

Verslag

GECORO

Vergadering 7 februari 2022

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 BAERDEMAEKER Jona

Sport of socio-cultureel

■ DE SMEDT Aloïs

WALRAVENS Sofie

■ DE NEVE Chris

■ MAERVOET Anny

Jeugd

GAUCHEZ Charlotte

LUYPAERT Tine

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

■ OUELHADJ Merjem (*LVB*)

Administratie en externen

■ CASIER Lien (*Schepen omgeving*)

■ VRANCKAERT Steven (*Secretaris*)

Locatie Digitaal via Teams
Datum 7 februari 2022 - 20 uur
Contact Dienst omgeving
052 38 11 95
omgeving@merchtem.be
Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem

Agenda

Nr.	Agendapunt
1.	Verslag vergadering 23 november 2021 – Bespreking en goedkeuring
2.	Kennisname ontslag politiek lid GROEN, Kobe Vandeweerdts zal worden vervangen door Bert Van Herp – Kennisname
3.	Aangepaste regelgeving Lichten en Zichten uit Burgerlijk Wetboek - Toelichting
4.	Toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, procesnota, register planbaten en - schade en grafisch plan van RUP Merchtem centrum – Deelgebied 1 – Toelichting
5.	Participatietraject RUP Merchtem centrum – Deelgebied 2 – Toelichting
6.	RUP Bos/Woon/Land - Stand van zaken
7.	RUP Zonevrije bedrijven - Stand van zaken
8.	RUP Sport – Stand van zaken
9.	Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant – Tweede voorontwerp – Ter kennisgeving
10.	Varia

Verslag

De voorzitter opent de vergadering.

Punt 1. Verslag vergadering 23 november 2021 – Bespreking en goedkeuring

Eén van de leden heeft de volgende opmerking:

- Betreffende agendapunt RUP Merchtem centrum - deelgebied 2: Er wordt gesuggereerd om een woonerf te maken van het gebied t.h.v. BPA Miergemhof, al dan niet met de combinatie van cohousing.
 - Er wordt verduidelijkt dat een woonerf te maken heeft met de inrichting van het openbaar domein en dat dit steeds nog kan opgelegd worden. Er wordt ook verduidelijkt dat bewoning op deze locatie mogelijk blijft, omwille van het vermijden van planschade. De bespreking zal worden meegenomen als suggestie bij de verdere uitwerking van het RUP Merchtem centrum - deelgebied 2.

Het verslag wordt goedgekeurd.

Punt 2. Kennisname ontslag politiek lid GROEN, Kobe Vandeweerdts zal worden vervangen door Bert Van Herp – Kennisname

Er wordt kennisgenomen van de aanstelling van Bert Van Herp als vertegenwoordiger van de politieke fractie GROEN, ter vervanging van Kobe Vandeweerdts.

Punt 3. Aangepaste regelgeving Lichten en Zichten uit Burgerlijk Wetboek - Toelichting

De regelgeving omtrent Lichten en Zichten uit het Burgerlijk Wetboek werd aangepast. Vroeger werd er een onderscheid gemaakt tussen lichten en uitzichten, rechte en schuine uitzichten en uitzichten op de gelijkvloerse en hoger gelegen verdiepingen. Nu is er een veel eenvoudigere regel, die zegt dat doorzichtige ramen, openingen of terrassen, een afstand van 1,90 m moeten bewaren tot de perceelsgrens. De afstand van 1,90 m wordt loodrecht gemeten vanaf de constructie. De verduidelijkende tekening van het Netwerk Architecten Vlaanderen wordt getoond.

Punt 4. Toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, procesnota, register planbaten en -schade en grafisch plan van RUP Merchtem centrum – Deelgebied 1 – Toelichting

