

**Verslag**

**GECORO**

**Vergadering 8 november 2023**

**Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening**

■ **Aanwezig**    □ Verontschuldigd    ~~naam~~ Afwezig

**Deskundigen**

Effectieven

Plaatsvervangers

■ BIESEMANS Eric (*Voorzitter*)

■ VAN HUMBEECK Fons (*Ondervoorzitter*)

■ DE BISSCHOP Jan

□ VANDERSTRAETEN Ester

~~□ BRAEM Kelly~~

**Maatschappelijke geledingen**

Effectieven

Plaatsvervangers

*Milieu- en natuur*

■ DE BLOCK Frans

■ BUYS Benny

*Werkgevers en -nemers*

■ VERMEIR Johanna

■ DE MEUTER Joost  
(*afwezig punt 2, 3, 2bis en 3bis*)

*Sport of socio-cultureel*

■ DE SMEDT Aloïs

~~□ WALRAVENS Sofie~~

□ DE NEVE Chris

■ MAERVOET Anny

*Jeugd*

■ GAUCHEZ Charlotte

~~□ VAN BUGGENHOUT Tibe~~

*Landbouwers*

~~□ VANDERSTRAETEN Bart~~

~~□ MAGNUS Sam~~

**Waarnemers politieke fracties**

Effectieven

Plaatsvervangers

~~□ GERARTS Wim~~

□ LUYKX Johanna (*N-VA*)

■ DE POTTER Michiel

■ NOTREDAME Jasper (*CD&V-plus*)

■ VAN HERP Berten

■ DE MESMAEKER Ludwig (*GROEN*)

■ VRIJDEERS Luc

■ ROBBERECHTS Wouter (*PRO-MERCHT.*)

■ BUYS Jan

~~□ OUELHADJ Merjem (*LVB*)~~

**Administratie en externen**

■ CASIER Lien (*Schepen omgeving*)

■ VRANCKAERT Steven (*Secretaris*)

■ WILLAERT Bart (*Adoplan*)

■ VAN EESTER Wendy (*Aquafin*)

■ DAUWE Simon (*Atelier Carbon*)

■ MOUTON Pieter (*Mouton Architecten BV*)

■ DE MEUTER Joost (*JDMA*)

**Locatie** Raadzaal, Campus Nieuwstraat, Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem (Ingang Bogaerdstraat)

**Datum** 8 november 2023 - 20 uur

**Contact** Dienst omgeving

052 38 11 95

[omgeving@merchtem.be](mailto:omgeving@merchtem.be)

Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem

## Agenda

Nr.	Agendapunt
1.	RUP KWZI Peizegem - Bespreking en behandeling bezwaarschriften
2.	Voorstelling project hoek Mieregemstraat-Koning Albertstraat – Toelichting door architect en bespreking
3.	Voorstelling project bouwblok Koning Albertstraat-Bogaerdstraat-Vesten – Toelichting door architect en bespreking
2bis.	Voorstelling project hoek Mieregemstraat-Koning Albertstraat – Advies
3bis.	Voorstelling project bouwblok Koning Albertstraat-Bogaerdstraat-Vesten – Advies
4.	Verslag vergadering 5 juli 2023 – Bespreking en goedkeuring
5.	Ontslag plaatsvervangend lid politieke fractie CD&VPlus: Jacques Evenepoel, vervangen door Jasper Notredame
6.	Voorlopige aanduiding watergevoelige openruimtegebieden – Bespreking en advies
7.	Varia

## Verslag

De voorzitter opent de vergadering.

### Punt 1. RUP KWZI Peizegem - Bespreking en behandeling bezwaarschriften

Voor RUP KWZI Peizegem is het openbaar onderzoek over de voorlopige vaststelling afgelopen. Bart Willaert, namens studiebureau Adoplan, en Wendy Van Eester, namens Aquafin, overlopen de ontvangen adviezen en bezwaarschriften.

Wendy Van Eester schetst de opdracht. De bedoeling is het zuiveren van het afvalwater in Peizegem, dit heeft al heel wat voeten in de aarde gehad en loopt al een tijdje. Er zijn verschillende onderzoeken gevoerd, zoals het afvoeren van het afvalwater naar naburige bestaande stations, maar dit en andere onderzoeken zijn niet tot een positieve uitkomst gekomen. Daarom is teruggegrepen naar het oorspronkelijke plan, een nieuwe zuiveringsinstallatie in Peizegem zelf. De zoektocht naar de locatie wordt verder toegelicht, uiteindelijk is er tot een akkoord gekomen met de verschillende betrokken gemeenten en adviesinstanties. Zo is locatie 4 tot de meest geschikte locatie gekomen, na een plaatsbezoek is de locatie verder verfijnd tot locatie 4C als de meest geschikte. Nadien is de procedure opgestart en werd Adoplan aangeduid als studiebureau. Er is reeds een participatiemoment geweest met omwonenden en geïnteresseerden. Een alternatieve locatie die daar naar voor werd gebracht is niet weerhouden, gezien Departement Omgeving en Departement Landbouw en Visserij dit beiden ongunstig hebben beoordeeld.

