

Verslag

GECORO

Vergadering 22 maart 2023

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

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

Deskundigen

Effectieven

Plaatsvervangers

■ BIESEMANS Eric (*Voorzitter*)

■ VAN HUMBEECK Fons (*Ondervoorzitter*)

■ VANDERSTRAETEN Ester

□ DE BISSCHOP Jan

□ BRAEM Kelly

Maatschappelijke geledingen

Effectieven

Plaatsvervangers

Milieu- en natuur

■ DE BLOCK Frans

■ BUYS Benny

Werkgevers en -nemers

■ VERMEIR Johanna

Sport of socio-cultureel

■ DE SMEDT Aloïs

~~□ WALRAVENS Sofie~~

~~□ DE NEVE Chris~~

■ MAERVOET Anny

Jeugd

□ GAUCHEZ Charlotte

Landbouwers

■ VANDERSTRAETEN Bart

~~□ MAGNUS Sam~~

Waarnemers politieke fracties

Effectieven

Plaatsvervangers

~~□ DE RUYTER Ronald~~

■ GERARTS Wim (*N-VA*)

■ DE POTTER Michiel

□ EVENEPOEL Jacques (*CD&V-plus*)

~~□ VAN HERP Bertien~~

~~□ DE MESMAEKER Ludwig (*GROEN*)~~

■ VRIJDERS Luc

□ ROBBERECHTS Wouter (*PRO-MERCHT.*)

■ BUYS Jan

~~□ QUELHADJ Merjem (*LVB*)~~

Administratie en externen

■ CASIER Lien (*Schepen omgeving*)

■ VRANCKAERT Steven (*Secretaris*)

■ LUYPAERT Toon (*Schepen sport*)

■ DE BOECK Anton (*Studiebureau Antea*)

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

Datum 22 maart 2023 - 20 uur

Contact Dienst omgeving

052 38 11 95

omgeving@merchtem.be

Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem

Agenda

Nr.	Agendapunt
1.	Verslag vergadering 15 februari 2023 – Bespreking en goedkeuring
2.	Voorontwerp RUP Sport – Toelichting, bespreking en advies
3.	Varia

Verslag

De voorzitter opent de vergadering.

Punt 2. Voorontwerp RUP Sport – Toelichting, bespreking en advies

Schepen Toon Luypaert doet een korte inleiding. Er is een grote nood bij de sportclubs, een grote vraag naar meer sportinfrastructuur. De bestaande structuur wordt intensief gebruikt, er is nood aan uitbreiding. De schepen is bij alle sportclubs langs geweest om een bevraging uit te voeren, en de nood is ook aangetoond door cijfers van Sport Vlaanderen, een bewijs dat we te weinig recreatiegrond hebben in Merchtem. Ook in het GRS was de uitbreiding reeds voorzien, als uitbreiding van de bestaande site van het sportcomplex op de Dooren. Ongeveer twee jaar geleden werd de procedure opgestart.

Anton De Boeck van studiebureau Antea geeft een toelichting over het voorontwerp van RUP Sport. De startnota werd reeds voorgesteld op de Gecoro. Het gebied wordt gesitueerd, vandaag is het bestemd als landbouwgebied volgens het gewestplan. In 2006 werd een BPA opgemaakt voor het bestaande complex, in het GRS is deze uitbreiding voorzien. Dit RUP is een planologische invulling van die voorziene uitbreiding uit het GRS. De procedure wordt kort overlopen, we zitten nu in de fase van het voorontwerp. De plenaire vergadering vindt plaats begin april, in dat kader wordt de gecoro om advies gevraagd.

Op de startnota hebben zeven instanties advies verleend, het departement Omgeving heeft geen advies uitgebracht maar is wel een van de instanties met schorsingsbevoegdheid. De eerste adviezen waren gunstig of voorwaardelijk gunstig. Er hebben 15 personen een opmerking of bezwaarschrift ingediend. De belangrijkste wijzigingen sinds de startnota worden overlopen. Zo is de contour beperkt gewijzigd, de parkeernood en -capaciteit werd opnieuw bekeken op vraag van de gecoro, de aanwezige pijpleidingen zijn toegevoegd, de inplanting van de gebouwen en tot slot is het compensatieonderzoek er uit gehaald. De compensatie wordt nog steeds voorzien, maar dit wordt meegenomen in een ander RUP, zijnde RUP Bos-Woon-Land.

