

Verslag

GECORO

Vergadering 6 juli 2021

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*)

□ VANDEWEERDT Kobe

■ DE MESMAEKER Ludwig (*GROEN*)

■ VRIJDEERS Luc

□ ROBBERECHTS Wouter (*PRO-MERCHT.*)

■ BUYS Jan

■ OUELHADJ Merjem (*LIJST1785*)

Administratie en externen

■ CASIER Lien (*Schepen omgeving*)

□ VAN GIJZEGHEM Kris (*Secretaris*)

■ VRANCKAERT Steven (*Plaatsvervangend secretaris*)

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

Datum 6 juli 2021 - 20 uur

Contact Dienst omgeving

052 38 11 97

omgeving@merchtem.be

Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem

Agenda

Nr.	Agendapunt
1.	Verslag vergadering 30 maart 2021 – Bespreking en goedkeuring
2.	Kennisname ontslag politiek lid LIJST1785, Luc Asselman zal worden vervangen door Merjem Ouelhadj – Kennisname
3.	Herbekijken huishoudelijk reglement - Bespreking
4.	RUP Merchtem Centrum – deelgebied 1 – Plan en stedenbouwkundige voorschriften – Toelichting
5.	Actualiteit: a) Denktank Erfgoed: terugkoppeling eerste vergadering b) SVZ Opstart nieuwe RUP's zonevreemde bedrijven/recreatie
6.	Varia

Verslag

De voorzitter opent de vergadering.

Punt 1. Verslag vergadering 30 maart 2021 – Bespreking en goedkeuring

Het verslag wordt goedgekeurd, de leden hebben geen opmerkingen.

Punt 2. Kennisname ontslag politiek lid LIJST1785, Luc Asselman zal worden vervangen door Merjem Ouelhadj – Kennisname

Er wordt kennisgenomen van de aanstelling van Merjem Ouelhadj als vertegenwoordiger van de politieke fractie LIJST1785, ter vervanging van Luc Asselman.

Punt 3. Herbekijken huishoudelijk reglement - Bespreking

Tijdens de laatste vergadering van de GECORO werd door schepen Lien Casier voorgesteld om het huishoudelijk reglement aan te passen, n.a.v. een opmerking van een van de leden. Het bestaande reglement wordt uitgebreid met een bijkomend artikel onder het hoofdstuk deontologie:

“De leden van de commissie staan op dezelfde gewetensvolle manier ten dienste van iedereen, zonder onderscheid naar geslacht, seksuele geaardheid, ras, afstamming, sociale status, nationaliteit, filosofische en/of religieuze overtuiging, ideologische of politieke voorkeur of persoonlijke gevoelens.

Tijdens de vergaderingen van de commissie is iedere vorm van discriminatie uit den boze.”

Het aangepaste huishoudelijk reglement zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Opmerkingen van de leden:

- Stel dat er een nieuw incident is, wie gaat er dan over oordelen? Wat zijn de eventuele straffen?
– Er werd eerst geopteerd om een tuchtraad op te richten, maar dit blijkt niet nodig te zijn. De beoordeling ligt bij de voorzitter, in het huidige reglement handelt artikel 32 hier over. Bij een 2/3^e meerderheid van de leden, en bij herhaaldelijk niet-naleven van de regels, kunnen maatregelen getroffen worden. Op dat moment dienen de leden hun gezond verstand te gebruiken.
- Er wordt gevraagd wie er gecommuniceerd heeft naar de pers, want enkel de voorzitter zou dit mogen doen. – Niemand van de leden heeft gecommuniceerd naar buiten toe.
- Er wordt opgemerkt dat de persoon in kwestie contact heeft opgenomen met de voorzitter en nadien zelf ontslag heeft genomen, een gelijkaardige houding bij een eventueel nieuw incident zou correct zijn, indien niet kan de voorzitter artikel 32 invoeren.

Punt 4. RUP Merchtem Centrum – deelgebied 1 – Plan en stedenbouwkundige voorschriften – Toelichting

Omgevingsambtenaar Steven Vranckaert licht de stand van zaken toe en geeft een verduidelijking van de verschillende zones en voorschriften. De laatste weken en maanden zijn er besprekingen geweest met verschillende grotere stakeholders in het gebied, dit zal ook de komende maanden nog doorgaan.