Bart Willaert van Adoplan licht verder toe. Zij werden aangesteld als studiebureau door Aquafin en de gemeente. De gecoro dient driemaal advies uit te brengen tijdens de gehele procedure, dit is de laatste keer dat de gecoro dient tussen te komen. Eerst wordt de locatie en het perceel verder toegelicht. De bestemming zal gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden. Een bufferzone is aanwezig rondom het

perceel en vooral richting de aanpalende woning. Er is enkel een toegang voorzien langs de Peisegemstraat, verder kan alle circulatie op de site zelf gebeuren. Het grafisch plan bestaat uit drie artikels, artikel 1 - zone voor infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater, artikel 2 – zone voor uitbreiding met tertiaire zuivering en artikel 3 – zone voor landschapsbuffer.

Er werd advies gevraagd aan het Departement omgeving en aan de provincie. Het Departement Omgeving heeft geen advies uitgebracht, de provincie heeft een gunstig advies uitgebracht. Er zijn bijgevolg geen opmerkingen vanuit de hogere overheid.

Er zijn twee bezwaren ontvangen, de inhoud en het voorstel tot weerlegging werd reeds overgemaakt bij het versturen van de agenda van deze vergadering. Er kwam de opmerking dat er te weinig onderzoek is gevoerd naar de alternatieve locatie die werd voorgesteld door de buurt, dit is weldegelijk gebeurt maar er werd twee keer een ongunstig advies uitgebracht. Er zou ook te weinig info zijn over het effluent bij hevige regen, wat niet klopt gezien er voldoende buffering voorzien wordt en er voldaan moet worden aan de gewestelijke verordening hemelwater. Daarnaast wordt gevraagd naar wateroverlast door het openen van grachten, wat niet klopt gezien het project net een positief effect zal hebben op de plaatselijke waterhuishouding. Ook geluidsoverlast door de blowers is niet te verwachten.

De volgende opmerking gaat over de verspreiding van geur bij wind. De screening heeft bewezen dat er geen hinder te verwachten valt, de geur zal snel verdunnen. Enkel op de site zelf zal geur waar te nemen zijn. De opmerking op mobiliteit is niet terecht, de vervoersbewegingen zijn slechts beperkt, wat ook blijkt uit het dossier. De natuur en het uitzicht van de omgeving zou aangetast worden, hier is echter voorzien in een buffer waardoor dit niet zo zal zijn. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het project net een positief effect heeft op de natuur.

Het volgende bezwaarschrift gaat onder andere over de waardedaling van eigendommen en het feit dat er geen compensaties voorzien zijn. Planschade is hier niet van toepassing, gezien dit enkel mogelijk is bij percelen die binnen het plangebied gelegen zijn. De plan-MER-plicht werd niet geschonden, het opmaken is niet noodzakelijk. De opmerking over hinder voor het wonen klopt niet, het is duidelijk dat er nagenoeg geen hinder te verwachten valt. Het is vanuit de hogere overheid ook de verplichting om de constructie te laten aansluiten bij woningen. De afstand tot het bos zou het bos kunnen aantasten, wat niet correct is gezien het zuiveren van afvalwater net een positief effect zal hebben. Het effluent loopt ook niet door het bos, waardoor er geen impact te verwachten is. Zowel rond locatie 1 als locatie 3 zou een groenbuffer vereist zijn, de redenen waarom niet voor deze locaties gekozen werd is duidelijk uit het dossier.

Om de visuele impact te beperken wordt er een groenbuffer vastgelegd in het RUP, ook de overige opmerkingen over de hoogte en dakvormen kloppen niet, deze staan duidelijk omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. De afsluiting en de groenbuffer moeten ook verplicht aangevraagd worden in de bouwaanvraag, waardoor de garantie er is dat deze zullen aangelegd worden. De buffer van 15 m tot de aanpalende woning is uitzonderlijk breed voor dergelijke kleinschalige constructies, de geur en geluidshinder zijn minimaal. Ook Wendy Van Eester verduidelijkt dat die buffer van 15 m naar de aanpalende woning uitzonderlijk breed is, en dat deze bekomen is na tussenkomst van Aquafin en de gemeente.

Er wordt aangehaald dat er over een breedte van 20 m geen buffer voorzien is, gezien de ingang hier aanwezig is. Dit zal echter opgelost worden door gebruik te maken van een buffer in trechtersvorm. Stedenbouwkundige voorschriften bevatten nooit milieunormen, deze opmerking is dus niet relevant.

Er wordt aangehaald dat dit project een versnippering van het agrarisch gebied bevordert. Dit wordt weerlegd, gezien er langs drie zijden reeds andere functies aanwezig zijn dan agrarische functies. Er zou ook geen rekening gehouden zijn met het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) bij de locatiekeuze, wat wel zo is, maar alle voorziene locaties zijn gelegen in HAG. Het verlies aan agrarisch gebied wordt gecompenseerd binnen RUP Fragmenten Brussegem, wat mogelijk is, het is niet verplicht om dit binnen hetzelfde planproces te realiseren.

