andere vorm van leveringen bij particulieren en in de binnenstad
- Aanbodgestuurd ipv vraaggestuurd parkeerbeleid

Er dient op een kritische wijze de grens van de stadsinbreiding bepaald worden waarbij rekening wordt gehouden met de verruimde actie-radius door de elektrificatie van het zacht verkeer.

Een goede bereikbaarheid voor zowel voetgangers, fietsers, openbaar vervoer én autoverkeer is primordiaal voor aantrekkingskracht en economie van Halle.

4.4. Thema 4: Optimaal Ruimtegebruik

Omschrijving:

De ruimte is, zeker in een kleine stad als Halle, beperkt om alle gewenste functionaliteiten mogelijk te blijven maken. De bevolking (en dus het aantal inwoners) groeit, scholen groeien, de bedrijven willen groeien enz. Landbouw en natuur mogen niet tegen elkaar uitgespeeld worden en bovendien is er, zeker op vlak van natuur en open ruimte, nood aan verdere groei.

Prioritair want:

Dit spanningsveld tussen de verschillende behoeften dreigt Halle in de toekomst op te zadelen met grote problemen qua ruimtegebruik. Het is zelfs mogelijk dat verdere groei niet meer mogelijk zal zijn. Halle botst weldra op de limieten van wat er ruimtelijk mogelijk is.

Gewenste situatie:

Kritisch omgaan met ruimtegebruik en zorgen voor meer ruimte-efficiëntie. Niet productieve “harde” functies omzetten in andere functies waarbij vertrokken wordt vanuit een principe van ruimte-neutraliteit
Vb:

- niet of slecht gebruikte bedrijventerreinen anders gebruiken
- onnodige of te brede wegen ontharden of inzetten voor fietsers en voetgangers
- te ruim voorziene parkeerruimtes die enkel benut worden op piekmomenten vermijden (aanbodgestuurd parkeerbeleid ipv vraaggestuurd)
- versnippering bouwpercelen tegengaan en open ruimte vrijwaren
- leegstandsbeleid aanscherpen
- verdichting stimuleren

...

4.5. Thema 5: Beleidsthema's met brede raakvlakken aan ruimtelijke ordening

Omschrijving:

De GECORO vraagt aandacht en wenst betrokken te worden bij volgende beleidsthema's die belangrijke raakvlakken hebben met de planningsinitiatieven binnen het werkveld ruimtelijke ordening maar die meer specifiek door andere adviesraden als kernthema worden behandeld zoals:

- Klimaat
- Water
- Duurzaamheid en circulariteit
- mobiliteit

4. Aanvullende opmerkingen

Wensen jullie nog aandachtspunten te delen, of zijn er bemerkingsen en suggesties?
Schrijf je ideeën hieronder zeker neer.

5. Nuttige links en informatie, bronvermelding

We zijn geïnteresseerd in jullie informatie en de organisaties die jullie regelmatig raadplegen. Hieronder kan je de gegevens neerschrijven.