De bijlages die voorafgaand bezorgd werden aan de leden zijn dezelfde documenten waarmee advies gevraagd werd bij de vereiste instanties. Op dinsdag 29 juni 2021 heeft de plenaire vergadering plaatsgevonden, de opmerkingen vanuit Departement Landbouw en Visserij en provincie Vlaams-Brabant waren beperkt en eerder details. Het Departement Mobiliteit & Openbare Werken had geen opmerkingen, het Agentschap Onroerend Erfgoed liet weten dat een aparte overdruk voor het erfgoed een bijkomende stedenbouwkundige garantie geeft op het behoud van de erfgoedwaarden in het gebied. Het Departement Omgeving liet weten geen advies te zullen uitbrengen. Eventuele opmerkingen vanuit de Gecoro zullen nog overgemaakt worden aan het studiebureau.

Artikel 1: Zone voor Centrumgebied

Dit is de meest dicht bebouwde zone van het plangebied. Er zijn verschillende functies mogelijk, het is de enige zone waar nog meergezinswoningen gebouwd kunnen worden zonder een beperking in het aantal wooneenheden. Gezien ook andere functies zoals handel en diensten mogelijk zijn, wordt de gelijkvloerse bouwdiepte beperkt tot 15 m voor woonfuncties, maar niet voor handel en diensten. De 45-graden regel dient gehanteerd te worden t.o.v. de achterste perceelsgrens. Het maximaal gabarit bestaat uit drie volwaardige bouwlagen, de dakverdieping is max. 10 m diep en dient binnen een helling van 45° te blijven.

Opmerkingen van de leden:

- Teruggetrokken verdieping: De terrassen kunnen enkel indien de balustrade ook binnen het maximaal gabarit zit. Aan achterkant achter het hellend dak is een grote oppervlakte om terrassen te voorzien, maar vandaag kan dit niet gezien de verplichte inplanting van de balustrade. Er wordt voorgesteld om de balustrade aan de achterkant verder te kunnen voorzien, binnen de 45° vanaf de achterste gevelpunt van de 3^e bouwlaag. – Alle leden zijn akkoord met deze opmerking.

Artikel 2: Zone voor woonstraten

Overwegend dezelfde functies zijn mogelijk als in centrumgebied, maar de meergezinswoningen krijgen minder mogelijkheden. Er kunnen eengezinswoningen, tweegezinswoningen en cohousing gerealiseerd worden. Grotere bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is ook mogelijk voor handel en diensten. Er is een bouwlaag minder mogelijk dan in het centrumgebied.

Opmerkingen van de leden:

- Moeten of mogen alle platte daken groendaken zijn? – Vandaag mag het, maar moet het niet. De principes van de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen blijft van tel, maar

worden niet overgenomen in het RUP. Een verordening kan veel sneller aangepast worden en is van toepassing op het hele grondgebied.

- Artikel 2 is een heel grote zone, en sluit aan bij de overige bestaande deelgebieden. Bij 95% van de zone wordt er een verdieping minder voorzien dan vandaag mogelijk is, en is er max. een tweegezinswoning mogelijk. Gezien de verordening goed is, is het dan nog vereist om het aantal wooneenheden in te perken binnen het RUP? Een beperkte meergezinswoning kan ruimtelijk een hogere kwaliteit leveren dan verschillende gekoppelde tweegezinswoningen. Van meer- naar een- of tweegezinswoningen is zeer ingrijpend. Er is geen planschade van toepassing, gezien de functie niet gewijzigd wordt. Het is vooral het volume dat bepalend is voor de omgeving, minder het aantal eenheden dat er in het gebouw zit. – Tijdens het openbaar onderzoek zal er advies gegeven worden door de Gecoro, ook de bezwaren dienen door de Gecoro behandeld te worden.
- De definitie van cohousing dient toegevoegd te worden, het is een vraag begrip binnen de huidige wetgeving.

Artikel 3: Zone voor Woonrand

De hoofdfunctie is bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, ook cohousing is mogelijk. Op de gelijkvloerse verdieping zijn nevenfuncties mogelijk. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn mogelijk, zolang ze geen hinder veroorzaken naar de woonomgeving. Het max. gabarit betreft 17 m op de gelijkvloerse verdieping, 12 m op de verdieping en een hellend dak onder een helling van 45°.