In de milieuscreening werd bevestigd dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn, wat bevestigd wordt door Team-MER. Het effluent zal ook niet door het habitatrichtlijngebied stromen. Er wordt

aangehaald dat Agentschap Natuur en Bos geen advies heeft uitgebracht, ze werden om advies gevraagd en ze hebben weldegelijk een gemotiveerd advies uitgebracht. Bij een negatief advies hadden ze wel een meer uitgebreid advies uitgebracht.

De gecoro is akkoord met de opgelijste weerlegging van de bezwaarschriften.

Vanuit de leden van de gecoro worden de volgende vragen gesteld of de volgende suggesties gedaan:

- De locatie van de kippenwekerij wordt aangehaald. Er wordt verwezen naar de twee negatieve adviezen, maar niet meer dan dat. In de adviezen zijn waarschijnlijk ook argumenten opgenomen, die de burens misschien niet kennen?
  - De argumenten uit de adviezen staan in de toelichtingsnota verder toegelicht. De burens zouden hiervan dus op de hoogte moeten zijn. Bij het Departement Omgeving werd gezegd dat het bedrijf eerder zou uitdoven, en de KWZI ruimtelijk dus alleen zou komen te staan. Bij Departement Landbouw en Visserij was het net omgekeerd, waarbij ze de toekomst van het landbouwgebied niet willen hypothekeren. Ondertussen kan verduidelijkt worden dat er een vergunning verleend is om ook praktisch alle overige stallen te slopen t.h.v. de kippenwekerij, het bedrijf zal daar dus effectief verdwijnen.
- Er wordt opnieuw verwezen naar de site in Opwijk, Mazenzele, waar het RWZI paalt aan natuurgebied en niet bij woongebied.
  - Dit is al een oudere site, waar nog andere regels van toepassing waren. Het betrof ook een site waar voormalige vervuiling op aanwezig was, wat er toen voor zorgde dat dit ook mogelijk werd.
- De planschade wordt aangehaald, waarom hebben de mensen er geen recht op?
  - Enkel de gronden binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan hebben recht op planschade of planbaten, wat hier bij die woningen niet van toepassing is. Planschade zou ook alleen maar van toepassing zijn wanneer de bestemming van wonen naar een andere bestemming wordt gewijzigd, wat hier dus ook niet van toepassing is.
- Er wordt een verwijzing gemaakt naar de eventuele ligging van de naburige woningen in een rode zone, waar anders zelf gezuiverd zou moeten worden.
  - Dit klopt niet helemaal, het is gelegen in een groene zone en het is dus de opdracht van de overheid om het water op te vangen en te zuiveren.

De gecoro is akkoord met de voorgestelde weerlegging van de bezwaarschriften en neemt kennis van het advies van de provincie.

*Joost De Meuter verlaat de vergadering als lid van de gecoro en vervoegt de vergadering als ontwerper van een van de twee voor te stellen projecten.*

## Punt 2. Voorstelling project hoek Mieregemstraat-Koning Albertstraat – Toelichting door architect en bespreking

Schepens Lien Casier licht toe dat de visie van de gecoro wordt gevraagd over twee voorontwerpen voor het bouwen van een meergezinswoning. Wanneer een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend zal de gecoro om advies gevraagd worden. De eerste site is gelegen op de hoek Mieregemstraat-Koning Albertstraat, het tweede project betreft het bouwblok Koning Albertstraat-Bogaerdstraat-Vesten.

Omgevingsambtenaar Steven Vranckaert licht verder toe. Beide sites zijn gelegen in RUP Merchtem centrum – deelgebied 1, binnen artikel 2 Zone voor hoofdstraten. Meergezinswoningen zijn toegelaten in deze zone, het basisprofiel zijn drie volwaardige bouwlagen, 17 m diep op de gelijkvloerse verdieping en 15 m op de twee verdiepingen. Beide projecten wensen ook gebruik te maken van 0.11 Projectzone. Ze voldoen aan de voorwaarden van een minimale breedte van 40 strekkende meter op de grens met het openbaar domein en van een minimum perceeloppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Bijkomend dienen ze bij te dragen tot de woon- en leefkwaliteit van de gemeenschap en moeten ze een maatschappelijke meerwaarde bieden. In deze zone geeft een projectzone de kans om een afwijking te krijgen van max.

3,50 m extra bouwhoogte, beperkt tot max. 50% van de dakoppervlakte. Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden, dewelke geadviseerd zal worden door de gecoro. Daarom wordt er in deze vroege fase al om de visie van de leden gevraagd.

Elk project zal toegelicht worden door de desbetreffende ontwerper, waarna de leden vragen kunnen stellen. Na beide toelichtingen verlaten de ontwerpers de vergadering en kunnen de leden hun visie geven over beide projecten.

