

Verslag

GECORO

Vergadering 7 februari 2024

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

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

LUYKX Johanna

■ FAES Greet (*N-VA*)

■ DE POTTER Michiel

■ NOTREDAME Jasper (*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*)

LUYPAERT Toon (*Schepen Sport*)

■ DE BOECK Anton (*Antea*)

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

Datum 7 februari 2024 - 20 uur

Contact Dienst omgeving

052 38 11 95

omgeving@merchtem.be

Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem

Agenda

Nr.	Agendapunt
1.	RUP Sport – Bespreking en behandeling adviezen en bezwaarschriften
2.	Voorontwerp-RUP Fragmenten Brussegem – Toelichting, bespreking en advies
3.	Verslag vergadering 8 november 2023 – Bespreking en goedkeuring
4.	Ontslag effectief lid politieke fractie N-VA: Wim Gerarts, vervangen door Greet Faes
5.	Varia
6.	Volgende vergadering: maandag 11 maart 2024 – 20 uur - Raadzaal, Campus Nieuwstraat, Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem (Ingang Bogaerdstraat)

Verslag

De voorzitter opent de vergadering.

Punt 1. RUP Sport – Bespreking en behandeling adviezen en bezwaarschriften

Voor RUP Sport is het openbaar onderzoek over de voorlopige vaststelling afgelopen. Anton De Boeck van studiebureau Antea overloopt de belangrijkste elementen uit de ontvangen adviezen en bezwaarschriften.

Anton verwijst naar het ongunstig advies van het departement omgeving. Dit advies is gebaseerd op twee pijlers: de compensatie van het HAG (herbevestigd agrarisch gebied) en de strijdigheid met het GRS (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) van Merchtem voor wat werd vooropgesteld voor deze site. Voor de compensatie van het HAG zal meer geduid worden hoe we deze compensatie zien, namelijk via RUP Fragmenten Brussegem. Daarom ook dat er zo snel mogelijk vooruit wordt gegaan met RUP Fragmenten Brussegem, zodat de voorlopige vaststelling kan gebeuren voor de definitieve vaststelling van RUP Sport. De definitieve vaststelling van RUP Sport is voorzien voor de gemeenteraad van mei 2024. Tijdens de plenaire vergadering van RUP Fragmenten Brussegem, zal bij het departement omgeving afgetoetst worden hoe ze tegenover de compensatie staan, na de bijkomende verduidelijking. Het gaat dan over het omzetten van agrarisch gebied naar recreatiegebied en in Brussegem het omzetten van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied.

Het tweede argument over het GRS heeft vooral betrekking op de contour die aangeduid werd in het structuurplan. Deze was iets anders dan nu voorzien in het RUP Sport. Er wordt bijkomend gemotiveerd waarom dit zo gedaan werd, dit komt onder andere voort uit de nood aan oppervlakte die aanzienlijk meer is dan voorzien in het GRS. De overige ruimtelijke principes, zoals het aansluiten van de bebouwing binnen het RUP bij bestaande bebouwing, worden allemaal nageleefd.

De deputatie van de provincie bracht een gunstig advies uit, gezien het ontwerp-RUP niet in strijd is met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant en het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. In het advies wordt ook bevestigd dat het plan conform het GRS van Merchtem is. De deputatie ziet ook geen problemen in de compensatie van HAG. Het advies van de dienst waterlopen van de provincie wordt apart aangeleverd, dit is zeer specifiek en technisch, maar gaat enkel over de waterhuishouding op de site. De vereiste zaken uit het advies worden verwerkt in het RUP.

Bij de bezwaren kwamen grotendeels dezelfde elementen naar boven, maar ging het ook over enkele andere zaken. Zo wordt het beheer van de site, om vandalisme of geluidsoverlast te vermijden, aangehaald. Dit is echter een aspect wat niet binnen de procedure van een RUP uitgewerkt kan worden, maar wat toekomstige gemeentebesturen, die de effectieve ontwikkeling van de site zullen doen, dienen uit te werken. Zo kan er bijvoorbeeld een beheerplan opgemaakt worden, om duidelijke afspraken te maken met de gebruikers van de site.

De screening over milieu- en mobiliteitseffecten zit mee in de nota, alles wat vereist is werd opgenomen. De bevoegde dienst van de Vlaamse overheid heeft geoordeeld dat er geen rapport opgemaakt dient te worden, de nota was voldoende.