De belangrijkste wijzigingen die werden aangebracht sinds de toelichting op de vorige vergadering van de Gecoro worden toegelicht. Het grafisch plan en het document met de stedenbouwkundige voorschriften worden getoond. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- Grafisch plan: een deel van de zone voor centrumgebied werd omgevormd naar zone voor hoofdstraten (Langensteinweg, Korte Ridderstraat en Kerkstraat);
- Grafisch plan: een deel van de zone voor hoofdstraten werd omgevormd naar zone voor woonstraten (August De Boeckstraat);
- Grafisch plan: een deel van de zone voor centrumgebied en zone voor woonstraten werd omgevormd naar zone voor hoofdstraten (Stationsstraat);
- Stedenbouwkundige voorschriften: Zone voor centrumgebied – de dakverdieping werd vergroot, van 10 m diepte naar 15 m diepte (p. 21 – 22);
- Stedenbouwkundige voorschriften: Zone voor hoofdstraten – de dakvorm wordt tekstueel anders omschreven (p. 28);
- Stedenbouwkundige voorschriften: Zone voor woonstraten – de bouwdiepte op de verdieping werd verkleind van 15 m naar 12 m diepte (p. 33).

De documenten worden voorgelegd aan de gemeenteraad in zitting van maandag 21 februari 2022. Wanneer de gemeenteraad het RUP voorlopig vaststelt, zal er een openbaar onderzoek over georganiseerd worden van 60 dagen.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Er wordt gevraagd om het grafisch plan aan te passen, gezien er nog enkele erfgoedobjecten ontbreken (kilometerpaal Reedijk, woning Stoofstraat nr. 9, etc.). Voor een woning in de Marktstraat die recent vastgesteld is als bouwkundig erfgoed wordt gevraagd om ze in een hogere categorie te plaatsen. Een overzicht van de opmerkingen zal nog overgemaakt worden per mail aan de dienst omgeving.
 - De opmerkingen zullen bezorgd worden aan studiebureau Antea en worden verwerkt.
- De vraag wordt gesteld of over RUP Merchtem centrum – deelgebied 1 een kennisname of stemming geagendeerd wordt voor de gemeenteraad van februari.
 - Er wordt verduidelijkt dat de gemeenteraad moet beslissen over de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP, het betreft niet louter een kennisname.
- Waarom worden groendaken niet verplicht in de voorschriften van het RUP bij het bouwen met een plat dak?
 - De voorkeur van het bestuur gaat uit naar het opvangen van hemelwater op het bovenste plat dak, op andere platte daken zijn groendaken wel meer gepast. Nadat hemelwater in contact is geweest met een groendak mag het niet meer opgevangen worden in een regenwaterput, tenzij er zware filters geplaatst worden.
- Worden er dan best geen materialen opgelegd die geschikt zijn voor regenwater? Dat indien niet voor een groendak wordt gekozen, de dakbedekking geschikt dient te zijn voor de recuperatie van regenwater. Verschillende dakbedekkingen van een plat dak verkleuren het hemelwater, waardoor het niet meer herbruikbaar is.

- Dit is een goede suggestie en past binnen het traject rond een nieuw milieuplan dat de gemeente aan het opmaken is. Er zal bekeken worden om dit op te nemen bij de voorschriften van het RUP.

Punt 5. Participatietraject RUP Merchtem centrum – Deelgebied 2 – Toelichting

De discussienota die met de Gecoro besproken werd, werd op de gemeentelijke website gepubliceerd, samen met een begeleidend filmpje. In elke bus van het deelgebied werd een brief gepost, specifieke stakeholders en eigenaars van een gebouw dat op de lijst met erfgoed staan werden persoonlijk aangeschreven. Via de website, via mail of per post kon elke geïnteresseerde opmerkingen of bezwaren overmaken. Via de website werden 11 opmerkingen overgemaakt, via mail en per post werden ook een tiental opmerkingen ontvangen.

Op woensdag 19 januari 2022 werd er een participatiemoment georganiseerd via Zoom, dit werd begeleid door communicatiebureau Levuur. Studiebureau Antea begon met een uiteenzetting van de belangrijkste principes van deelgebied 2, een voorstelling van het grafisch plan en een duiding van de stedenbouwkundige voorschriften. Nadien werd de groep opgedeeld in kleinere groepen die werkten rond drie thema's: 'voetgangers- en fietsverbindingen en toegankelijk groen en blauw', 'wonen en erfgoed' en 'pleinen en voorzieningen'. Elke groep werd telkens begeleid door twee personen, er werd gewerkt via een Miro-bord, waar de begeleiders samen in konden werken. Elke groep kreeg de kans om over elk thema te discussiëren, gezien de twee begeleiders telkens doorschoven naar de volgende groep. Met de eerste groep werd er een uur gediscussieerd over het thema, met de tweede en derde groep telkens 20 minuten. Het Miro-bord wordt getoond. Het is moeilijk om in te gaan op alle opmerkingen, maar een pdf van het bord zal overgemaakt worden naar de leden.