Voor de sporthal is dezelfde footprint gehanteerd als de sporthal in de Dendermondestraat. Er is meer ruimte voorzien voor bufferruimte, meer plaats voor fietsenstallingen en meer waterbuffer. De plancontour wordt in detail overlopen. De tuinen van de twee woningen langs Dooren zijn meegenomen, in het inrichtingsplan zijn deze nog niet ingevuld. In de noordelijke grens is de zone iets verschoven tot 5 m voorbij de zijloop, zodat daar zaken zoals een Finse piste kunnen gerealiseerd worden. De sporthal is met 1.000 m² vergroot en komt iets meer in het gebied te liggen, bijgevolg is er ook wat meer ruimte voor parking gecreëerd. Er wordt ook een zone voorzien waar parking kan bijkomen, moest er een echte nood blijken na de realisatie van het complex. De beschermde en voorbehouden zone rond de

pijpleidingen zijn toegevoegd aan het inrichtingsplan. Ook de verenigingsschuur is verschoven, op vraag van de aanpalende bewoners. Het bufferbekken van de Kwetstenbeek is wat verschoven.

Dit inrichtingsplan vormde de basis voor het grafisch plan. Langs de bebouwde grenzen worden bufferstroken voorzien van 10 m breed, de buffers t.h.v. de twee tuinzones worden aangeduid met de nabestemming recreatie. Het hele gebied is bestemd als recreatiegebied, met enkele overdrukken. De grootste overdruk is die voor de sporthal en de bijhorende verhardingen. Zo zijn er bijkomende voorschriften van toepassing in deze overdruk, de bestemming blijft recreatiegebied. Ook de zone langs de Kwetstenbeek krijgt een overdruk voor bouwvrije strook en groenbuffer, dit is 10 m breed langs de beek en 5 m breed langs de zijloop. Centraal is de zone rond de pijpleidingen aangeduid, met strengere voorschriften.

De meest bepalende stedenbouwkundige voorschriften per zone worden overlopen. Er is geen doorgaand gemotoriseerd verkeer toegelaten. De toegang is t.h.v. de sporthal, voor de activiteiten met dieren wordt een aparte toegang voorzien langs Dooren. De te verwachten effecten worden overlopen. Dit is vooral op vlak van mobiliteit, klimaat (water) en landbouw (planologisch). De vereiste compensatie van landbouwgrond zal gebeuren binnen RUP Bos-Woon-Land. Het onteigeningsplan wordt getoond en de timing wordt overlopen. Op 3 april zal de plenaire vergadering plaatsvinden. Voor de zomer zou de voorlopige vaststelling kunnen gebeuren door de gemeenteraad, nadien volgt een openbaar onderzoek en de definitieve vaststelling voor het einde van 2023.

De leden hebben de volgende vragen en opmerkingen:

- Wat is er mogelijk in de zone van pijpleidingen, welke invulling kan hier?
 - Hier wordt geen concrete invulling voor voorzien, gezien er niet veel mogelijk is. Dit kan een evenemententerrein zijn of occasioneel gebruikt worden.
- Wat is de beperking in de hoogte voor de sporthal? Is dit 6,0 m?
 - In de oranje zone, over het hele gebied, is de maximale hoogte 6,0 m. In de zone voor overdruk, waar de sporthal in voorzien wordt, is de maximale hoogte 12,0 m.
- Als er tribunes gebouwd worden. Is dit ook beperkt op 6,0 m? Zijn die nu voorzien? De vraag wordt gesteld of het niet aangeraden is om toch de mogelijkheid te voorzien om hogere tribunes mogelijk te maken, of toch minstens met meer dan één bouwlaag. Misschien moet het begrip tribune letterlijk opgenomen worden in de voorschriften, om zo te verduidelijken.
 - De tribunes zijn in deze zone ook beperkt tot 6,0 m. Er is nu geen tribune voorzien, gezien op het bestaande complex al een mooie tribune is, die volstaat. De reglementering bepaald niet wat waar moet komen, de inrichting is in principe vrij. Een tribune is dus wel mogelijk, maar zal zich moeten beperken tot 6,0 m. Er kan bekeken worden om het voorschrift aan te passen, om tribunes letterlijk om te nemen en eventueel ook de hoogte en bouwlagen aan te passen.
- Voorstel om in de voorschriften op te nemen dat er zonnepanelen, waterrecuperatie, laadpalen, etc. mogelijk zijn. Verduidelijken als hernieuwbare energie. Via de EPB-eisen zijn er in principe al automatisch bepaalde zaken verplicht.
- Wordt er water opgeslagen i.f.v. de brandweer, landbouw, etc.? De vraag gaat ook over de aanpalende industriezone, waar grote dakoppervlaktes zijn en waar misschien mogelijkheden liggen om dit water te bufferen voor hergebruik door landbouwers. Zal er water moeten opgepompt worden om de voetbalvelden en paardenpiste te besproeien?
 - Dit werd reeds besproken met Fluvius. Het was zeer ingewikkeld om water te bufferen voor hergebruik, gezien dit eerst de bedoeling was om water te hebben voor de paardenpistes. De locatie van het bufferbekken is ook gekozen omdat het de laagst gelegen locatie is. Aan de sporthal worden ook hemelwaterputten voorzien, maar dat hergebruik zal ook nodig zijn voor de sporthal zelf. De industriezone heeft veel potentieel voor waterbuffer, meer groen voor biodiversiteit, etc. Er zal bij de bouwaanvraag en effectieve inrichting zeker rekening gehouden moeten worden met het voorzien van voldoende water voor de besproeiing van terreinen.