De eerste site is gelegen op de hoek Mieregemstraat-Koning Albertstraat en wordt toegelicht door Simon Dauwe van Atelier Carbon en Pieter Mouton van Mouton Architecten BV. De locaties werden bestudeerd, zowel historisch als ruimtelijk. De belangrijkste vaststelling is de ligging in het centrum van Merchtem. De site van vroeger wordt aangehaald en geduid op basis van oude foto's en tekeningen. De huidige en historische site is vooral gericht op bedrijvigheid. De locatie heeft door haar verschillende hoekpunten een aanzienlijke impact op de omgeving. De ontwerper is gestart vanuit de zichten naar het project vanaf het openbaar domein. Vandaag is bijna 80% van de site bebouwd. Een belangrijk aspect in Merchtem zijn trage wegen, wat in de afwezigheid van gemotoriseerd verkeer kan zorgen voor ontmoetingen. Ook meer groen in het centrum is een belangrijk aspect.

Aan de hand van enkele schema's wordt geduid hoe er tot het huidige ontwerp werd gekomen. Het bouwblok volledig volbouwen volgens het RUP zou een zeer gesloten zicht opleveren, waarbij de woningen vooral palen aan het openbaar domein. Door het toevoegen van een groene binnenstraat wordt een buffer gevormd tussen de woningen en de drukke straat. Op deze manier wordt ook meer groen en minder bebouwing in het zicht gebracht. Naast het toevoegen van de groene binnenstraat wordt er achteraan de site, palend aan bestaande lagere woningen, een bouwlaag verminderd. Op de koppen van het gebouw wordt dan weer een bijkomende bouwlaag toegevoegd. De bebouwde toestand wordt verlaagd van 80% naar 56%.

Er worden renders getoond van het gebouw, deze zijn echter nog in opmaak en zeker niet volledig bepaald. De reeds besproken aspecten zijn hierop zichtbaar. De beelden worden ook gebruikt om te vergelijken met wat mogelijk zou zijn binnen het RUP. Er worden zichten getoond vanuit de Stoofstraat, de Bogaerdstraat en de Mieregemstraat.

Het maatschappelijk belang dat wordt teruggegeven is een deel grondafstand langs de Mieregemstraat, enkele publieke fietsenparkings zowel overdekt als niet overdekt. Ook het visueel toevoegen van groen aan het straatbeeld is een meerwaarde. Vooraan zijn wat zitmogelijkheden of speelelementen voorzien.

Vanuit de leden van de gecoro worden de volgende vragen gesteld of de volgende suggesties gedaan:

- Is de groene binnenstraat privaat of publiek toegankelijk? Kan iedereen tot achteraan wandelen? Er kan eventueel wel op andere manieren gezorgd worden dat er een afsluiting wordt gecreëerd tussen publiek en privaat, in plaats van met een simpele draadafsluiting, dit kan opgelegd worden in de aanvraag of de vergunning.
  - De brandweer heeft een diepe stelplaats nodig, dus tot daar is het zeker volledig publiek toegankelijk. Daarna is het nog niet zeker, maar bestaat de kans dat dit afgesloten wordt. In de ideale wereld blijft dit open, maar op vlak van veiligheid en op vraag van de eigenaars zal dit vermoedelijk wel afgesloten worden. Er wordt gestreefd om de privatieve tuinen weldegelijk af te sluiten, maar eerder met lage afsluitingen of groen.
- Over hoeveel wooneenheden en bijhorende parkeerplaatsen spreken we bij dit project? Waar is de toegang tot de ondergrondse parking voorzien? Is er onderzocht of er twee ondergrondse parkeerzones kunnen in plaats van één, om zo nog wat groen over te houden waar nog hemelwater geïnfiltreerd kan worden?
  - Het project voorziet 21 wooneenheden en 32 parkeerplaatsen, alle parkeerplaatsen zijn ondergronds. Er werd gekozen om de toegang van de inrit te voorzien in de Mieregemstraat, wat naar gebruik en veiligheid de beste keuze is. Het opdelen naar twee ondergrondse parkings werd onderzocht, maar is niet mogelijk, bijna het volledige perceel is vereist voor de kelder.

