

Verslag

GECORO

Vergadering 23 mei 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

Sport of socio-cultureel

■ DE SMEDT Aloïs

~~□ WALRAVENS Sofie~~

■ DE NEVE Chris

■ MAERVOET Anny

Jeugd

■ GAUCHEZ Charlotte

□ VAN BUGGENHOUT Tibo

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 Berten

□ 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*)

■ JANSSENS Koen (*Antea*)

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

Datum 23 mei 2023 - 20 uur

Contact Dienst omgeving

052 38 11 95

omgeving@merchtem.be

Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem

Agenda

Nr.	Agendapunt
1.	Verslag vergadering 18 april 2023 – Bespreking en goedkeuring
2.	RUP Merchtem centrum – deelgebied 2 – Bespreking en weerlegging bezwaarschriften
3.	Varia

Verslag

De voorzitter opent de vergadering.

Punt 2. RUP Merchtem centrum – deelgebied 2 – Bespreking en weerlegging bezwaarschriften

Koen Janssens van studiebureau Antea geeft een korte inleiding over de stappen die reeds genomen zijn voor dit RUP. In 2021 zijn we gestart met de procedure, met een bijkomend participatiemoment op 19 januari 2022. Op 16 januari 2023 startte het openbaar onderzoek specifiek voor dit deelgebied. De wijzigingen na het ontwerp-RUP worden overlopen. Het belangrijkste doel van het RUP is om de te grote bouwmogelijkheden, die er vandaag binnen de BPA's nog zijn, af te bouwen. Ook de bouwmogelijkheden in de verschillende binnengebieden wordt afgebouwd. Deze worden beperkt in het RUP, net zoals in deelgebied 1. Enkel in de zone voor Mieregemplein wordt het gabarit van vandaag grotendeels bewaard, in de zone voor hoofdstraten zijn er nog drie bouwlagen mogelijk. De grootste zone, de zone voor woonstraten, zijn nog voorzien voor een- en tweegezinswoningen met een kleiner gabarit.

Vanuit de hogere overheden zijn er weinig opmerkingen gegeven via de adviesronde. De provincie heeft nog enkele kleinere zaken meegegeven, het departement omgeving heeft geen advies uitgebracht. Vanuit de inwoners zijn er 25 opmerkingen of bezwaarschriften ontvangen.

Voor een volledig overzicht van alle opmerkingen en het voorstel tot weerlegging, wordt verwezen naar het document '2. 4229523171_behandeling_reacties_OO_deelgebied 2' dat werd bezorgd als bijlage bij deze vergadering.

Antea overloopt alle opmerkingen uit de bundel en duidt ze aan op het grafisch plan. De eerste opmerking gaat over het BPA Mieregemhof, hier is het voorstel om dit te schrappen uit het plan, omdat er een zeer concreet voorstel op tafel ligt. De ruimtelijke kwaliteit is hier voldoende. GOA Steven Vranckaert verduidelijkt dat het voorontwerp om tien eengezinswoningen gaat, dat er met platte daken gewerkt wordt om het gabarit te beperken en dat er maximaal werd gekozen om groenvoorzieningen en publieke parkeerplaatsen te voorzien. Het bestuur is van mening dat via dit project ruimtelijke kwaliteit wordt verzekerd, voor dit nieuwe project nog nieuwe voorschriften opleggen via het RUP zou onzinnig zijn.

Er werd ook een bezwaarschrift ingediend door een bedrijf gevestigd binnen de plancontouren. In de stedenbouwkundige voorschriften zal verduidelijkt worden dat vergunde bedrijven kunnen blijven. Het is niet de bedoeling dat ze worden uitgedoofd, het is wel belangrijk dat er geen hinder ontstaat naar de omgeving. Woongebied op zich laat gemengde functies toe, maar ze mogen geen overlast bezorgen. Dit werd bijgestuurd in de voorschriften.