Studiebureau Antea zal de opmerkingen behandelen en verder werken aan het ontwerp.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Een van de leden, die zelf aanwezig was op de participatieavond, liet weten dat het moment zeer goed georganiseerd was, maar geeft aan dat de opkomst wel laag was. Is er voldoende bevraagd?
 - Studiebureau Antea en communicatiebureau Levuur gaven aan dat opkomst aan de verwachtingen voldeed. Er wordt nog geleerd uit elke participatie, ook naar het uitnodigen van de burger toe. In elke bus binnen het deelgebied werd een brief gepost en de grotere actoren en eigenaars van een gebouw op de erfgoedlijst werden persoonlijk uitgenodigd. Schepen Lien Casier bedankt Ester en Johanna voor het mee begeleiden van een groepje tijdens het participatiemoment.

Punt 6. RUP Bos/Woon/Land - Stand van zaken

De aanzet van de startnota wordt getoond en de meest bepalende elementen worden besproken. Het plangebied betreft enkele percelen van de gemeente, palend aan de gemeentewegen Groenstraat en Leireken. Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied. Een kleiner deel van het plangebied zal omgezet worden naar een bestemming voor de hondenschool, gezien hier bos gekapt werd dient deze oppervlakte gecompenseerd te worden. Er worden voorlopig twee percelen voorzien, een perceel vlakbij in de Groenstraat en een perceel in de Romeinsebaan.

De locatie voor de hondenschool wordt getoond, het is niet de bedoeling dat er een parking voorzien wordt, er zal ook geen aansluiting meer zijn via de Groenstraat. De overige oppervlakte van het plangebied zal opnieuw ingericht worden als bos, maar deze keer als speelbos.

Voorlopig wordt er niet verder gewerkt aan dit RUP, gezien er een beschrijvend bodemonderzoek wordt uitgevoerd over de bodemverontreiniging van het voormalige stort. Wanneer de resultaten en conclusies van OVAM gekend zijn, wordt bekeken wat de volgende stappen zullen zijn. De resultaten kunnen

eventueel een gevolg hebben op de beslissing of de hondenschool ter plaatse zal kunnen blijven, of dient te herlocaliseren.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- De vraag wordt gesteld of het klopt dat er geen bijlages werden verstuurd naar de leden.
 - Dit klopt, gezien de startnota's nog in opmaak zijn werden ze nog niet overgemaakt, tijdens de zitting worden ze getoond om de leden een stand van zaken te kunnen geven. Wanneer de nota's afgewerkt zijn, zullen deze nogmaals op de Gecoro komen en voorafgaandelijk doorgestuurd worden.

Punt 7. RUP Zonevreemde bedrijven - Stand van zaken

De aanzet van de startnota wordt getoond en de meest bepalende elementen worden besproken. In navolging van de BPA's Zonevreemde bedrijven wordt er een nieuwe ronde georganiseerd om bedrijven, die in de verkeerde bestemming volgens het gewestplan gevestigd zijn, op te nemen in een RUP. Dit RUP zorgt er voor dat de bedrijven zone-eigen worden, dat er bekeken kan worden of er uitbreidingsmogelijkheden aangeboden kunnen worden en welke maatregelen er genomen dienen te worden om de hinder naar de omgeving te verminderen.

Er wordt voorzien om de bedrijven in te delen in 6 klassen:

- Klasse 0: Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden
- Klasse 1: Bedrijven die niet mogen uitbreiden
- Klasse 2: Beperkte uitbreidingsmogelijkheden, beperkte activiteiten toegestaan
- Klasse 3: Beperkte uitbreidingsmogelijkheden, zonder beperking van activiteiten
- Klasse 4: Bedrijven die verder kunnen ontwikkelen, mits beperking van de activiteiten
- Klasse 5: Bedrijven die verder kunnen ontwikkelen, zonder beperkingen in activiteiten

Ook de locatie van het bedrijf is een belangrijke factor, hiervoor worden de volgende gebiedscategorieën voorzien:

- A) Gelegen binnen of op de rand van de kernen, of binnen/aansluitend bij de woonlinten of gehuchten
- B) Gelegen binnen beekvalleien, bossen, groene verbindingen in de open ruimte
- C) Gelegen binnen bouwvrije landbouwgebieden
- D) Gelegen binnen open landbouwgebied
- E) Gelegen binnen een zone waar volgens de gewenste ruimtelijke structuur een andere beleids optie werd genomen

Er werden verschillende oproepen georganiseerd, naar aanleiding hiervan hebben 29 bedrijven interesse getoond, waarvan 14 reeds opgenomen waren binnen BPA Zonevreemde bedrijven. Voor elk bedrijf werd een fiche opgemaakt die een overzicht geeft van het gevraagde en een eerste analyse maakt. Na de voorstudie wordt voorzien om van de 29 bedrijven er 20 verder mee te nemen in de procedure. De bedrijven die reeds afvallen is omdat er geen uitbreidingswens is of omdat er zich geen echt probleem stelt. Achteraan de tabel en op pagina 67 valt te zien binnen welke gebiedscategorie de bedrijven vallen.

De komende weken worden alle 20 bedrijven bezocht door het studiebureau, waarna de startnota vervolledigd kan worden.

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de leden.

Punt 8. RUP Sport – Stand van zaken

De aanzet van de startnota wordt getoond en de meest bepalende elementen worden besproken. Deze versie van de nota werd ook reeds besproken met de Sportraad. De conclusies daaruit gaan vooral rond de toevoeging van een paardenpiste, een eventuele toevoeging van de hondenschool, en de verfijning

van de parkeernoden en mobiliteitsimpact. Dit wordt momenteel verwerkt in de nota, dus die visie is nog niet mee te geven.

Dit RUP voorziet een uitbreiding van het huidige sportcomplex Dooren met een oppervlakte van 8 ha à 10,50 ha, richting het zuidoosten. De maximale perimeter van het plangebied wordt getoond, het gaat over 19 percelen die mogelijks (deels) zouden aangekocht moeten worden. Ook in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd de uitbreiding van het sportcomplex reeds opgenomen. Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan.

In de nota staat al een deel cijfermateriaal opgenomen, zo wordt de vergelijking gemaakt met de buurgemeentes en Vlaanderen over het aantal oppervlakte aan sportinfrastructuur per inwoner en per sporter. Alle sportverenigingen werden bevraagd over hun noden, deze werden ook opgenomen in de nota. Er zal nog verder gewerkt worden aan een gedetailleerde berekening van de nood aan bijkomende parkeerplaatsen. De ruimtepuzzel wordt getoond, waarin de voorziene sport- en groeninfrastructuren worden aangeduid met hun bijhorende nood aan ruimte. Belangrijke nuance hierbij is dat de verschillende ruimtes niet tot tegen elkaar kunnen liggen, dat er circulatieruimte nodig is, etc., waardoor er nog ruimte over lijkt te zijn.

De volgende ruimtelijke ontwerpprincipes worden gehanteerd:

- Aansluiten op het kerngebied
- Versterken groenblauwe structuur
- Doorwaadbaarheid d.m.v. trage wegen
- Landschappelijke inrichting
- Doordachte spreiding en clustering

Aan de hand van deze principes wordt een eerste inrichtingsplan opgemaakt, waarbij nieuwe gebouwen en verhardingen voorzien worden palend aan de reeds bebouwde structuren en overwegend palend aan de gemeenteweg Dooren. Palend aan de waterlopen en richting het landbouwgebied worden de groenruimtes voorzien, palend aan de reeds bebouwde structuren wordt een groenbuffer voorzien. Er is reeds een grote bestaande parking aan het complex, er zal een nieuwe parking voorzien worden langsheen Dooren en er wordt gezocht achter ruimte voor een 'overloopparking', voor de momenten wanneer hier nood aan zou zijn bij evenementen. Het gebied wordt voorzien met voldoende trage wegen, vanuit de nieuwe sporthal is er een visuele connectie met het nieuwe en bestaande sportcomplex. Om de leesbaarheid van de ruimte te verhogen en versnippering tegen te gaan, worden gelijkaardige infrastructuren bij elkaar geclusterd. Door het studie bureau werden twee mogelijke inrichtingsplannen opgemaakt, na bespreking met het planteam en het college van burgemeester en schepenen werd tot een derde versie gekomen. Het plan wordt meer in detail getoond.

