

Vraag nr. 182
van 19 september 2000
van de heer CARL DECALUWE

Verkaveling Koninksem (Tongeren) – Goedkeuring

Onlangs werd door de minister een privé-verkaveling van veertig bouwkwavels binnen een woonuitbreidingsgebied in Tongeren, deelgemeente Koninksem, goedgekeurd.

Nochtans had de vorige minister van Ruimtelijke Ordening bij ministerieel besluit deze verkaveling geweigerd bij gebrek aan woonbehoefte.

1. Welke aanvullende elementen of criteria hebben ertoe geleid om een positieve beslissing te nemen ?
2. Wanneer werd de betrokken woonbehoeftestudie goedgekeurd en welke prognose werd gegeven ?
3. Wanneer werd er een aanlegplan ingediend en goedgekeurd ?

Antwoord

1. Op 2 april 1996 heeft het college van burgemeester en schepenen van Tongeren aan de NV Beukendael de vergunning gegeven voor het verkavelen van een grond aan het "Tongers Veld", maar slechts voor een eerste fase van 26 loten, namelijk de loten 16 t.e.m. 38 en 73 t.e.m. 75 van het verkavelingsontwerp, en op voorwaarde dat de Linderstraat voldoende is aangelegd en uitgerust. De overige loten werden geweigerd.

De vergunning werd gemotiveerd op het feit dat de voorgestelde verkaveling past binnen de bestaande en te voorziene ruimtelijke aanleg aldaar, en dat geen afbreuk wordt gedaan aan het normaal gebruik van de ruimte in deze omgeving.

Aangaande de aansnijding heeft mijn voorganger beslist dat die eerste fase kon worden goedgekeurd op voorwaarde dat :

- de dichtheid voor het resterend gedeelte wordt verhoogd, en derhalve globaal diende te worden herwerkt ;

- de tweede fase slechts wordt vrijgegeven op basis van een bijstelling van de woonbehoeftestudie ;
- een overeenkomst wordt afgesloten tussen de stad en de verkavelaar zodanig dat de effectieve realisatie wordt gegarandeerd binnen een vast te leggen periode.

De vergunning was verder verantwoord omdat de realisatie van een eerste fase past binnen de woonbehoeftestudie en de visie omtrent het kernversterkend effect, en omdat het bewuste woonuitbreidingsgebied gelegen is tussen twee residentiële bouwzones en kan fungeren als een tegengewicht voor de sociale verkavelingen in de onmiddellijke omgeving, zodat de ruimtelijke draagkracht in dit gebied wordt versterkt.

De overige loten werden geweigerd omdat de bouwdichtheid te laag is en een herwerkte woonbehoeftestudie moet worden voorgelegd. De derde fase werd geweigerd omdat er tegenstrijd was met de bepalingen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Recentelijk heb ik inderdaad beslist dat de verkavelingsvergunning voor de 45 loten van de tweede fase, zijnde de loten 39 t.e.m. 72 en 87 t.e.m. 97 van het verkavelingsontwerp, eveneens mag worden verleend.

De aanvullende elementen en criteria, behoudens de duidelijke krijtlijnen die reeds waren uitgezet in de eerdere beslissing, zijn de volgende :

- op basis van de prognoses en opties van de woonbehoeftestudie van de stad wordt de verdere aansnijding van het woonuitbreidingsgebied "Tongers Veld" op korte termijn (eerstvolgende twee jaar) opportuun en aangewezen geacht, temeer omdat het betrokken woonuitbreidingsgebied de enige (beschikbare) locatie is die op korte termijn in aanmerking komt voor verdere ontwikkeling;
- de meer centraal gelegen locaties die bouwtechnisch in aanmerking komen, zijn immers niet voorhanden;
- betrokken woonuitbreidingsgebied is bovendien reeds aangesneden en de voor de tweede fase noodzakelijke infrastructuur is reeds grotendeels aanwezig;

- gelet op het feit dat de ordening van fase 1 (goedgekeurde verkaveling) en fase 3 (bijzonder plan van aanleg) reeds bekend is, kan betrokken restant (fase 2) worden aangesneden via het aanvragen van een verkavelingvergunning.

Naar mijn oordeel heeft de feitelijke toestand de ordening reeds volledig bepaald. Aansluitend op mijn beslissing stelde de afdeling Ruimtelijke Planning van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen (Arohm) in een schrijven van 28 januari 2000 dat inzake densiteit en typologie er geen elementen zijn om bijkomende bepalingen op te leggen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de ligging als een overgangsgebied tussen het stedelijk en buitengebied.

Na de verkavelingvergunning voor de eerste fase, verleende het gemeentebestuur een bouwvergunning voor fase 1 en tevens voor fase 2.

Er waren met andere woorden voldoende elementen om ook de aansnijding van dit deel van het woonuitbreidingsgebied vrij te geven.

2. Op mijn verzoek adviseerde de afdeling Ruimtelijke Ordening van Arohm de woonbehoefte-studie.

Geadviseerd werd dat, abstractie makende van de verkavelingsvergunning m.b.t. de verdere ontwikkeling (in casu fase 2) van het woonuitbreidingsgebied "Tongers Veld" (cf. punt 1), op basis van de huidige gegevens en inzichten geen verdere behoefte voor het aansnijden van bijkomend woonuitbreidingsgebied kan worden aangetoond.

3. Het thans ter plaatse vigerende gewestplan, dat woonuitbreidingsgebied vestigt, is in herziening gesteld.

De omzetting van woonuitbreidingsgebied naar landelijk woongebied wordt voorgesteld.