De volgende opmerking gaat over de Spiegellaan. Die persoon heeft een kantoor op de verdieping en wil niet dat deze in strijd met de voorschriften zou worden. De voorschriften worden aangepast, zodat kantoor en vrije beroepen ook kunnen op de verdieping. Er kwam ook een opmerking over het feit dat de gabariten kleiner worden t.o.v. de bestaande voorschriften. Deze opmerking wordt niet gevolgd, gezien het overgrote deel van de aanwezige woningen ook zou passen binnen de nieuwe voorschriften.

Er waren enkele opmerkingen over de Meutersweg, vooral over het verschuiven van zones om meer bouwmogelijkheden te geven aan hun perceel. Hier wordt voorgesteld om dit niet aan te passen. Eén perceel, niet palend aan de straat, wordt wel gewijzigd van artikel 3 naar artikel 2. Dit heeft weinig effect, gezien het perceel niet gelegen is aan het openbaar domein. Ook op de kop van het Mieregemlein werd de vraag gesteld om een naburig perceel in een hogere categorie te plaatsen, om de bouwmogelijkheden van hun perceel te vergroten. Ook hier wordt voorgesteld om niet op in te gaan.

Op de site van de scholen werden tijdelijke containerklassen verboden, dit wordt aangepast in de voorschriften zodat dit wel mogelijk wordt. De zone uitbreiding Meskens wordt aangehaald, hier wordt voorgesteld om alles wel te behouden zoals voorgesteld.

De volgende opmerkingen gaat over het Slagmolenhof langs de Kalkovenlaan. De bestemming als groengebied is correct. In de voorschriften zullen wel enkele zaken verduidelijkt worden. Het gaat dan over gebouwen en verhardingen in de tuinzone en de mogelijke functies van de hoofdgebouwen. Het is belangrijk dat de site en het gebouw bewaard blijven, hier kunnen ook meerdere gezinnen wonen.

Er werden in het plan twee zones aangeduid met een overdruk voor sociale huisvesting. Op beide plaatsen kunnen vandaag geen woningen, de mogelijkheden worden dus vergoet maar enkel voor sociale woningen. Indien de eigenaar tegen dit principe is, dan zal de zone gewijzigd worden naar tuinzone.

Een nieuwe trage weg achter de woningen in de Spiegellaan, richting de August de Boeckstraat, wordt geschrapt. Op termijn zou een trage weg langs de beek meer kans op slagen hebben. Langsheen de Spiegellaan wordt de zone voor woonrand verder uitgebreid, gezien de bestaande woningen hier beter bij aansluiten.

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

- Er wordt gevraagd om het voorontwerp van de verkaveling binnen BPA Mieregemhof te tonen tijdens de volgende vergadering van de gecoro.
 - Tijdens de volgende vergadering zal er een stand van zaken gegeven worden over dit dossier en zal de laatste versie van de plannen getoond worden.
- M.b.t. het schrappen van de projectzone Mieregemhof wordt gevraagd of het niet riskant is om dit nu nog te veranderen? Is er een akkoord van de eigenaars? Geeft dit de kans aan beroepindieners om het volledige RUP onderuit te halen?
 - Tussen de voorlopige en de definitieve vaststelling kunnen er nog zaken gewijzigd worden aan het plan, zolang dit zaken zijn die voortkomen uit een advies of bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek. In principe zou dit dus geen probleem mogen geven. Eventueel kan er met de eigenaar van het Mieregemhof bekeken worden of er een probleem zou zijn met het opnemen in de roze zone, gezien de opmerking niet vanuit deze eigenaar kwam.
- Er wordt een opmerking gegeven over de weerlegging van punt 11 en de verwijzing naar de harmonieregel. Dit is geen antwoord op het bezwaarschrift, gezien de harmonieregel gaat over de hoogte en niet over het aantal bouwlagen zoals aangehaald in het bezwaar.
 - Dit zal aangepast worden.
- Alle bedrijven houden hun mogelijkheden, niet enkel het bedrijf dat de vraag gesteld heeft in haar beroepsschrift? Er mag geen uitdoofbeleid voor vergunde bedrijven worden gevoerd in het centrum. Dit is contradictorisch met RUP Zonevreemde bedrijven, waar net mogelijkheden gegeven worden aan bedrijven die gevestigd zijn in een verkeerde bestemmingszone. Er is discussie binnen de leden, de waarde van grond mag niet meespelen in de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit.

