

VERSLAG GECORO

DATUM VERGADERING	17 november 2025
VOLGENDE VERGADERING	Nog te bepalen
PLAATS	Gemeentehuis Ledegem – Rollegemstraat 132 – 8880 Ledegem
VERSLAGGEVER	Anne-Lore Decrock
BEVOEGD SCHEPEN	Bart Dochy
BIJLAGEN	Presentatie

Naam	Organisatie/Functie	Contactgegevens	Status ¹
Karel Vanackere	Voorzitter	karel.agso@skynet.be	A
Anne-Lore Decrock	Secretaris	Anne-lore.decrock@ledegem.be	A
Frederik Tack	Deskundige, lid	Frederik.tack@skynet.be	A
Mathieu Descamps	Deskundige, plaatsvervangend lid	info@descampsprojects.be	VO
Eveline Vandenbogaerde	Deskundige, lid	eveline@deruimterij.be	A
Niels Turkelboom	Deskundige, plaatsvervangend lid	Niels.turkelboom@gmail.com	A
Filiep Decock	Milieu- en natuurverenigingen, lid	Decock.filiep@telenet.be	VO
Patrick Verhulst	Milieu- en natuurverenigingen, plaatsvervangend lid	shoes@sodri.be	A
Jan Deboosserie	Verenigingen werkgevers, lid	jan@deboosserie.be	A
Philip Seuryck	Verenigingen werkgevers, plaatsvervangend lid	philip@seuropak.be	VO
Annelies Despeghel	Verenigingen van handelaars en zelfstandigen, lid	Jim.van.hecke@skynet.be	VO
Corneel Schepens	Verenigingen van handelaars en zelfstandigen, plaatsvervangend lid	corneel@architectschepens.be	AFW
Nancy Verhaeghe	Verenigingen van land- en tuinbouwers, lid	Bogaert.verhaeghe@hotmail.com	A
Karen Vromman	Verenigingen van land- en tuinbouwers, plaatsvervangend lid	Karen.vromman@telenet.be	VO
Johan Opsomer	Verenigingen van werknemers, lid	Johan_opsomer@hotmail.com	A
Giovanni Debrabandere	Verenigingen van werknemers, plaatsvervangend lid	Giovanni.daisy@gmail.com	VO
Raf Selschotter	Politieke fracties Lijst Burgemeester	rafselschotter@telenet.be	A
Caroline Seynaeve	Politieke fracties Vooruit	caroline.seynhaeve@ledegem.be	VO
Bart Dochy	Politieke fracties, burgemeester en bevoegd voor ruimtelijke ordening	Bart.dochy@ledegem.be	A

¹ A = AANWEZIG AFW = AFWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD

Er zijn 7 van de 8 stemgerechtigde leden op de vergadering aanwezig. Er kan dus, volgens artikel 17 uit de statuten van de GECORO, geldig gestemd worden (5 stemgerechtigde leden noodzakelijk).

De voorzitter heet iedereen welkom en gaat over tot het openen van de dagorde.

DAGORDE

1. Goedkeuren vorig verslag
2. Overlopen acties meerjarenplan 2026-2031
3. Update RUPs
4. Toelichting informele infovergaderingen
5. Publiek loket stedenbouw
6. Voorbeelddossiers
7. Varia

VERSLAG

1. Goedkeuren vorig verslag

Het verslag van de vorige vergadering wordt goedgekeurd.

2. Overlopen acties meerjarenplan 2026-2031

Het meerjarenplan van een lokaal bestuur bevat de planning van het beleid en de financiën voor de komende 6 jaar. Het bestaat uit een strategische nota, een financiële nota en een toelichting. De vorm en inhoud van het meerjarenplan moet, bovenop de algemene voorwaarden voor beleidsrapporten, voldoen aan een aantal specifieke regels.

In de vergadering werden de acties worden overlopen die te maken hebben met de ruimtelijke ordening van de gemeente. Er werd een overzicht opgemaakt in een presentatie.