- Om te kunnen genieten van de projectzone, moet er een maatschappelijke meerwaarde gecreëerd worden. Wat is de visie van het bestuur?
  - Dat werd al deels besproken en werd al deels aangepast, gezien dit nog wat te weinig was. Er zal nog een terugkoppeling met het college gebeuren. Het toevoegen van de groene binnenstraat is een positief iets, zowel op ruimtelijk vlak als om zicht op groen te creëren. Ook de publieke fietsenstalling, wel en niet overdekt, is een meerwaarde.
- Hoeveel publieke fietsstaanplaatsen worden er voorzien?
  - Een twaalfstal plaatsen overdekt, bij de niet overdekte is meer ruimte maar moet er uiteraard gekeken worden naar de ruimtelijke kwaliteit. Het aantal plaatsen buiten kan nog bekeken worden naar wat gewenst is. De privaatieve fietsstalplaatsen op de gelijkvloerse verdieping zijn een meerwaarde voor de bewoners, dit had ook een commerciële ruimte kunnen zijn.
- Wat is de breedte tussen de rijweg en de gevel? Waarom wordt er geen gebruik gemaakt om hier de bouwlijn wat achteruit te schuiven, en het voetpad dan ook wat breder te maken? Een meter op de hoek zou al een grote meerwaarde kunnen betekenen. Zowel langs de Mieregemstraat als langs de Bogaerdstraat wordt deze suggestie gegeven, voor het hele volume of eventueel enkel de gelijkvloerse verdieping. De kant langs de Mieregemstraat zou een iets breder voet- of fietspad kunnen gebruiken. Waarom wordt de vierde laag langsheen de Koning Albertstraat niet teruggetrokken?
  - Al deze suggesties zullen bekeken worden.
- Het gebouw het verst weg van de Koning Albertstraat, wat is hier de afstand tot de perceelsgrens? Wat is de hoogte van dit gebouw?
  - De afstand tot de perceelsgrens is hier iets meer dan drie meter, het gebouw is hier twee bouwlagen hoog. Er zitten geen ramen in deze gevel richting de burens.
- Er wordt een vraag gesteld over de overdracht naar openbaar domein, gezien de ondergrondse verdieping hier ook onder zit.
  - Het kan om de grond horizontaal te splitsen, de onderkant blijft dan van de eigenaars en de bovenkant komt naar de gemeente.
- Zijn er enkel woningen in het project, of ook andere zaken zoals bijvoorbeeld een kinderopvang of dergelijke?
  - De fietsenstalling zou een commerciële functie kunnen zijn, maar hier is dan weer een nood aan parking aan gekoppeld, dewelke op de site geen plaats kan krijgen. Daarom worden er enkel woningen voorzien. In theorie kan er uiteraard een wooneenheid omgevormd worden naar een commerciële ruimte, maar dan zal steeds de vraag gesteld worden of hier ook weer parking aan gekoppeld moet zijn.
- Er wordt ook een vraag gesteld over de theoretische volumes die getoond werden in de presentatie en de zonering als hoofdstraat, terwijl de bestaande situatie in de Koning Albertstraat toch eerder residentieel is. Moest er niet voorzichtiger geweest zijn langs de Koning Albertstraat? Wordt er niet van een te groot volume gestart?
  - Er wordt gradueel opgebouwd naar de hogere hoeken, waarbij er lager wordt aangesloten op de Koning Albertstraat. Achteraan wordt er lager uitgekomen dan de bestaande toestand. De volledige site is ingekleurd als zone voor hoofdstraat in het RUP, waardoor dit gabarit hier planologisch mogelijk is.

### Punt 3. Voorstelling project bouwblok Koning Albertstraat-Bogaerdstraat-Vesten – Toelichting door architect en bespreking

De tweede site betreft het bouwblok Koning Albertstraat-Bogaerdstraat-Vesten en wordt toegelicht door Joost De Meuter van JDMA.

De site zit nog in de ontwerpfase, in een minder afgewerkte fase dan het vorige project. Er zijn nog geen plannen of gedetailleerde gevels uitgetekend. Het geheel op de site is vandaag een koppeling van verschillende woningen en andere functies. De eerste benadering is door het creëren van een volume

op de site en nog niet op basis van de invulling door wooneenheden. Er wordt niet een groot monolithisch volume gecreëerd, maar er wordt gespeeld met verschillen in bouwlagen en verschillen in kroonlijsthoogtes. Een ander doel is het creëren van een kwalitatieve groene centrale buitenruimte, dewelke een verplicht gebruik heeft door de aanpalende wooneenheden. Het volgende doel was het creëren van verschillende types woningen, om een kwalitatieve mix te krijgen, ook van kopers en huurders. Wat voor de gecoro dan een belangrijk element is, is het creëren van een kwalitatieve relatie naar de openbare ruimte.

Het volume waar de architect momenteel op werkt wordt getoond. De doelen die hiervoor werden aangehaald zijn hierop terug te vinden. Langs de Koning Albertstraat werd de bestaande typologie doorgetrokken, door overwegend twee bouwlagen en invulling door eengezinswoningen. De hogere volumes worden voorzien in de Bogaerdstraat met een hoogte in het verlengde van het gemeentehuis. Deze volumes worden teruggetrokken t.o.v. de Bogaerdstraat voor de bovenste bouwlagen. Door de bouwdieptes te beperken, kan de groene binnenruimte zo groot mogelijk gehouden worden. Er wordt ook getracht om zoveel mogelijk eigen voordeuren te maken, ook bij wooneenheden op de verdiepingen. De typologieën worden overlopen, er wordt ook verduidelijkt dat op de hoek van de Koning Albertstraat en de Bogaerdstraat er een tandartspraktijk zal ingericht worden.

De relatie naar de openbare ruimte wordt overlopen. Zo wordt de steeg tussen de Vesten en de Koning Albertstraat verbreed en opgewaardeerd. De monding wordt langs twee zijden breder gemaakt langs de Koning Albertstraat door het inrichten van de inrit palend aan de steeg. Langs de Vesten wordt er afstand genomen om meer breedte te bieden, zowel visueel als fysiek door een effectieve grondafstand. De ontwerper is voorstander van eventueel gebruik van wisselende breedtes, om de indruk van steeg te behouden en geen te grote breedte te geven. Ook verder ingroenen is zeker noodzakelijk. Er wordt ook voorzien in een verplicht gebruik van de steeg door bewoners van het project, dit gebruik zorgt ook voor een sociale controle. De eerste schetsen worden getoond, vooral om de schaal te duiden. Ook de visuele doorwaadbaarheid is een zekere meerwaarde, er werd niet geopteerd voor een fysieke doorwaadbaarheid. Zowel langs de steeg als langs de Bogaerdstraat is een visueel doorzicht voorzien. De afstand ten gunste van het openbaar domein is ook aanwezig, zowel door een fysieke grondafstand op het maaiveld als door het achteruit springen op de verdiepingen. Op de hoek van de tandartsenpraktijk wordt nog gezocht om de hoek ook meer ruimte te geven. Het wisselen in kroonlijsthoogtes zorgt voor een minder zwaar volume.