- Er wordt een kleedkamer en kantine voorzien voor de hockey. Zijn er verder nog kantines voorzien? Bij de bevraging waren er verschillende verenigingen die om een kantine vroegen. Wordt er bijkomende sanitair voorzien?
 - Het is niet de bedoeling dat elke sport zijn eigen kantine heeft. Het is ruimtelijk en financieel veel handiger om infrastructuur te delen. Deze discussie is ook al gevoerd in de sportraad. In de sporthal wordt ook een gemeenschappelijke sanitair en kantine voorzien. Voor de hockey wordt voorlopig een aparte ruimte voorzien.
- Waar gaan de paarden en de paardentrucks staan? Gaan er geen paardenruiters te paard naar daar willen komen? Mogen deze op de rest van het complex komen?
 - Die krijgen een aparte toegang en stallingsruimte. De infrastructuur voor dieren wordt gescheiden gehouden van de rest van de site. Om een paardenroute te voorzien is er geen plaats op de site en dit is moeilijk te combineren met de rest van de functies. De bestaande pistes waar de clubs gevestigd zijn, zijn uitdovend.
- Wie financiert de infrastructuur? Kunnen de clubs dit zelf betalen?
 - Alle infrastructuur wordt door de gemeente zelf ontwikkeld en gefinancierd. Zo blijft de gemeente steeds zelf baas over de hele infrastructuur. De ontwikkeling van de site zelf zal over verschillende legislaturen verdeeld worden, gezien het een aanzienlijke investering is. De invulling zal in fases gebeuren.
- Er wordt een opmerking gegeven over de streekeigen beplanting. Populieren zijn niet streekeigen en zijn ook niet op hun plaats langs sportinfrastructuur.
 - Klopt volledig, dit zal verduidelijkt worden, dit is zeker de bedoeling.
- Is de mogelijkheid voorzien om aan atletiek te doen op de site?
 - Er is geen atletiekclub in de gemeente en een piste pakt heel veel plaats in. Het inrichtingsplan is gebaseerd op waar er vandaag nood aan is, maar dit kan in de toekomst veranderen. Als op termijn blijkt dat er minder nood is aan bijvoorbeeld voetbal en wel aan atletiek, dan kan dit anders ingevuld worden. De voorschriften van het RUP zijn niet sport-specifiek, bijna elke sport is mogelijk. Als gemeente kan je niet alles aanleggen, in andere gemeenten is bijvoorbeeld geen baseballveld, etc.
- Er wordt dezelfde opmerking gemaakt als bij de startnota. Het fietspad ligt aan de verkeerde kant van de Dooren.
 - Dit kadert niet in het RUP, maar is aan de gemeente om de nodige zaken te voorzien.
- Moet er geen voorkooprecht gezet worden op de twee huizen?
 - Dit zou veel te duur zijn, de prijs per m² zou enorm zijn.
- Moet er niet onmiddellijk de onteigening voorzien worden van de tuinen van de twee woningen? Het zou de voorschriften ook vereenvoudigen.
 - Het inrichtingsplan is zonder deze tuinen ontworpen, de tuinen zijn in principe niet echt vereist. Er zal onderzocht worden of het aangewezen is om dit op te nemen als te onteigenen.
- Het wandelpad langs de Kwetstenbeek zou tot aan de Dooren moeten komen, maar er wordt geen onteigening voorzien.
 - Het padje zou eerder aan de overkant van de beek moeten gebeuren, zodat er niet over het perceel van de voorliggende woning moet gegaan worden. Het padje zelf wordt niet meegenomen in de contouren van het RUP.
- Er wordt een vraag gesteld over de bestaande voetwegen. Deze lopen door de locatie waar de sporthal voorzien is. Wat gaat er gebeuren met de bestaande voetwegen? Blijven die bestaan, of worden die verlegd?
 - Indien ze juridisch nog bestaan, zullen de nodige stappen ondernomen worden om ze te verleggen. Waarschijnlijk via de omgevingsvergunning, wanneer de gemeente de gronden reeds verworven heeft.
- Opmerking over de MOBER. In de documenten staat op een bepaalde plaats dat het niet nodig is en op een andere plaats dat het nog onderzocht dient te worden.
 - Dit zal aangepast worden. Een MOBER is niet nodig, gezien er geen 200 parkeerplaatsen bijkomen.