- Ontwerp en uitvoering van omgevingsaanleg masterplan centrum SEW

Er werd reeds een masterplan uitgewerkt voor het centrum van Sint-Eloois-Winkel. De eerste fase werd op heden aangevat nl. de bouw van een project met meergezinswoningen. De gemeente heeft de intentie om de centrale ruimte in te richten en een landschapsarchitect aan te stellen. Het is de insteek om het plein inzetbaar te kunnen maken voor parking, openbaar groen, evenementenlocatie, ...

- Omgevingsplan Rollegem-Kapelle

Dezelfde oefening als bovenstaand dient te worden gemaakt van het centrum van Rollegem-Kapelle.

- Omgevingsplan Ledegem

Dezelfde oefening als bovenstaand dient te worden gemaakt van het centrum van Ledegem.

- Kerkenbeleidsplan

Elke gemeente moet een actueel kerkenbeleidsplan hebben. Enkel met een actueel kerkenbeleidsplan kan je beroep doen op subsidies voor niet-beschermde kerken van het agentschap binnenlands bestuur en voor beschermde kerken van het agentschap Onroerend Erfgoed. De herziening van het kerkenbeleidsplan is ondertussen afgerond zodoende overgegaan kan worden de concrete actie, nl. de intensifiëring van de kerk van Ledegem.

Voor deze actie is er een pastorale en burgerlijke werkgroep opgericht die reeds zijn samengekomen en die in de toekomst zal blijven samenkomen om dit project te ondersteunen. Er werd gekozen om de kerk van Ledegem verder te intensifiëren gezien deze kerk de grootste is van de drie en het meest mogelijkheden biedt om extra activiteiten (buiten de kerkelijke) aan te bieden. Het is niet de bedoeling om de kerk te gaan ontwijden maar om louter in te zetten voor eventuele culturele activiteiten (bvb. kleinschalige concerten, voorstellingen, ...). Deze actie bevindt zich nog in startfase. Op vandaag werden er offertes opgevraagd om de

kerk en de omgeving errond in kaart en in plan te brengen. Vermoedelijk volgend vergadermoment zal ingepland worden in 2026.

- RUP Uitbreiding Zuid

We willen verder werken aan het omzetten van oude planningsinstrumenten (een BPA in dit geval) naar RUP's (Ruimtelijke Uitvoeringsplannen). Eerstkomende planningsinitiatief is de omzetting van BPA Uitbreiding Zuid. Deze actie bevindt zich nog in de startfase. Er werd reeds een verkennend bezoek aan de site ter plaatse gedaan om te zien waar de knelpunten liggen op vandaag, welke mogelijkheden er zijn enz. Verder bestaat de opmaak van een RUP uit een resem aan te doornemen stappen. Het opmaken van een RUP kan al gauw 2 jaar innemen. Het huidige BPA betreft de zone tussen Nieuwestraat – Gullegemsestraat – Tuileboomstraat en Kapelstraat. Het witte gedeelte op het grafisch plan van het BPA geeft eigenlijk de bestaande verkaveling aan van de WVI. Maar momenteel zitten we nog in de eerste stap zijnde de opmaak van de startnota en procesnota.

- RUP MIVA Parket

Tijdens de GECORO van 9 december 2024 werd advies gegeven over de aanvraag van het planologisch attest van Miva Parket. Er werd een positief attest afgeleverd waardoor de opmaak van een RUP vereist is. Ondertussen is de opmaak van dit RUP ook opgestart. Ook hier zitten we in huidige fase de opmaak van de start- en procesnota. Recentelijk diende MIVA Parket ook een omgevingsvergunningsaanvraag in voor het realiseren van het planologisch attest op korte termijn.

