

Verslag

GECORO

Vergadering 5 juli 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

□ 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

■ GERARTS Wim

■ LUYKX Johanna (*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*)

■ DE BOECK Anton (*Studiebureau Antea*)

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

Datum 5 juli 2023 – 19.30 uur

Contact Dienst omgeving

052 38 11 95

omgeving@merchtem.be

Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem

Agenda

| Nr. | Agendapunt |
|-----|---|
| 1. | Verslag vergadering 23 mei 2023 – Bespreking en goedkeuring |
| 2. | Start- en procesnota RUP 'Fragmenten Brussegem' – Toelichting, bespreking en advies |
| 3. | Voorontwerp binnen BPA Mieregemhof – Toelichting en bespreking |
| 4. | Kennisname ontslag politiek lid N-VA, Ronald De Ruyter zal worden vervangen door Johanna Luykx als plaatsvervangend lid, Wim Gerarts zal zetelen als effectief lid – Kennisname |
| 5. | Punten van de leden: a) Aloïs De Smedt - Nieuwe wetgeving Recht van voorkoop |
| 6. | Varia |

Verslag

De voorzitter opent de vergadering.

Punt 2. Start- en procesnota RUP 'Fragmenten Brussegem' – Toelichting, bespreking en advies

Anton De Boeck van studiebureau Antea gaf een toelichting over de start- en procesnota van RUP Fragmenten Brussegem. Momenteel zitten we in de fase van de startnota, de publieke raadpleging loopt nog tot het einde van de maand. Iedereen heeft nu 60 dagen de tijd om opmerkingen in te dienen over de startnota. De gecoro dient advies te geven over de startnota.

Het doel van het RUP is om enkele gebieden te gaan herbestemmen. Enerzijds gaat er agrarisch gebied verloren, namelijk voor RUP KWZI Peizegem en voor RUP Sport in het centrum van Merchtem. In Brussegem wordt een deel recreatie omgezet naar gemeenschapsvoorzieningen voor de herlocatie van de lagere school Rinkeling en worden de WUG (woonuitbreidingsgebieden) definitief omgezet naar agrarisch gebied. De WUG in Brussegem kregen de voorkeur op die van Merchtem en Peizegem, gezien het om grote oppervlaktes gaat die perfect aansluiten op het bestaande agrarisch gebied. De WUG van Merchtem is strategisch beter gelegen om ooit effectief een woonbestemming te krijgen en dat van Peizegem is te klein en reeds aangeduid als HAG (herbevestigd agrarisch gebied). Het gaat om zonevreemde landbouw in woonuitbreidingsgebied, die zone-eigen wordt gemaakt.

De bestaande lagere school Rinkeling zit op een te kleine site en heeft nood aan uitbreiding. Recent heeft de gemeente aan de overkant van de gewestweg enkele gronden gekocht, die voldoende groot zijn en goed gelegen zijn om de herlocatie te bestendigen. Het voorgestelde RUP past goed in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

De ruimtelijke visies van elk gebied worden overlopen. In het WUG van de Nieuwelaan zijn er vier woningen gelegen, alle rechten die de woningen vandaag hebben blijven van toepassing. Diegene in een verkaveling behouden de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, de overige woningen krijgen de zonevreemde rechten, dezelfde rechten die ze vandaag ook al hebben. Het grootste deel van de percelen, die vandaag reeds een landbouwgebruik hebben, wordt omgevormd

naar agrarisch gebied, enkele andere stukken worden ingekleurd als tuinen of groengebied. In het WUG van de Romeinsebaan zijn er wat meer woningen aanwezig, maar het principe is hetzelfde.

Er is een overleg geweest met de Rinkeling om een ruimtelijke visie voor die site vast te leggen, de nood aan ruimte werd op papier gezet. De bouwhoogte blijft beperkt tot vermoedelijk twee bouwlagen, de oppervlakte aan verharding wordt zo beperkt mogelijk gehouden. De ontsluiting zal overwegend gebeuren via de Brusselsesteenweg, de gemeente zal ook een parking voorzien, maar deze is niet exclusief voor de school.

De ruimteboekhouding van RUP Sport, RUP KWZI Peizegem en RUP Fragmenten Brussegem wordt overlopen. De oppervlakte aan woonuitbreidingsgebied neemt aanzienlijk af, die van recreatie en agrarisch gebied neemt aanzienlijk toe. De effectenscreening bracht naar boven dat er op geen enkele discipline een aanzienlijk effect zal zijn, alle disciplines worden overlopen.