- Zijn er veel eigenaars die onteigend worden? Kan de onteigening ook niet gekoppeld worden aan de verkoop van de landbouwgrond van de gemeente?
 - De meeste eigenaars, zeker van de grote stukken, zijn zelf geen actieve landbouwers. De gronden die de gemeente zal verkopen worden in eerste instantie rechtstreeks verkocht aan de pachters, zodat het aan actieve landbouwers wordt verkocht.

De gecoro brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit, de bovenvermelde opmerkingen dienen overwogen te worden.

Punt 1. Verslag vergadering 15 februari 2023 – Bespreking en goedkeuring

Er wordt nog een vraag gesteld over RUP Zonevreemde bedrijven, over het deelgebied van de Pergola. Hebben deze een milieuvergunning?

- Hier werd recent akte genomen van een melding klasse 3 voor de ingedeelde inrichting of activiteit. De aktenaam volgt uit eerdere aktenames om de feestzaal te exploiteren en uit de oudere bouwvergunningen voor de zaal.

Het verslag wordt goedgekeurd.

Punt 3. Varia

Er worden enkele variapunten aangehaald:

- De verplichting om groenbuffers te voorzien. Daar wordt dikwijls niet aan voldaan. Eventueel kan het bedrag verhoogd worden, kan de tijdspanne om de buffer te realiseren verkleind worden, etc. Moet het bedrag niet aanzienlijk verhoogd worden? Kan het eventueel via een bankwaarborg geregeld worden?
 - In het RUP zonevreemde bedrijven wordt voorzien dat ze verplicht moeten gerealiseerd worden. Zo kan er duidelijk gehandhaafd worden. De laatste jaren is het aanzienlijk verbeterd, ook door het verhogen van de waarborgen en door het beter opvolgen. Het bedrag verhogen is ook niet altijd eenvoudig, gezien de aanvrager het geld wel moet leggen en enkele jaren niet kan gebruiken. Een bankwaarborg is technisch mogelijk, dit wordt tot op vandaag echter vooral gebruikt bij zeer grote bedragen voor de aanleg van wegenis.
- Kunnen waterbuffers ook in de groenbuffers?
 - Bij de bedrijfsunits in Koeweideblock wordt inderdaad toegestaan dat de waterbuffers in de groenbuffers mogen komen, maar ze dienen dan wel op een natuurlijke manier ingericht te worden.
- In de landbouwraad zijn enkele vragen gesteld over de ophijsting van de trage wegen. Er zijn enkele trage wegen opgenomen, die er vandaag eigenlijk geen zijn, het zijn eerder erfdienstbaarheden. Het is niet de bedoeling dat de mensen deze gebruiken, gezien dit niet de insteek is van die stroken. Niet alle loswegen zijn openbaar, dat is een bijkomende verzwaaring van de eigendom. Er wordt gevraagd tot een overleg met de landbouwraad.
 - Schepen Lien Casier geeft uitleg over de gehanteerde werkwijze. De toegankelijke trage wegen zijn gepubliceerd. Als er opmerkingen zijn mogen deze doorgegeven worden aan de dienst mobiliteit, indien het juridisch niet correct is zal het nog aangepast worden.
- De Koeweidestraat is niet meer veilig op vlak van mobiliteit. De straat zou aangepakt moeten worden voor de uitbreidingen worden toegestaan.
 - De verbreding staat al verschillende jaren gepland. Er zijn ook plannen om de aansluiting op de gewestweg aan te passen. Dit is zeker een terechte opmerking, maar zo'n aanpassingen aan de weg vragen veel tijd.

De voorzitter sluit de vergadering.

VRANCKAERT Steven
Secretaris

BIESEMANS Eric
Voorzitter