- PRUP Economische bedrijvigheid subregio Roeselare

Dit betreft een ruimtelijk uitvoeringsplan op niveau van de provincie. Zij hebben dus ook de regie in handen, de gemeente heeft hier voornamelijk een adviserende rol. De te weerhouden zoekzones voor Ledegem zijn de locaties t.h.v. de Zuidhoekstraat en Vierschaere West. Belangrijke nuance bij deze locaties is dat deze nog steeds dienen te worden bevestigd door huidige minister. Een paar weken terug heeft de provincie een overleg voorzien waar een eerste aanzet van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften werden gegeven. Samen met de burgemeester werden de opmerkingen bezorgd waar de provincie vermoedelijk mee aan de slag zal gaan.

- Opvolging omgevingsvergunningen

Als gemeente trachten we een pragmatische vorm van vergunningverlening te hanteren. Als GOA proberen we bij het ontvangen van ontwerpen samen met de aanvrager de mindere kanten van het project uit te filteren en mee te denken over oplossingen die richting vergunning kunnen gaan. Dit lukt niet altijd waardoor er in sommige gevallen voorwaarden in de vergunning worden ingeschreven. Deze voorwaarden zorgen ervoor dat een aanvraag vergunbaar wordt. Uiteraard is het dan ook belangrijk dat deze voorwaarden worden nageleefd. De dienst VMLE (vergunningen, milieu en lokale economie) wenst naar een systematische controle te gaan om dit na te gaan. We zien vaak dat aanvragers zich niet steeds bewust zijn dat er voorwaarden vasthangen aan een vergunning. Met deze vorm van zachte handhaving willen we dit strikter gaan opvolgen.

- Opvolging vervallen verkavelingen

Doorheen de jaren zijn heel wat verkavelingen aangevraagd en vergund. Verkavelingen vallen onder - afhankelijk van welke periode ze werden vergund- een eigen vervalregeling. Begin 2000 werd een screening gedaan van alle verkavelingen en geregistreerd welke er nog geldig waren en welke er waren vervallen. Ondertussen zijn er reeds enkele jaren gepasseerd en wensen we deze oefening opnieuw maken.

- Beleidsplan opmaken

Op vandaag beschikt de gemeente over een gemeentelijk structuurplan. De opmaak van een beleidsplan dient er om het verouderde structuurplan te vervangen. Het structuurplan blijft uiteraard van kracht zolang ze niet wordt vervangen. Misschien één van de grote verschillen is dat een beleidsplan een strategische visie en één of meerdere beleidskaders dient te omvatten.

De opmaak van dergelijk beleidsplan is een helse opdracht. Er zijn nog maar weinig steden of gemeenten die een goedgekeurd beleidsplan hebben op vandaag.

- Herziening algemene stedenbouwkundige verordening

In 2017 trad onze algemene stedenbouwkundige verordening, van toepassing op volledig grondgebied Ledegem, in voege. Deze verordening treedt op als "waakhond" voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit in

de gemeente. Zo staat bvb. in deze verordening dat bestaande eengezinswoningen die men wenst om te vormen naar meergezinswoningen een bepaalde minimale vloeroppervlakte dienen te hebben, wat de minimale breedte van nieuw te bouwen woningen moet zijn, ... Zo heeft de verordening in bepaalde gevallen al ongewenste “verappartementisering” kunnen voorkomen.

Ondertussen is de opmaak bijna 10 jaar geleden en is ze aan een update toe. Zo zijn we aan het bekijken om eventueel financiële lasten i.h.k.v. zonevremde aanvragen te implementeren.

Er is wetswijziging op til die steden en gemeenten beperkt in hun keuzevrijheid van de inhoudelijke topics die worden opgenomen in dergelijke verordening. Idealiter wordt deze wetgeving afgewacht vooraleer concrete voorschriften op te maken.

3. Update RUP's

Deze werden reeds overlopen in vorig punt.