De volgende stap is het vertalen van de ruimtelijke visie naar een voorontwerp-RUP, bestaande uit een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone, dit is voor het najaar van 2023.

De leden hebben de volgende vragen en opmerkingen:

- Zijn er concrete plannen met het WUG palend aan het centrum van Merchtem?
 - Er zijn geen concrete plannen op korte of middellange termijn voor dit bestuur. Het verplaatsen van het WUG naar de stationsomgeving is de visie die opgenomen werd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, maar ook hier zijn geen concrete plannen voor. Momenteel ligt over alle WUG een stolp, de gemeenteraad dient hier een beslissing over te nemen wanneer dit een concrete vraag zou zijn.
- In de startnota wordt bij de MER-plicht precies verwezen naar een ander RUP, klopt dit?
 - Er wordt nog verwezen naar RUP Bos-Woon-Land, dat was de oorspronkelijke naam van ditzelfde RUP. Dit wordt aangepast naar Fragmenten Brussegem.
- De school heeft nood aan een sporthal. Is er geen mogelijkheid dat de gemeentelijke feestzaal in Brussegem daarvoor gebruikt wordt?
 - Praktisch gezien is dit moeilijk, toch zeker niet voor alle sporten. Voor beperkte zaken zoals kleuterturnen kan dit bijvoorbeeld wel, maar er is weldegelijk nood aan een nieuwe eigen sportzaal voor de school.
- Is er naar de toekomst toe nog ruimte tot uitbreiding? Stel dat er binnen 5 jaar de vraag gesteld wordt om een nieuwe uitbreiding te voorzien, is hier dan nog plaats voor? De scholen in het centrum van Merchtem zitten ook op hun limiet, de optie moet opengelaten worden om nog ruimte te geven voor toekomstige uitbreidingen.
 - De school gaat er van uit dat ze nu beperkt uitbreiden, maar dat dit in de toekomst niet snel meer zal voorkomen. Er is sowieso nog overschot in het gebied, wat eigendom zal blijven van de gemeente, maar waar niet onmiddellijk plannen mee zijn. Bij het opmaken van het voorontwerp-RUP zal er rekening gehouden worden om wat reserve in te bouwen voor eventuele toekomstige uitbreidingen.
- Wat gebeurt er met de bestaande gebouwen van de school? Er wordt duidelijk gemaakt dat de bestaande gebouwen en site niet meer voldoen aan de huidige normen en noden van de school.
 - De bedoeling is om naar een ruil te gaan met de gemeente, waarbij de huidige schoolsite naar de gemeente gaat en de school de grond verwerft, de school zal hier wel een opleg moeten betalen ook. Wanneer een ruil concreter wordt, zullen er schattingen opgemaakt moeten worden voor de verschillende eigendommen. Gezien de bestaande site gelegen is in woongebied volgens het gewestplan, kan de gemeente deze doorverkopen.
- Bij de effecten op de mobiliteit wordt er aangehaald dat er geen aanzienlijke effecten zijn. De fietspaden van de Nieuwelaan en de Steenweg op Asse zijn echter wel bij de slechtste in Merchtem.
 - Dit is iets dat opgenomen kan worden bij de effecten op mobiliteit, maar waar de gemeente buiten het RUP het nodige voor moet doen.
- Er staat in de nota dat er geen erfgoed aanwezig is in Merchtem, dat werd in RUP Sport ook zo aangehaald. Er kan ook niet geweten zijn wat er in de grond zit ter plaatse. Er wordt in Merchtem

te weinig omgekeken naar erfgoed en archeologie. Vanaf het begin dient er voorzichtigheid ingebouwd te worden. Op de site van RUP Sport zijn al Engelse munten gevonden uit de 12^e eeuw, enkel na eenvoudig onderzoek met een metaaldetector. Met grondig onderzoek kan hier zeker meer gevonden worden. Het is verwarrend dat in de nota al staat dat er geen erfgoed aanwezig is.