Opmerkingen van de leden:

- De tekening van het max. gabarit klopt niet. De afmetingen kloppen niet, ofwel moet de diepte van het dak aangepast worden, ofwel moet de afmeting van de nok aangepast worden naar 13 m. De terugspringende bouwlaag moet toegevoegd worden aan de tekening of geschrapt worden in de tekst.

Artikel 4: Zone voor tuinen

De zone is bestemd voor het behoud en de aanleg van een privétuin bij de woning en voor de aanleg van groene ruimten en bijhorende normale tuinuitrustingen. Enkel tuinhuisjes zijn mogelijk, geen grotere bijgebouwen.

Artikel 5: Projectzone Stoofstraat

De bestemming wordt gewijzigd van handel en ambachten in het bestaande BPA, naar wonen en diverse andere functies. Nieuwe bedrijven in deze zone zijn niet meer mogelijk, de bestaande vergunde activiteiten kunnen wel tijdelijk behouden blijven en dit tot 31 december 2037. Na deze datum is de hoofdbestemming van toepassing. Het gabarit voor woonprojecten krijgt een maximale bouwhoogte van 11 m, een extra 3,50 m is mogelijk voor max. 50% van de dakoppervlakte indien de realisatie gekoppeld wordt aan een opwaardering van de omgeving, zoals het creëren van een trage verbinding, het integreren van een ruim groenaandeel, etc.

De zone is grondig ingekort sinds het participatietraject, n.a.v. besprekingen met de plaatselijke stakeholders.

Artikel 6: Projectzone Sint-Donatus

Deze projectzone werd voorzien op lijf van de bestaande middelbare school. De noden werden besproken met de school zelf.

Artikel 7: Parkgebied

Het geheel dient aanzien te worden als groenzone en samenhangend parkgebied, maar is niet persé allemaal publiek toegankelijk. Bestaande wooneenheden kunnen behouden blijven.

Artikel 8: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Parking Dendermondestraat, de gebouwen van de Kerkfabriek en de twee gebouwen van de gemeente langsheen de Bogaerdstraat. Alle activiteiten en gebouwen in functie van gemeenschapsvoorzieningen zijn mogelijk.

Artikel 9: Bouwvrije agrarisch gebied

De naam zegt het zelf, het gebied staat in functie van agrarische activiteiten, maar dient bouwvrij te blijven. De enige uitzondering is het bestaande bedrijf, hier wordt voorzien dat er een beperkte uitbreiding mogelijk wordt.

Artikel 10: Bestaande trage wegen

Artikel 11: Gewenste trage wegen (indicatief)

Opmerkingen van de leden:

- Wordt er onteigend? – Nee, het is de bedoeling op de trage wegen op termijn te bekomen via het opleggen van lasten bij het afleveren van vergunningen of het kopen van de vereiste grond indien deze wordt aangeboden aan de gemeente door de eigenaar.

Artikel 12: Overdruk voor waardevol gebouw (overdruk)

Artikel 13: Zone voor waterloop (overdruk)

Artikel 14: Zone voor publiek plein (indicatieve aanduiding)

Artikel 15: Zichtas (indicatieve aanduiding)

Bij de algemene voorschriften wordt een projectzone voorzien. Percelen die gelegen zijn in artikel 1 en artikel 2 kunnen ook aanzien worden als een projectzone, ze dienen dan wel te voldoen aan de onderstaande voorwaarden. Er kan een bijkomende bouwlaag voorzien worden, beperkt tot max. 50% van de dakoppervlakte.

- De percelen samen hebben een minimale breedte van 40 strekkende meter langsheen het openbaar domein en een minimale perceelsoppervlakte van 1.500 m²;
- Het openbaar domein wordt uitgebreid, wat bijdraagt tot de woon- en leefkwaliteit.

De huidige planning voorziet de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP op de gemeenteraad van 27 september 2021. Het openbaar onderzoek zal plaatsvinden van half oktober tot half december 2021.