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

- De opmerking wordt gemaakt dat het advies van het departement omgeving en dat van de deputatie volledig in strijd zijn met elkaar, ondanks dat het over hetzelfde RUP gaat. Dit is niet logisch, maar wat zal er gedaan worden om het departement te overtuigen?
 - Bij de definitieve vaststelling van het RUP zal er in de nota nog iets meer gemotiveerd worden op de aspecten die het departement als ongunstig heeft geëvalueerd. Er zal ook een overleg plaatsvinden met het departement over de compensatie van HAG, gezien er gezorgd werd dat ze fysiek aanwezig kunnen zijn bij de plenaire vergadering van RUP Fragmenten Brussegem.
- De politiek vertegenwoordiger van Groen haalt aan dat het ongunstig advies van het departement omgeving er gekomen is na tussenkost van N-VA, gezien de bevoegdheid van omgeving onder een N-VA-minister valt. De procedure moet correct verlopen.
 - Schepen Casier verduidelijkt dat er een bindend, een informatief en een richtinggevend deel is binnen het GRS, het beter motiveren dat het RUP weldegelijk binnen het GRS valt kan voldoende zijn. Het gevolg is dat de procedure van RUP Sport iets trager verloopt dan voorzien, en deze van RUP Fragmenten Brussegem iets sneller. De voorlopige vaststelling van RUP Fragmenten Brussegem zal gebeuren voor de definitieve van RUP Sport, zodat de compensatie voldoende ver gevorderd is om het RUP niet te schorsen door het departement.
- Er wordt een vraag gesteld over de waterhuishouding en het advies van de dienst waterlopen. Zo staat er in het advies onder andere dat er geen wijzigingen mogen gebeuren aan de helling van het terrein.
 - Er wordt verduidelijkt dat dit betekent dat er netto geen grond mag bijkomen op de site. De essentiële zaken uit het advies die overgenomen moeten worden, worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De concrete invulling maakt echter wel deel uit van toekomstige bouwaanvragen.
- Er wordt gevraagd hoever het staat met het verwerven van de gronden en het financieel compenseren van eigenaars binnen en buiten de contouren van het plan.
 - De onderhandelingen voor het aankopen van de verschillende percelen lopen, dit wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde dienst van de Vlaamse overheid. Wanneer een minnelijke aankoop niet mogelijk is, kan er onteigend worden en is het de rechtbank die de waarde bepaalt. Ook zaken als planschade zijn wettelijke vastgesteld, dit wordt aangeduid op een planschade- en -batenplan. De waarde van een woning of eigendom palend aan de contouren van het RUP is moeilijk vast te leggen, sommigen bekijken het RUP als een minwaarde voor hun eigendom, anderen als een meerwaarde.
- Wordt er nog een terugkoppeling voorzien naar de bezwaarindieners?
 - Er wordt geen specifieke bijkomende terugkoppeling voorzien. Er was tijdens de startnota en tijdens het openbaar onderzoek reeds mogelijkheid tot uitleg en het maken van opmerkingen. De nota met reacties op de adviezen en de bezwaren zal wel openbaar toegankelijk zijn en zo kan iedere bezwaarindiener een antwoord vinden op zijn of haar argumenten.

De gecoro is akkoord met de voorgestelde weerlegging van de bezwaarschriften en neemt kennis van het advies van het departement omgeving, de deputatie en de dienst waterlopen van de provincie.

Punt 2. Voorontwerp-RUP Fragmenten Brussegem – Toelichting, bespreking en advies

Anton De Boeck van studiebureau Antea geeft een toelichting over het voorontwerp-RUP Fragmenten Brussegem.

Het plan biedt een oplossing voor meerdere ruimtelijke vraagstukken. Enerzijds voor de vereiste compensatie van het aansnijden van HAG binnen RUP Sport en RUP KWZI Peizegem, anderzijds voor het omzetten van een deel recreatiegebied naar gemeenschapsvoorzieningen. Deze vinden allen plaats in Brussegem, daarom Fragmenten Brussegem.