- De tekst dient genuanceerd te worden, maar het archeologiedecreet zal zeker gevolgd worden. De analyse in de nota is gebaseerd op wat op Vlaams niveau beschikbaar is, wat uiteraard zeer weinig en enkel theoretisch is. De deskundige van de IOED Brabantse Kouters heeft reeds de vraag gesteld of hij een advies mocht uitbrengen over de startnota, waar positief op geantwoord werd.
- Het RUP werd ook voorgesteld aan de bewoners van Brussegem, wat is er daar naar boven gekomen van bezorgdheden? Er kan verwezen worden naar de atlas der woonuitbreidingsgebieden, in die atlas wordt al een functie gegeven aan de WUG, dewelke niet altijd wonen is, dat kan ook groenruimte of gemeenschapsvoorzieningen, etc. zijn.
 - De meeste bezorgdheden kwamen van de eigenaars van de woningen in het woonuitbreidingsgebied, die angst hebben dat de bouw mogelijkheden en waarde van hun eigendom zou wijzigen. Hier is vooral getracht om te verduidelijken dat de bouw mogelijkheden niet worden aangepast. Sommigen eigenaars van gronden gingen er verkeerdelijk van uit dat ze op termijn hun eigendom konden verkavelen voor woningbouw, waar nu duidelijk wordt dat dit definitief uitgesloten is. Er zal duidelijker naar de atlas verwezen worden.

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

Punt 1. Verslag vergadering 23 mei 2023 – Bespreking en goedkeuring

Het verslag wordt goedgekeurd.

Punt 3. Voorontwerp binnen BPA Mieregemhof – Toelichting en bespreking

Tijdens de vorige vergadering werd gevraagd om het ontwerp van de verkaveling binnen BPA Mieregemhof te tonen. GOA Steven Vranckaert licht de plannen van de aanvraag tot omgevingsvergunning toe. De aanvraag werd ingediend op 22 juni 2023 en werd nog niet volledig verklaard. Er zal een openbaar onderzoek georganiseerd worden over de aanvraag, gezien het nieuwe wegennis bevat.

Er worden vier loten voor een eengezinswoning in open verband voorzien, gekoppeld met een gelijkvloers garagegebouw en zes loten voor eengezinswoningen in halfopen verband, waarvan sommige ook nog eens gekoppeld via een gelijkvloers garagegebouw. De gemiddelde perceeloppervlakte komt op 342 m². Op vraag van het bestuur worden alle woningen voorzien van een plat dak, ondanks dat het BPA wel een hellend dak nog toelaat. Elk bouwlot kan en moet minstens twee wagens kunnen stallen op het eigen terrein.

De wegennis wordt zo ingericht dat er een woonerf van gemaakt kan worden. Er worden zeven aparte parkeerplaatsen voorzien op het openbaar domein, maar verder worden er zo weinig mogelijk verhardingen voorzien. Het idee achter de zone van 6 m op 15 m in grasbetontegels dient nog nagevraagd te worden, vermoedelijk heeft dit te maken met draaicirkels voor de brandweer. De zone voor openbare groene ruimte met nabestemming openbare verharde ruimte wordt volledig groen ingericht met ook wat speelinrichtingen, de twee voortuinstroken worden mee overgenomen in het openbaar domein. Ook de lange voortuinstrook aan het begin van de verkaveling wordt opgenomen in het openbaar domein.

De leden hebben de volgende vragen en opmerkingen:

- Wat zijn de blauwe zones voor water op plan?

- Dit zijn infiltratiebekkens voor hemelwater dat valt op openbaar domein en de woningen.
- Worden er niet te weinig parkeerplaatsen voorzien?
 - Er worden nu 7 parkeerplaatsen op openbaar domein voorzien, verder heeft elke woning minstens 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. In eerdere ontwerpen werden ook nog parkeerplaatsen getekend palend aan de groenzone, hier was het dus een keuze maken tussen extra parkeerplaatsen of extra groen. Het bestuur heeft gekozen voor extra groen.
- Het lijkt aangewezen dat er achteraan de wegenis ook een keerpunt wordt voorzien.
 - Er zal bekeken worden of er nog een bijkomend kleiner keerpunt voorzien kan worden helemaal achteraan de wegenis. Het is wel geen grote afstand vanaf het centrale keerpunt tot achteraan de wegenis.
- Is er geen mogelijkheid om het keerpunt te verschuiven?
 - Dit kan niet, gezien het plan dan niet meer conform het plan van het BPA is.
- Is er een beperking in oppervlakte aan verhardingen en bijgebouwen in de achtertuin? Er kan eventueel opgelegd worden om een carport te bouwen i.p.v. een garage, dit stimuleert de mensen om er effectief hun wagen in te parkeren, hier is geen consensus over bij de leden.
 - Bij de stedenbouwkundige voorschriften zal toegevoegd worden om verhardingen en bijgebouwen te beperken a.d.h.v bijvoorbeeld een percentage. Er zal bekeken worden of het opportuun is om de garages om te vormen naar carports.
- Kan er een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien worden, gezien de individuele berging nogal beperkt zijn? Vanuit de leden zelf is hier geen consensus over, gezien dit moeilijk te regelen valt met gedeelde sleutels.
- Hoe ziet het dak er uit? Worden er groendaken voorzien?
 - Er worden op vraag van het bestuur enkel platte daken voorzien, wat strenger is dan de voorschriften van het BPA. In de voorschriften werd niets opgenomen van groendaken, er zal bekeken worden of het opportuun is hier iets voor op te leggen bij de beslissing.
- Zijn er infiltratieproeven gedaan? Er wordt gevraagd om bij de woningen min. 10.000L aan hemelwaterputten op te leggen. Zijn het rioleringsbuizen die infiltreren?
 - Er zijn infiltratieproeven uitgevoerd. Het opleggen van een minimale inhoud aan hemelwaterputten kan pas gedaan worden bij de bouwvergunning, maar dit zal gedaan worden. De info over de rioleringsbuizen zal nagevraagd worden bij de dienst infrastructuur.