De gevels worden getoond, ze zijn indicatief maar geven wel goed de schaal weer en duiden wat voor een architectuur er zal gehanteerd worden. In hoofdzaak is het project voorzien voor wonen, op het gelijkvloers wordt een tandartsenpraktijk voorzien. Voor de praktijk worden ook enkele parkeerplaatsen voorzien op maaiveldniveau. Deze worden voorzien langsheen de Koning Albertstraat, maar de exacte locatie is nog niet bepaald. Mogelijks wordt er nog een andere wooneenheid omgevormd tot commerciële ruimte.

Vanuit de leden van de gecoro worden de volgende vragen gesteld of de volgende suggesties gedaan:

- Het gebouw langs de Vesten, dit gebouw is redelijk hoog. Hoe zit dit naar lichtinval van de buur in de Vesten?
  - Dit werd reeds bekeken, maar is ook nog in onderzoek. Het idee is om de bouwdiepte te beperken om niet te veel licht weg te nemen van de naburige woning. Ook in de gevels naar die kant, naar de steeg, zullen weinig ramen geplaatst worden om geen inzicht te hebben. Deze locatie is ruimtelijk de meest aangewezen om naar een hoogteaccent te zoeken, naast de volumes in de Bogaerdstraat.
- Wat is het percentage aan groen en aan bebouwing? Worden er groendaken voorzien op de platte daken of eerder zonnepanelen?
  - De percentages zijn nu nog niet volledig gekend. Het belang van de binnentuin in dit ontwerp is heel groot, waardoor de ontwikkelaar verplicht is om dit echt groen en kwalitatief in te richten. Ook in de gevels zal er nog gezocht worden naar meer groen. De daken zullen overwegend gebruikt worden om zonnepanelen te plaatsen en

eventueel zelfs waterbuffer, maar de meer lager gelegen platte daken kunnen eventueel wel als groendaken of minstens als grinddaken ingericht worden.

- Hoeveel wooneenheden worden er in dit project voorzien?
  - Het project voorziet 28 woningen en een tandartsenpraktijk, in de ondergrondse parkeerverdieping worden 42 parkeerplaatsen voorzien. Door de verplichting aan parkeerplaatsen en de verplichting aan minimale oppervlaktes via de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen, wordt het maximaal aantal wooneenheden gelimiteerd.
- Moet er niet meer gezocht worden naar het afronden van gevels om ruimte te geven aan het openbaar domein. Eventueel ook nog meer ruimte om een fietspad in te richten langs de Bogaerdstraat. Eventueel enkel door het gelijkvloers achteruit te schuiven. Dit is de smalste plek voor voetgangers en fietsers, een verbreding van het openbaar domein zou een grote meerwaarde kunnen vormen. Kan er onderzocht worden of het gebouw niet op een gelijkaardige lijn gezet kan worden als het gemeentehuis?
  - De hoek Koning Albertstraat-Vesten is zeker nog iets waar werk aan is, het afronden alleen zal het niet oplossen. Hier wordt nog verder op gezocht. Meer ruimte geven biedt niet altijd meer visuele kwaliteit. De nood aan breedte voor eventueel publiek gebruik is belangrijk, maar architecturaal en stedenbouwkundig zou dit net heel saai kunnen worden om alles op dezelfde lijn te zetten.

*Alle ontwerpers van de voorgestelde projecten verlaten de vergadering.*

#### Punt 2bis. Voorstelling project hoek Mieregemstraat-Koning Albertstraat – Advies

De leden hebben de volgende suggesties en opmerkingen:

- Twaalf staanplaatsen voor fietsen is te weinig, een deel hiervan zijn al moeilijk bruikbaar. Volgens sommige leden zal hier weinig gebruik van gemaakt worden, enkel tijdens de markt en de kermis, andere leden vinden dit wel een meerwaarde. De meerwaarde is wel dat ze overdekt kunnen gezet worden, eventueel kan er ook voorzien worden in een oplaadpunt.
- Wat is de maatschappelijke meerwaarde in het project? Enkel wat plaats voor fietsen en het gebouw een klein beetje achteruit schuiven.
- Het ontwerp is gestart van een profiel die volledig volgebouwd is volgens het RUP, dit is te opportunistisch want zou nooit goedgekeurd worden.
- Een deel van de gebouwen staat in tweede bouworde, hier dient zeker voldoende meerwaarde tegenover te staan.
- De stoep langs de Koning Albertstraat. Hier kan een gedeelte van het gebouw opgeschoven worden, eventueel enkel het onderste om meer ruimte te geven aan het openbaar domein. Eventueel kan het geheel opgeschoven worden of deels een knik geven om meer ruimte te bieden.
- Het gebouw in de Mieregemstraat kan een meter achteruit geschoven worden. Dit geeft meer ruimte voor een fietspad en zou een nieuwe lijn kunnen worden om door te trekken tot aan het Mieregemplein. Hier is binnen de leden geen consensus over, gezien het zeer lang zal duren eer dit volledig gerealiseerd kan worden. Het pand zit ook in het centrum waar een zone 30 telt, hier hoort geen fietspad maar zou de fietser op een veilige manier op straat moeten kunnen rijden en voorrang hebben.
- Het groen dat wordt voorzien is niet zichtbaar via de Koning Albertstraat. De twee bomen zijn weinig realistisch, gezien dit net ten koste van de stoep zou gaan.
- Waarom wordt de inrit niet via de Koning Albertstraat voorzien? Op de Mieregemstraat is het moeilijk om er uit te rijden. Hier is geen consensus over binnen de leden, de Koning Albertstraat lijkt net gevaarlijker te zijn.
- Vandaag is dit een gevaarlijk punt, gezien er auto's uit de Koning Albertstraat komen gereden die van de parking komen. Dit is een probleem dat opgelost zou worden door dit project.

- Bij het groen in de binnenstraat dient opgelegd te worden dat er geen standaard draadafsluiting mag voorzien worden, maar dat dit organisch moet via bijvoorbeeld een levende haag.
- Er dienen groendaken opgelegd te worden.
- Bij de vierde bouwlaag langs de Koning Albertstraat zou de 45 graden-regel toegepast moeten worden.
- Het project lijkt te veel volume te bevatten voor deze site.
- Het achterste gebouw gezien vanaf de Koning Albertstraat staat te dicht op de zijdelingse perceelgrens, hier zou ook de 45 graden-regel toegepast moeten worden.
- Er kan eventueel een groene doorsteek voorzien worden palend aan de bestaande woning in de Koning Albertstraat? Hier is geen consensus over bij de leden, er ontstaan twee gesloten gevels wanneer er niet aangesloten wordt.

De gecoro vraagt de bovenvermelde opmerkingen mee te nemen in het project.

### Punt 3bis. Voorstelling project bouwblok Koning Albertstraat-Bogaerdstraat-Vesten – Advies

De leden hebben de volgende suggesties en opmerkingen:

- Het achteruit schuiven van het project wordt besproken. Er wordt geopperd om het gebouw achteruit te schuiven, zowel vanaf de Bogaerdstraat als vanaf de steeg. Zoals bij het vorige project wordt hier ook aangehaald dat het een meerwaarde zou kunnen zijn om van elke straat het openbaar domein te verbreden, in dit geval dus ook vanaf de Vesten en de Koning Albertstraat.
- De twee gelijkvloerse hoeken zouden commercieel ingericht moeten worden en daar kan dan wat meer ruimte geboden worden aan de zwakke weggebruiker.
- Er dient zeker naar de inrichting van de gevel richting de steeg gekeken te worden. Er kan ook teruggetrokken worden in de hoogte, wat meer openheid biedt naar de buitenlucht toe.
- Wat is de maatschappelijke meerwaarde in het project? Enkel de steeg wordt wat breder.
- De steeg zou breder mogen. Dit zorgt er voor dat er eventueel wel raamopeningen geplaatst kunnen worden op het gelijkvloers.
- Klopt het verhaal van de lichtinval wel, langs de Bogaerdstraat is het gebouw hoog waardoor er weinig licht lijkt te vallen in de binnentuin.
- Het geheel langs de Bogaerdstraat zou 1 m moeten opgeschoven worden. Sommige leden maken ook melding van het opschuiven van deze gevel met 2 m, zodat deze ongeveer op dezelfde lijn als het gemeentehuis komt te liggen. Binnen de leden is er geen consensus over het volgen van dezelfde bouwlijn als het gemeentehuis.
- De binnentuin dient niet persé een openbare tuin te worden, maar mogelijks wel een openbare doorgang. Hier is geen consensus over bij de leden.
- De inrichting van de twee parkeerplaatsen op het maaiveldniveau voor de praktijk zijn niet ideaal.
- Eventueel kan er voor de hoge gebouwen langs de Bogaerdstraat nog een verspringing voorzien worden in de vierde bouwlaag.
- Er is twijfel over de vierde bouwlaag voor het gebouw langs de Vesten, dit is te hoog.

De gecoro vraagt de bovenvermelde opmerkingen mee te nemen in het project.

*Joost De Meuter vervoegt de vergadering als lid van de gecoro.*

### Punt 4. Verslag vergadering 5 juli 2023 – Bespreking en goedkeuring

Het verslag wordt goedgekeurd.

### Punt 5. Ontslag plaatsvervangend lid politieke fractie CD&VPlus: Jacques Evenepoel, vervangen door Jasper Notredame

De gecoro neemt kennis van het ontslag van Jacques Evenepoel, dewelke vervangen zal worden door Jasper Notredame als politiek lid voor CD&V-plus. Jasper zal zetelen als plaatsvervangend lid.