De site wordt gesitueerd door het studiebureau, het gaat over drie deelgebieden. Het om te zetten WUG (woonuitbreidingsgebied) is 10 ha groot, maar is voor 9,4 ha effectief in landbouwgebruik. Er is een WUG tussen de Nieuwelaan en de Vollickstraat en een WUG langs weerskanten van de Romeinsebaan. Deze komen perfect in aanmerking om grotendeels om te zetten naar agrarisch gebied, het betreft meer een boekhoudkundige oefening binnen de ruimtelijke bestemmingen van het gewestplan. Het omzetten van een deel van het recreatiegebied naar gemeenschapsvoorzieningen is overwegend met het doel om een nieuwbouw voor Rinkeling mogelijk te maken.

Het grafisch plan van het eerste deelgebied wordt aangehaald. Het belangrijkste is het agrarisch gebied, dit zijn percelen die vandaag ook effectief in landbouwgebruik zijn, enkel deze zone telt als compensatie. Het tweede artikel zijn de zonevreemde woningen, hiervoor gelden de zonevreemde basisrechten. Wanneer deze rechten zouden wijzigen op Vlaams niveau, dan wijzigen deze ook mee in het RUP. Het derde artikel gaat over woningen die reeds gelegen zijn in een verkaveling, de voorschriften uit deze verkavelingen worden overgenomen. Artikel 4 is groengebied en artikel 5 is tuinzone. In dit deelgebied is er nog één woning die gebouwd werd in tweede bouworde, maar ook weldegelijk vergund geacht is, deze woning krijgt een apart artikel.

De stedenbouwkundige voorschriften per artikel worden overlopen. Voor het agrarisch gebied wordt dit afgestemd op de voorschriften voor agrarisch gebied uit het gewestplan. Voor de zonevreemde woningen blijft de grondbestemming agrarisch gebied, gezien omzetten naar woongebied veel meer mogelijkheden zou geven, maar deze oppervlakte telt niet mee als compensatie. Voor de stedenbouwkundige voorschriften voor woningen in een verkaveling, worden de rechten uit de verkaveling overgenomen. Bij het natuurgebied worden de voorschriften ook afgestemd op deze van het gewestplan. De tuinzone sluit aan op het woonlint zelf, dit krijgt de bestemming woongebied, maar de mogelijkheden zijn beperkt, dus enkel vrijstaande bijgebouwen, etc. Voor de woning in tweede bouworde wordt ook de zonevreemde regelgeving overgenomen. Ook de waterloop heeft een apart artikel en voorschriften, dit gaat vooral over de instandhouding en ontwikkeling van de waterloop.

Het tweede deelgebied is het WUG rond de Romeinsebaan. De artikels en voorschriften zijn hier dezelfde als bij het vorige deelgebied. Enkel worden er ook enkele beperkte zones aangeduid als woongebied, gezien deze aansluiten bij volledig bebouwde zones. Het woongebied krijgt de gebruikelijke afmetingen van 15 m op de gelijkvloerse en 12 m op de verdieping. Voor de verkavelingen in tweede bouworde t.o.v. de Brusselsesteenweg, wordt voorzien dat deze wel lager zijn.

Het derde deelgebied is de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, dit is vandaag nog recreatiegebied. Het deelgebied is grotendeels voorzien om een nieuw schoolgebouw voor Rinkeling mogelijk te maken, maar alle zaken in functie van gemeenschapsvoorzieningen zijn mogelijk. Wonen is hier niet toegelaten, enkel publieke functies. Voor de mogelijke bebouwing zijn er hoogtes vooropgesteld per bouwlaag, typisch voor gebouwen met een publieke functie. De inplanting is voorzien tot 45° vanaf de perceelsgrens. Er wordt ook een V/T en B/T voorzien, dit telt telkens over de volledige zone.

De volgende timing wordt voorzien voor dit RUP. Binnen drie weken, op 28 februari 2024, vindt de plenaire vergadering plaats. De voorlopige vaststelling is voorzien voor de gemeenteraad van april 2024.