4. Toelichting informele infovergaderingen

Sinds kort proberen we als gemeente om bij complexe, grote of eerder gevoelige omgevingsvergunningsaanvragen een informele infovergadering te organiseren. Bedoeling is om enige transparantie te bieden bij projecten die ons inziens deel uitmaken van een groter geheel, een grote verandering in de buurt teweeg brengen, ... Samen met de bevoegde schepen wordt gekeken welke perimeter er wordt uitgestippeld van buurtbewoners die zullen worden uitgenodigd. De collega's van de technische dienst doen dan de bedeling van de uitnodiging.

Er wordt aan de aanvrager gevraagd om een korte presentatie te voorzien van het project om te kunnen toelichten aan de aanwezigen. Belangrijk hierbij is dat de eventuele veranderingen of impact voor de buurt duidelijk wordt toegelicht. Voorbeelden van projecten waar we dit al hebben toegepast: plaatsen nieuwe voedersinstallatie bij Voeders Seurnyck, de verbouwingen van het rusthuis Rustenhove, project van bedrijfsverzamelgebouwen Fabriekslaan.

5. [Publiek loket stedenbouw](#)

Tot voor kort kenden we ons geoloket die eenieder kan raadplegen en zo de planologische context kon waarnemen in een oude versie. Onze leverancier had al een tijdje een hernieuwing van dit loket voorhanden en deze vernieuwing werd ondertussen doorgevoerd. Dit loket kan via de website worden geconsulteerd. Via dit loket kan men voorschriften raadplegen, overstromingsgevoeligheid consulteren, erfgoed, Deze link bezorgen we voornamelijk aan architecten en notarissen. Uiteraard kunnen ook burgers terecht op ons loket. We hebben hiervoor ook een handleiding opgemaakt om alle mogelijkheden van het loket toe te lichten. Deze handleiding is ook te raadplegen op de landingspagina van het loket. Met deze toepassing proberen we eerstelijns info aan te bieden aan eenieder die het nodig heeft.

Extra bij dit loket is de opsomming van eventuele verkavelingen. [Omgevingscheck](#) van Vlaanderen doet dit niet.

6. Voorbeelddossiers

Voor sommige stedenbouwkundige handelingen is er dan wel een omgevingsvergunningsaanvraag nodig maar zonder medewerking van architect. Dat betekent dat burgers zelf hun aanvraag kunnen indienen. Echter betekent dit niet dat de behandelaar, vergunning verlenende overheid, minder documenten of plannen nodig heeft louter omdat er niet met een architect wordt samengewerkt.

Voor een leek kan het [normenboek](#) vrij ingewikkeld overkomen. Om burgers te hulp te staan bij de samenstelling en het indienen van dergelijke dossiers heeft onze dienst x-aantal voorbeelddossiers opgemaakt. In deze voorbeelddossiers wordt er stap voor stap uitgelegd welk document er juist nodig is en welke informatie er minstens op zichtbaar moet staan. Ook het indienen van het dossier in het omgevingsloket wordt er stap voor stap uitgelegd. Sinds we deze documenten opgemaakt hebben zijn de aanvragen meteen een stuk vollediger en duidelijker. We merken dus dat burgers echt wel gebaat zijn bij deze documenten.

De voorbeelddossiers zijn te raadplegen via onze [website](#) en in de toekomst zullen deze nog worden uitgebreid.

7. Varia & vragen

Het conformiteitsattest werd als variapunt opgebracht.

Wat is een [conformiteitsattest](#)?

Wie een woning verhuurt in Vlaanderen, moet ervoor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen. Het attest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat de woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet.

Er zou sprake zijn van het conformiteitsattest te laten opnemen als verplicht document bij de verhuur van ene pand. Op vandaag kan een lokaal bestuur zelf beslissen als ze het conformiteitsattest een verplichting is al dan niet. De hogere overheid zou dit uniform willen maken en overal laten opleggen.

De geest achter het document is goed echter zijn er reeds praktijkvoorbeelden waar dit eerder neigt naar absurde situaties die in sé niets meer te maken hebben met de staat van het pand. Op vandaag zijn er reeds heel wat verplichte documenten in verhuurdossier en uiteindelijk zal het de huurder zijn die de prijs betaalt.