

Verslag

GECORO

Vergadering 11 maart 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 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 (*Antea*)

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

Datum 11 maart 2024 - 20 uur

Contact Dienst omgeving

052 38 11 95

omgeving@merchtem.be

Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem

Agenda

Nr.	Agendapunt
1.	Voorontwerp RUP Zonevremde bedrijven - Toelichting, bespreking en advies
2.	Start- en procesnota RUP Koeweidestraat-Brusselsesteenweg – Toelichting, bespreking en advies
3.	Verslag vergadering 7 februari 2024 – Bespreking en goedkeuring
4.	KULeuven – Onderzoek over het gebruik van informatie in adviesgroepen – Vraag tot deelname
5.	Varia

Verslag

De voorzitter opent de vergadering.

Punt 1. Voorontwerp RUP Zonevremde bedrijven - Toelichting, bespreking en advies

Anton De Boeck van studiebureau Antea geeft een toelichting over het voorontwerp-RUP Zonevremde bedrijven. Er wordt toegelicht hoe de selectie van de bedrijven tot stand is gekomen. Dit gebeurde aan de hand van afwegingsscores en een ontwikkelingsperspectief per bedrijf. In het najaar van 2021 heeft de gemeente een oproep uitgestuurd, waarop een dertigtal reacties zijn gekomen. Daarbij is een eerste screening gebeurd om te weten of de bedrijven een uitbreidingswens hadden, of ze ruimtelijk gevoelig zijn en of ze effectief zonevremd zijn. Na deze screening zijn 20 bedrijven overgebleven.

Voor die twintig bedrijven is een afwegingscore opgemaakt, om op een objectieve wijze te bepalen of er wel of geen uitbreiding mogelijk is. Dit gebeurde op basis van drie factoren: de vergunde toestand, de gebiedscategorie uit het GRS (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) en omgevingskenmerken (ruimtelijk kwetsbaar gebied, overstromingsgevoelig gebied, nabije bebouwing, etc.). De tabellen per factor met een score per bedrijf worden getoond, evenals de concluderende tabel. De totaalscore bepaalt of er uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het bedrijf en hoe groot deze nog zijn (50% of 100% uitbreiding).

Er zijn enkele algemene inrichtingsprincipes gehanteerd voor het gehele RUP. Zo zijn er zeven hoofd- en enkele nevenfuncties bepaald die telkens weerkeren: kleinschalige lokale bedrijvigheid, agrarisch aanverwante bedrijvigheid, ambachtelijke bedrijven of KMO's, horeca in agrarisch gebied, horeca in woonuitbreidingsgebied, horeca in gemend openruimtegebied en openbare gemeenschapsvoorzieningen. Binnen de hoofdfunctie is per deelgebied een overdrukzone voor bedrijfsgebouwen voorzien, hier werd getracht deze steeds op 10 m van de rooilijn te voorzien, op 4 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en de oppervlakte die bepaald wordt door enerzijds de vergund geachte oppervlakte en anderzijds de totaalscore die de uitbreidingsmogelijkheden bepalen. Belangrijk hierbij is dat de ingetekende overdrukzone meestal groter ingetekend is dan de oppervlakte die effectief bebouwd mag worden. Voor de bedrijfswoningen is bepaald dat er max. één mag per bedrijf, dat deze max. 1.000 m³ groot is en dat de idealiter wordt geïntegreerd bij de bedrijfsgebouwen en langs de straatkant staat. Voor de bedrijfsgebouwen wordt algemeen uitgegaan van een bouwhoogte van 8 m kroonlijsthoogte t.o.v. het lokale maaiveld, bij grote reliëfverschillen tot 9 m en trapsgewijs af te bouwen

en er is een afwijking mogelijk voor bestaande vrijstaande bedrijfswoningen. Er worden ook verschillende soorten groene randen als buffer voorzien: de voortuinstrook (overdruk) van min. 6 m diep, min. 50% groen en parkeren niet mogelijk, een zone voor groenbuffer (3 m breed vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen) en zone voor landschappelijke buffer (5 m breed naar het openruimtegebied toe). Bij enkele deelgebieden is er een overdrukzone specifiek voor parkeren voorzien, wanneer er voor deze functie een grote nood is aan parkeren zoals bijvoorbeeld de horeca-functies.