De leden hebben de volgende vragen en opmerkingen:

- Zijn deze deelgebieden gelegen in de ruilverkaveling? Vanuit de leden wordt vermoed dat ze niet in een ruilverkaveling gelegen zijn.
 - Dit werd ondertussen gecontroleerd, de drie deelgebieden zijn niet gelegen binnen een ruilverkaveling.
- De vraag wordt gesteld waarom artikel 4 zone voor groengebied, wordt voorzien binnen deelgebied 1. Is dit geen tuin van private eigenaars?
 - Dit is inderdaad in private eigendom, maar is vandaag reeds volledig aangeplant met bomen. De bestemming sluit bijgevolg aan bij de huidige invulling.
- Er worden verschillende vragen gesteld over de stedenbouwkundige voorschriften voor zonevreemde woningen. Het principe is dat deze dezelfde mogelijkheden hebben als andere zonevreemde woningen buiten het RUP, zodat er geen inperking is van de huidige mogelijkheden. Er worden in het RUP echter wel bijkomende beperkingen opgelegd, door bijvoorbeeld het opleggen van maximale bouwdieptes. Het herbouwen van een woning op dezelfde plaats, zou dan niet meer stroken met de voorschriften voor een gebouw dat vandaag reeds dieper gebouwd is. De voorschriften zijn interpreteerbaar, wat niet de bedoeling kan zijn bij een RUP.
 - Dit is een terechte opmerking. Er zal herbekeken worden wat hiermee dient te gebeuren. Het klopt dat dit een beperking van de huidige mogelijkheden kan zijn en niet een-op-een overeenkomt met de zonevreemde basisrechten.
- Bij de bouwhoogte voor woningen wordt soms 7,0 m en soms 6,60 m voorzien. Dit zou beter op elkaar afgestemd worden. Het betreffen ook niet allemaal vlakke gronden, er dient dus verduidelijkt te worden hoe hoogtes gemeten moeten worden.
 - De voorschriften zullen aangepast en verduidelijkt worden.
- Voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt een ontsluiting via de Brusselsesteenweg voorzien, dit lijkt omwille van verkeersveiligheid te vermijden. De suggestie wordt gemaakt om over de parking van Thermae Sports te ontsluiten.
 - Dit wordt momenteel volop onderzocht. Voor de gemeentelijke parking, die palend aan de gewestweg zou komen in deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen, wordt voorzien dat deze kan ontsluiten over de parking van Thermae, hetzelfde voor de overige functies binnen deze zone.
- Hoeveel agrarisch gebied wordt er gecompenseerd binnen dit RUP? Waarom wordt het WUG in Peizegem niet omgezet via dit RUP?
 - Er wordt 9,4 ha compensatie naar agrarisch gebied voorzien, enkel de oppervlakte die ook effectief in landbouwgebruik is kan meetellen. Dit is t.o.v. de 9,6 ha agrarisch gebied die omgezet wordt via RUP Sport en RUP KWZI. Bij het omzetten van WUG in Peizegem zouden er verschillende kleine plekken WUG overblijven, dat is niet zinvol.
- Moeten de bouwhoogtes binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen niet herbekeken worden? Zo is 6,0 m voor één bouwlaag onvoldoende, gezien voor een sporthal 7,0 m nodig is.
 - Deze bouwhoogtes dienen inderdaad nog herbekeken te worden. Naast de hoogte voor een sporthal is ook voor een school met drie bouwlagen 9,50 m te beperkt. We kunnen dit checken aan de hand van de plannen voor de nieuwe schoolgebouwen van De Plataan.

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

Punt 3. Verslag vergadering 8 november 2023 – Bespreking en goedkeuring

Het verslag wordt goedgekeurd.

Punt 4. Ontslag effectief lid politieke fractie N-VA: Wim Gerarts

De gecoro neemt kennis van het ontslag van Wim Gerarts, als effectief politiek lid voor N-VA. Johanna Luykx zal zetelen als effectief lid, Greet Faes zal zetelen als vervanger.

Punt 5. Varia

De leden brengen de volgende variapunten ter sprake:

- a) Frans De Block: Tijdens de vorige vergadering werd het openleggen van de Molenbeek op de grond van de gemeente op de hoek van de Reedijk en Wolvertemsesteenweg besproken. De conclusie van het studiebureau was dat het grondwaterpeil te hoog is om de beek open te leggen, gezien het grondwater dan gedraineerd zou worden en zou zakken. Dit zou onder andere de stabiliteit van omliggende gebouwen in het gedrang kunnen brengen. Kan er geen dam aangelegd worden om het water tegen te houden, waardoor dit niet drainerend werkt?
 - De provincie heeft tijdens de laatste bespreking over dit project gevraagd om afstand te houden van de waterloop, gezien zij hier plannen hebben om de beek op termijn terug open te leggen. De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden tot het inrichten van een parking met groenaanleg op deze locatie, zonder het openleggen van de beek.
- b) Ludwig De Mesmaeker: De laatste jaren blijven de straten die historisch gezien last hebben van wateroverlast, zoals de Reedijk en de Puursstraat, grotendeels bespaard van overlast. Op andere plaatsen is wel nieuwe wateroverlast ontstaan, bijvoorbeeld langs Bleukenweg. Langs deze straat is het bijna laatste braakliggend stuk ondertussen volgebouwd met woningen, deze houden het water tegen waardoor het niet van het veld geraakt. Het enige braakliggend bouwlot slikt nu al het water, waar de eigenaar reeds geulen gegraven heeft om het water weg te krijgen van het perceel. Deze problematiek komt niet van de eigen waterhuishouding, dit betreft hemelwater dat van het veld komt en niet meer tot aan de riolering geraakt. In het verleden hebben de andere woningen langs de straat ook aangehoogd, waardoor water niet meer zijn oorspronkelijke natuurlijke weg kan volgen. De gronden achter de Bleukenweg liggen in woonuitbreidingsgebied, is dit nog wel de plaats om te bouwen?
 - Volgens het Burgerlijk Wetboek mag de natuurlijke weg van het water niet aangepast worden, al is dit zeer moeilijk te controleren en wil elke eigenaar uiteraard dat zijn woning niet getroffen wordt door wateroverlast. Het laten afstromen van hemelwater van de velden richting de riolering is in deze tijden ook niet de aangewezen optie, er dient een oplossing gevonden te worden waardoor het water opnieuw kan infiltreren. Deze waterproblematiek is een nieuw gegeven, de dienst omgeving was hier nog niet van op de hoogte. De problematiek zal overgemaakt worden aan de mensen die bezig zijn met het opmaken van het hemelwaterplan voor de gemeente, dit lijkt oplossingsgericht de beste optie om het probleem te verhelpen.
- c) Jan De Bisschop: Tijdens de vorige vergadering van de gecoro zijn de twee projecten langsheen de Koning Albertstraat besproken. In de media wordt aangehaald dat er reeds vergunningen afgeleverd zijn voor deze projecten. De eerste vraag is of hier effectief al vergunningen voor afgeleverd zijn? De tweede vraag is, indien dit niet het geval is, hoe het komt dat dit zo verkeerd naar buiten wordt gebracht? Er wordt verkeerde informatie verspreid.
 - Er werden nog geen vergunningen verleend voor deze projecten, er werd zelfs nog geen enkele aanvraag tot omgevingsvergunning ontvangen. Wat wel gebeurd is, is dat de opmerkingen en suggesties van de gecoro werden herwerkt door de omgevingsambtenaar en dat het college van burgemeester en schepenen hierover een standpunt heeft ingenomen. Dit standpunt werd gecommuniceerd naar de ontwerpers, dewelke aanpassingen hebben uitgevoerd aan hun ontwerpen. Het was duidelijk dat er voor de gecoro nog geen maatschappelijke meerwaarde werd aangetoond. Wanneer een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend voor een van deze projecten, zal officieel het advies van de gecoro gevraagd worden. Er wordt verduidelijkt dat de

gemeenteraadsleden ook de verslagen van het college kunnen nalezen en via deze weg op de hoogte konden zijn van de twee projecten.

Punt 6. Volgende vergadering: maandag 11 maart 2024 - Raadzaal, Campus Nieuwstraat, Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem (Ingang Bogaerdstraat)

Er wordt een korte toelichting gegeven van de zaken die volgende maand op de agenda staan. Het gaat over het ontwerp-RUP Zonevreemde bedrijven, waar momenteel richting de plenaire vergadering wordt gewerkt. Ook de startnota van RUP Koeweidestraat zal besproken worden, dit gaat over het mogelijk maken van een veiligere connectie tussen de Brusselsesteenweg en de Koeweidestraat.

De voorzitter nodigt de leden uit voor de volgende vergadering.

De voorzitter sluit de vergadering.

VRANCKAERT Steven
Secretaris

BIESEMANS Eric
Voorzitter