- De stedenbouwkundige voorschriften worden zo aangepast dat bestaande vergunde bedrijven hun mogelijkheden behouden, ook naar een eventuele toekomstige invulling toe, zolang er geen bijkomende overlast wordt gecreëerd naar de omgeving.
- Er wordt voorgesteld om de aanpassingen voor vrije beroepen en kantoren op de verdieping niet enkel aan te passen in zone voor woonrand, maar ook in de overige zones.
 - Dit wordt zo aangepast in alle zones voor bebouwing.
- Voor artikel 8 wordt voorgesteld om meer te specificeren dat bepaalde zaken enkel van toepassing zijn op de publiek toegankelijke zones, zoals de speeltuin en de zone langs het spoor, en niet op het privaat domein in dezelfde bestemmingszone.
 - Er wordt bekeken om dit te verduidelijken in de voorschriften.
- M.b.t. het schrappen van de overdrukzone voor sociale huisvesting wordt aangehaald dat het belangrijk is om in het oog te houden dat er geen juridisch probleem ontstaat. Ook al gaat de eigenaar van het specifieke dossier niet in beroep, iemand anders kan ook op dat feit beroep indienen. Vanuit de leden wordt de suggestie gedaan om een percentage sociale woningen op te leggen en een ander percentage niet-sociaal. Gemengde projecten zullen bij de ontwikkelaar mogelijk wel draagkracht hebben.
 - Op dit moment kan er moeilijk volledige zekerheid gegeven worden dat een overdrukzone voor sociale huisvesting standhoudt in beroep. De suggestie zal voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.
- Het voorzien van een trage weg langs de waterloop is een goed idee. De suggestie wordt gegeven om ook in het centrum langs de Molenbeek trage wegen te leggen.
 - Dit is momenteel niet voorzien in het RUP, ook niet binnen deelgebied 1. De locatie om hier trage wegen te leggen zou zeer mooi zijn, maar de kans op realisatie lijkt moeilijk, gezien het toch door private tuinen van de woningen zou gaan. De suggestie zal voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.
- Er wordt verwezen naar het advies van de deputatie, met in het bijzonder puntje 3. Daarbij wordt gevraagd om niet te beperken tot een- en tweegezinswoningen in de roze zone, maar om eerder een beperking op te leggen in het aantal wooneenheden per oppervlakte. Binnen de leden van de gecoro worden de verschillende voor- en nadelen aangehaald. Er wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening, die een garantie biedt op kwalitatief wonen. Het mag zeker niet de bedoeling zijn om cohousing uit te sluiten, mogelijks is dat de suggestie van de deputatie. Er is consensus binnen de commissie om de beperking voor een- en tweegezinswoningen te schrappen, en om meergezinswoningen ook toe te laten.
 - De suggestie zal voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.
- Er wordt gevraagd om de aangepaste versie van het document '2. 4229523171_behandeling_reacties_OO_deelgebied 2' te bezorgen aan de leden, gezien dit document de volledige samenvatting bevat van het voorstel naar het college.
 - De aangepaste versie zal zo snel mogelijk overgemaakt worden.

De gecoro is akkoord met de voorgestelde aanpassingen en weerlegging van de bezwaarschriften, zolang de bovenvermelde opmerkingen worden aangepast of overwogen door het college van burgemeester en schepenen.

Punt 1. Verslag vergadering 18 april 2023 – Bespreking en goedkeuring

Het verslag wordt goedgekeurd.

Punt 3. Varia

Vanuit de leden wordt er een variapunt ter sprake gebracht.

- Aloïs De Smedt – Op 1 januari 2025 gaat er nieuwe wetgeving van kracht m.b.t. het voorkeurecht. De bevoegdheden zouden doorgeschoven worden naar de gemeente.
 - Dit zal voorbereid worden voor volgende vergadering.

De voorzitter sluit de vergadering.

VRANCKAERT Steven
Secretaris

BIESEMANS Eric
Voorzitter