

Advies RUP Merchtem centrum – deelgebied 2

GECORO

Vergadering 26 oktober 2022

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

Koen Janssens van studiebureau Antea gaf een toelichting over deelgebied 2 van RUP Merchtem centrum.

De leden hebben de volgende opmerkingen:

- I.v.m. de twee zones voor betaalbaar wonen. Er wordt nu nog verwezen in de voorschriften naar kleinschalig wonen, en niet persé naar sociaal wonen, wat wel de insteek is van het bestuur. Dit dient verduidelijkt te worden.
- Er is een verschil tussen de presentatie en de voorschriften die werden doorgestuurd. Bij de projectzone verlengde Maalderij Meskens staat dat er een- en meergezinswoningen mogelijk zijn, maar op de presentatie staat een- en tweegezinswoningen.
- Wordt alle bedrijvigheid in dit RUP onmogelijk gemaakt? Indien bestaande bedrijven mogen blijven, dan dient dit duidelijk in de voorschriften te staan in alle zones.
- In de voorschriften staat dat er kan afgeweken worden van de bouwhoogtes om aan te sluiten bij een vergund aanpalend gebouw met een grotere hoogte. Mag er aan deze bijkomende volumes ook een invulling gegeven worden? Er is binnen de Gecoro geen consensus over de breedte van 5 m die mag aansluiten bij de buur die hoger gebouwd heeft, in afwijking van de normaal toegestane hoogtes. Er zijn zowel voor- als tegenstanders.
- Bij de projectzones, die gecreëerd worden bij een bepaalde lengte palend aan het openbaar domein en oppervlakte van de bouwsite, wordt de perceptie geschept dat er voor grote ontwikkelaars wel meer mogelijkheden gegeven worden. Dit kan verkeerd overkomen.
- Bij de zone voor hoofdstraten staat nog horeca en dancing. Indien het niet de bedoeling is om dit nog toe te laten, dan wordt het best geschrapt.
- Bij bedrijvigheid mag er dieper gebouwd worden op de gelijkvloerse verdieping, worden er voorschriften voorzien over wat er moet gebeuren wanneer de functie wordt gewijzigd naar wonen? Het opnieuw inkorten om wonen in te richten zal in de praktijk mogelijks niet gebeuren, en de tijd gaat snel voorbij waardoor de noden ook snel kunnen wijzigen. Misschien is het aangewezen om deze bijkomende diepte niet toe te laten? Of dient er bij vergunningverlening extra aandacht geschonken te worden om hier voorwaarden over op te leggen of de architect reeds te waarschuwen dat de constructie hier naar dient voorzien te worden.
- Er zit nog een foutje in de voorschriften, bij een nieuwbouw mag er 17 m diep gebouwd worden op de gelijkvloerse verdieping en bij een verbouwing maar 15 m. Ook op het aantal bouwlagen is er een verschil tussen nieuwbouw en verbouwing.
- In de zone voor hoofdstraten, en ook in andere zones, staat dat de verdieping onder het dak beperkt is tot 10 m onder een helling van 45 graden, bij een terugspringende verdieping met een plat dak is dat slechts een diepte van 4 m die overblijft. Die diepte, zowel bij plat dak als bij een hellend dak, is moeilijk bruikbaar.
- In de zone voor woonstraten wordt een beperking voorzien van een- en tweegezinswoningen, voor een deel van de Gecoro is dit te beperkend. Een meergezinswoning met zes wooneenheden kan meer kwaliteit bieden dan binnen hetzelfde volume drie gekoppelde tweegezinswoningen met elk een voordeur en garagepoort.
- Bijgebouwen mogen niet tot op 3 m van de perceelsgrens staan in de zone voor woonrand, dit lijkt niet te kloppen. De vrijstellingsregels leggen in de achtertuin een afstand van minstens 1 m tot de perceelsgrenzen op. Dit voorschrift is strenger dan de vrijstellingsregels, in de praktijk

staan er overal afsluitingen en hagen en zal dus ook het zicht naar het openruimtegebied kwijt zijn. Dit moet in de voorschriften verder verduidelijkt worden, gezien de benaming anders is dan in het Vrijstellingsbesluit, waar over zij- en achtertuin wordt gesproken.

- Er wordt met 2,5 bouwlagen gewerkt, wat verwarrend is.
- Bij de projectzone Mieregemstraat worden enkel eengezinswoningen voorzien, in de projectzone verlengde Maalderij Meskens een- en tweegezinswoningen. Is het niet logischer om hier ook tweegezinswoningen mogelijk te maken?
- Er wordt een verduidelijking gevraagd over de mogelijke oppervlakte aan bedrijvigheid in de verschillende zones.
- Er zijn enkele opmerkingen over erfgoed. De garage in de Vesten zou ook opgenomen moeten worden, de afgebroken dorpswoning in de Stooftstraat staat er nog op, Stooftstraat 26 dient aangeduid te worden op het plan en August De Boeckstraat nrs. 41, 43 en 45 moeten opgenomen worden in de toelichtingsnota.
- De benaming Markt, Krekelendries en Markstraat worden soms door elkaar gehaald.
- Op het grafisch plan wordt artikel 1 aangeduid als 'zone voor centrumgebied', maar in de stedenbouwkundige voorschriften als 'zone Mieregemplein'.
- In de legende bij het plan over planbaten en -schade staat nog 'deelgebied 1' in de titel.
- Vanuit landbouwoogpunt is het aangeraden om de afstand van bomen en hagen tot de achterste perceelsgrens op te nemen. Bij de vergunning kan een standaard voorwaarde opgenomen worden die de wetgeving opsomt. In het RUP kan een verwijzing naar het Veldwetboek opgenomen worden.

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

VRANCKAERT Steven
Secretaris

BIESEMANS Eric
Voorzitter