#### Punt 6. Voorlopige aanduiding watergevoelige openruimtegebieden – Bespreking en advies

Op 14 juli 2023 duidde de Vlaamse Regering een tweede reeks van 21 watergevoelige openruimtegebieden voorlopig vast. Er vindt een openbaar onderzoek plaats van 12 september 2023 tot en met 10 november 2023. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening wordt om advies gevraagd.

Doordat er steeds meer ruimte bebouwd en verhard wordt in Vlaanderen, kan het water moeilijker in de bodem dringen. Er blijft ook minder ruimte vrij om tijdens hevige regenbuien het water op te vangen. Daarom wil de Vlaamse Regering het waterbergend vermogen van bepaalde watergevoelige gebieden vrijwaren en voldoende ruimte voorzien voor water. De gebieden zullen een herbesteding krijgen naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan of door aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Op 5 mei 2023 en 14 juli 2023 besliste de Vlaamse Regering tot de voorlopige aanduiding van respectievelijk 12 gebieden en 21 gebieden als watergevoelig openruimte gebied. Twee gebieden liggen in Merchtem, namelijk 'Merchtem Kom' en 'Merchtem Schoolomgeving', deze worden op de kaart getoond tijdens de zitting. De gebieden zijn voorlopig aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.

Deze aanduiding heeft als gevolg dat de huidige bestemming van het gebied niet meer gerealiseerd kan worden. Hier kunnen dus geen vergunningen meer verleend worden. De percelen krijgen als bestemming de bij decreet vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften voor watergevoelige openruimtegebieden (artikel 5.6.8 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

- Binnen watergevoelige openruimtegebieden zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie mogelijke functies. Kleinschalige infrastructuur voor recreatie of in functie van de openruimtefuncties blijft mogelijk.
- Bestaande constructies binnen een watergevoelig openruimtegebied kunnen behouden blijven, maar hierop worden de zonevreemde basisrechten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van toepassing.
- Binnen watergevoelige openruimtegebieden gelden geen beperkingen op landbouwgebruik. De gebieden bieden ook kansen voor groenblauwe dooradering of bebossing.

Eigenaars van de percelen hebben recht op planschade. Na definitieve herbesteding tot watergevoelig openruimtegebied hebben eigenaars twee jaar de tijd om van de mogelijkheid tot planschade gebruik te maken. De herziening van de planschaderegeling is opgenomen in het Instrumentendecreet, waardoor de lasten niet ten koste van de gemeente vallen.

De leden hebben de volgende vragen en opmerkingen:

- De gemeente heeft twee percelen gekocht langs de Reedijk, kan hier dan nog geparkeerd worden volgens de nieuwe voorschriften?
  - Er is inderdaad twijfel dat dit binnen de voorschriften zou vallen, al werd er tijdens een infomoment gezegd dat dit wel zou kunnen. Gezien er twijfel is, zal het college van burgemeester en schepenen zelf ook een bezwaar indienen tijdens het openbaar onderzoek, met de opmerking dat een parking op deze locatie moet kunnen. De parking kan ook perfect zo aangelegd worden dat het waterbergend vermogen niet verminderd, wat uiteindelijk het doel van het WORG is.
- Wordt er onderzocht of de Molenbeek niet opengelegd kan worden, momenteel is deze nog ingebuisd onder de Reedijk en Wolvertemsesteenweg?
  - De gemeente heeft een studiebureau aangesteld, met de opdracht om de beek open te leggen, de percelen in te groenen en een parking in te richten. Tijdens het onderzoek is naar bovengekomen dat de grondwaterstand op deze plaats zo hoog is, dat het

openleggen van de beek niet aan te raden is. Dit zou eerder een slechte invloed hebben op de plaatselijke waterhuishouding, het zou het grondwater net draineren en ervoor zorgen dat de grondwaterstand daalt. Dit zou dan weer een negatief effect hebben op de stabiliteit van de omliggende woningen. Bijkomend haalde de provincie aan dat ze op termijn een project willen realiseren langs de beek, door hem eventueel deels weer te openen. Daarom willen ze niet dat de toegang van de parking verloopt over de beek richting de Reedijk, maar wel richting de Wolvertemsesteenweg. Deze vraag zal voorgelegd worden aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Het blijft wel de bedoeling om de parking in te richten.

- Worden er voorschriften voorzien om de parking kwalitatief met groen in te richten, gelet op de ligging langs de toegang tot het centrum?
  - De huidige stedenbouwkundige voorschriften leggen hier niets over op. Hier is nog twijfel of een parking wel mogelijk is, een groene invulling is uiteraard wel steeds mogelijk. Het is de bedoeling van het bestuur om een kwalitatieve parking in te richten met voldoende groenaanplantingen.

De gecoro brengt een gunstig advies uit.

#### Punt 7. Varia

De leden brengen geen variapunten ter sprake.

De voorzitter sluit de vergadering.

VRANCKAERT Steven  
Secretaris

BIESEMANS Eric  
Voorzitter