Punt 5. Actualiteit:

a) Denktank Erfgoed: terugkoppeling eerste vergadering

Voorzitter Eric Biesemans, die ook deel uitmaakt van de werkgroep, licht toe hoe de eerste vergadering is verlopen en welke werkwijze gebruikt zal worden. Op 24 juni werd de eerste keer vergaderd. Het is de bedoeling om gebouwen en locaties aan te duiden die erfgoedwaarde hebben en in welke mate die behouden moeten blijven. VB: gevel behouden, volume behouden, etc. Er zitten ook enkele monumenten die sowieso beschermd zijn, maar er zijn ook gebouwen die niet beschermd zijn maar wel een waarde hebben. Merchtem heeft relatief veel oude gebouwen, maar minder echte monumenten. Een klassieke bescherming via Agentschap Onroerend Erfgoed duurt heel lang. De snelste weg is het opnemen van de gebouwen in het RUP. De werkwijze wordt toegelicht.

De werkgroep bestaat uit de volgende leden, samengesteld uit de Gecoro en de Heemkring:

- Eric Biesemans – Gecoro;
- Wouter Robberechts – Gecoro;
- Wim Gerarts – Gecoro;
- Louis Vanderstraeten – Heemkring;
- Jan De Block – Heemkring;
- Hendrik Thomas – Heemkring;
- Frans Feytens – als reserve voor de Heemkring.

Opmerkingen van de leden:

- Wordt de vaststelling besproken met de eigenaars van de desbetreffende gebouwen? – Bij het volgend openbaar onderzoek zal de lijst met gebouwen gekend zijn, alle eigenaars kunnen dan hun eventuele opmerkingen overmaken. Elke eigenaar van een gebouw dat op de lijst staat zal persoonlijk aangeschreven worden.

b) SVZ Opstart nieuwe RUP's zonevreemde bedrijven/recreatie

Tijdens de vorige vergadering werd meegedeeld dat de gemeenteraad het bestek had goedgekeurd voor het aanstellen van een studiebureau voor de opmaak van verschillende ruimtelijke uitvoeringsplannen. Ondertussen werd de opdracht gegund aan studiebureau Antea, hetzelfde bureau dat momenteel werkt aan RUP Merchtem centrum. Half september worden de startvergaderingen gehouden voor de verschillende RUP's.

Er werd ondertussen een tweede oproep gelanceerd naar geïnteresseerde bedrijven voor het RUP zonevreemde bedrijven. De bedrijven die zich al kandidaat stelden ontvingen een bedrijfsenquête met vragen over hun vergunningshistoriek, personeelsbezetting, toekomstvisie, etc. Het studiebureau zal een vooronderzoek starten met als doel het opmaken van een afwegingskader in functie van het beoordelen van de ontwikkelingsmogelijkheden. Na het vooronderzoek zullen terreinbezoeken plaatsvinden.

Opmerkingen van de leden:

- Blijft het bestaande BPA gelden? – Ja, niet alle bedrijven binnen het bestaande BPA zonevreemde bedrijven zullen opgenomen worden in het RUP.
- Er dient rekening gehouden te worden met de beken.
- Is er planbaten van toepassing? – Er is planbaten van toepassing, deze gelden komen niet richting de gemeente.

Toon Luybaert, de schepen van Sport, heeft reeds contact gehad met de Merchtemse sportverenigingen om te bespreken welke nood er is aan bijkomende pleinen en dergelijke aan het Sportcomplex Dooren. Het is duidelijk dat er een grote nood is aan bijkomende ruimte voor sport, de oppervlakte van het sportcomplex zal ongeveer verdubbeld worden. Om de vereiste gronden te verwerven zal een onteigeningsplan opgemaakt worden waar nodig.

Opmerkingen van de leden:

- Blijft er nog genoeg groen in de buurt? – De delen die vandaag reeds groen zijn zullen behouden blijven. De agrarische bestemming wordt omgezet naar recreatie, daar zal woonuitbreidingsgebied voor geschapt worden om het agrarisch gebied op een andere locatie te kunnen compenseren.

Punt 6. Varia

Er worden geen variapunten aangehaald.

De voorzitter sluit de vergadering.

VRANCKAERT Steven
Plaatsvervangend secretaris

BIESEMANS Eric
Voorzitter