Punt 4. Kennisname ontslag politiek lid N-VA, Ronald De Ruyter zal worden vervangen door Johanna Luykx als plaatsvervangend lid, Wim Gerarts zal zetelen als effectief lid – Kennisname

De gecoro neemt kennis van het ontslag van Ronald De Ruyter, dewelke vervangen zal worden door Johanna Luykx als politiek lid voor N-VA. Johanna zal zetelen als plaatsvervangend lid voor Wim Gerarts, die zal zetelen als effectief lid.

Punt 5. Punten van de leden:

a) Aloïs De Smedt - Nieuwe wetgeving Recht van voorkoop

De wetgeving omtrent het Recht van voorkoop, komende van de Vlaamse Codex Wonen, werd gewijzigd. Deze gaat in voege vanaf 9 juni 2023, behalve voor gemeenten met bijzondere gebieden, daarvoor gaat het pas in voege vanaf 1 januari 2025. Merchtem is een gemeente met bijzonder gebied, gezien we deel uitmaken van de Brusselse rand. Het recht van voorkoop houdt in dat bij een overeenkomst met een kandidaat-koper de woning of het perceel eerst te koop dient aangeboden te worden aan de begunstigden, aan dezelfde prijs en voorwaarden.

De volgende belangrijke wijzigingen werden doorgevoerd:

- De woonmaatschappijen, Vlabinvest en de lokale besturen zijn de enige begunstigden;
- Het lokaal bestuur bepaalt de afbakening;

- Het recht van voorkoop blijft bestemd voor de verruiming of de ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen.

De gemeente dient via een gemeenteraadsbesluit de percelen en gebouwen af te bakenen waar het recht van voorkoop geldt. Elke wijziging is de bevoegdheid van de gemeenteraad, het recht van voorkoop kan maximaal 15 jaar gelden. Er moet gemotiveerd worden waarom welk perceel wordt opgenomen in de afbakening, het is niet mogelijk om het volledige grondgebied op te nemen. Het afbakenen is geen verplichting. De wijziging is ook enkel van toepassing voor recht van voorkoop op basis van de Vlaamse Codex Wonen, en dus niet op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (recht van voorkoop opgelegd in een BPA of RUP).

Enkel gebouwen of percelen in een zone bestemd voor wonen kunnen opgenomen worden. Het recht van voorkoop is bestemd voor de realisatie van een sociaal en geconventioneerd woonaanbod of functies die daar rechtsreeks mee verbonden zijn (lijninfrastructuur, initiatieven voor het optimaliseren van de leefbaarheid, ondersteunende dienstverlening). Er zijn verschillende uitzonderingen wanneer het recht van voorkoop niet dient aangeboden te worden aan de begunstigen.

De leden hebben de volgende vragen en opmerkingen:

- Gaat enkel over sociaal woonaanbod?
 - In principe gaat het inderdaad enkel over sociaal woonaanbod, maar het wordt ook wel iets breder omschreven door 'lijninfrastructuur, initiatieven voor het optimaliseren van de leefbaarheid, ondersteunende dienstverlening'.

Punt 6. Varia

De leden brengen geen variapunten ter sprake.

De voorzitter sluit de vergadering.

VRANCKAERT Steven
Secretaris

BIESEMANS Eric
Voorzitter