Gezien het agrarisch gebied dient omgezet te worden naar recreatiegebied, dient dit gecompenseerd te worden. De meest plausibele locaties die momenteel voorzien worden zijn het woonuitbreidingsgebied langsheen de Romeinsebaan en tussen de Nieuwelaan en de Vollickstraat.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- De impact op het ruimtegebruik is groot. De vraag wordt gesteld waarom o.a. de cijfers van de oppervlakte aan sportinfrastructuur per inwoner zoveel hoger is in Meise in vergelijking met andere gemeenten.
 - Er wordt meegegeven dat er geen agrarisch gebied verloren gaat in de ruimteverhouding, gezien er woonuitbreidingsgebied zal geschrapt worden ter compensatie. Enkel percelen in woonuitbreidingsgebied die effectief een landbouwgebruik hebben en goed gelegen zijn, komen in aanmerking ter compensatie. Het Departement Landbouw en Visserij volgt dit nauw op. De cijfers van Meise zijn zeer afwijkend in vergelijking met de andere buurgemeenten, het is vooral het cijfer van Vlaanderen dat een goede indicatie geeft. De cijfers zijn belangrijk in de motivatie om de oppervlakte per inwoner aan sportinfrastructuur te laten stijgen via het RUP en de realisatie ervan.

- Is er een financiële compensatie nodig als woonuitbreidingsgebied wordt omgezet in agrarisch gebied?
 - Binnen de procedure zal Antea een studie maken over de planschade en -baten van het gehele project. Woonuitbreidingsgebied is niet gelijkgesteld aan woongebied, als er al planschade betaald dient te worden zal die eerder beperkt zijn.
- De vraag wordt gesteld of verenigingen die op het grondgebied van Merchtem actief zijn, maar geen sportvereniging zijn, ook gebruik kunnen maken van de nieuwe infrastructuur?
 - Schepen Lien Casier laat weten dat het de bedoeling is dat er ruimte vrij komt om ook te kunnen verhuren aan particulieren en sporters buiten clubverband. Als het niet in de nieuwe gebouwen is, dan zal er wel meer ruimte komen in de reeds bestaande gebouwen.

Punt 9. Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant – Tweede voorontwerp – Ter kennisgeving

De grote lijnen van het beleidsplan werden reeds besproken met de Gecoro, dit tweede voorontwerp wordt ter kennisgeving geagendeerd. De provincie vroeg aan de gemeente om zeker de aanduiding van de verschillende kernen te bekijken en daar een advies over te geven.

De provincie heeft nu de volgende selectie opgenomen:

- Merchtem - Hoogdynamische woonkern;
- Brussegem en Peizegem - Landelijke dorpskern;

De overige kernen en gehuchten worden niet opgenomen. Bij de provincie werd nagevraagd wat dit dan zou betekenen voor Hamme, Ossel, Dries en Bollebeek, waar de gemeente de voorkeur had doorgegeven om deze aan te duiden als woongebieden buiten de kern. We kregen hierop het antwoord dat er binnen de categorie woongebieden buiten de kern geen selecties gemaakt worden op provinciaal niveau, omdat deze categorie alle woongebieden omvat die niet zijn geselecteerd als stedelijke kern, woonkern, kerndorp of dorpskern. Hamme, Ossel, Bollebeek en Dries vallen dus automatisch in deze categorie.

De provincie liet ook weten dat er van geen enkele selectie een afbakening op kaart zal gemaakt worden, omdat afbakeningen niet kunnen gebeuren in een beleidsplan. De afbakening van de kernen kan best gebeuren op gemeentelijk niveau, gezien het woonbeleid een gemeentelijke bevoegdheid is. De provincie stelt voor om deze afbakeningen intergemeentelijk aan te pakken. De procedure en kosten van zo'n intergemeentelijk RUP kunnen dan op provinciaal niveau opgenomen worden.

Punt 10. Varia

Er worden geen variapunten aangehaald.

De voorzitter sluit de vergadering.

VRANCKAERT Steven
Secretaris

BIESEMANS Eric
Voorzitter