Elk deelgebied binnen RUP Zonevreemde bedrijven wordt apart besproken.

▪ Deelgebied 1 – Buitenhof (ID 07)

Dit bedrijf is gelegen in woonuitbreidingsgebied, de roze zone blijft in woonuitbreidingsgebied liggen maar dan specifiek voor horeca en met overdruk voor bebouwing en parking. Hier zijn grote zones voorzien voor groengebied en bosgebied. Er wordt ook een bufferzone met nabestemming voorzien, in het geval van een nieuwbouw dient er een afstand gerespecteerd te worden tot de perceelsgrens en moet de groenbuffer gerealiseerd worden. De overdekte speelzone en het voetbalveld maken deel uit van een bouwmisdrijf, deze moeten verwijderd worden. Het bosgebied is een bevestiging van de historische toestand. De trage weg wordt specifiek aangeduid op plan, dit is een indicatieve ligging maar ze moet er wel liggen. Ook de inrit is indicatief aangeduid, om duidelijk te maken waar deze ongeveer moet liggen.

Opmerkingen van de leden:

- De breedte van de trage weg moet nagekeken worden, er is een tegenstrijdigheid gezien er soms van 3 m en soms van 4 m wordt gesproken.
 - o Dit zal rechtgezet worden.
- Er dient opgelegd te worden dat de verhardingen in de parkeerzone in waterdoorlatende materialen voorzien moeten worden.
 - o Dit staat reeds in de voorschriften.
- Worden er zaken geregulariseerd die nog niet vergund zijn? Zijn er termijnen waarbinnen bepaalde constructies verwijderd moeten worden?
 - o Enkele zaken zijn mogelijk om te regulariseren, zoals de functie horeca. De meeste zaken zullen echter niet geregulariseerd kunnen worden, zoals de tent, de speeltoestellen, het voetbalveldje, etc. Bij de algemene bepalingen staat opgenomen tegen wanneer deze verwijderd moeten zijn.

▪ Deelgebied 2 – Junius Rolling Stock (ID 13)

De bestemming werd aangeduid als zone voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. De bestaande bebouwing mag niet uitgebreid worden. Er zijn vandaag twee woningen, één ervan zal moeten verdwijnen. Er zijn groenbuffers ingetekend t.o.v. de wegenis en een landschappelijke buffer richting het openruimtegebied.

Opmerkingen van de leden:

- Is een van de twee woningen dan niet vergund?
 - o Er is een grote woning vergund, die op een bepaald moment zonder vergunning opgesplitst is in twee woningen. Dit is niet vergund.
- Is er iets opgenomen van parking, gezien er veel auto's staan?
 - o Dit is niet specifiek opgenomen als parking, het stallen van voertuigen is echter wel vereist om hun activiteiten uit te voeren, waardoor dit wel kan. De overdrukzone voor parking is vooral bedoeld voor parking van bezoekers bij een bedrijf, vooral bij horeca.

▪ Deelgebied 3 – Mertens (ID 15)

Hier is de overdrukzone voor bebouwing aangeduid op min. 4 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en 10 m van de rooilijn. De bedrijfswoning zal bij nieuwbouw ook achteruitgeschoven moeten worden. De groenbuffer is voorzien langs de zijkanen, deels in nabestemming. Langs de achterkant is er een landschappelijke buffer voorzien richting het agrarisch gebied, het agrarisch gebied blijft ook bestendig

in het plan. Bij dit plan is de overdrukzone voor bedrijfsgebouwen bijvoorbeeld groter dan de oppervlakte die er effectief gebouwd mag worden.

Opmerkingen van de leden:

- Bij een verbouwing mag de woning blijven staan, maar bij een herbouw niet?
 - o Dat klopt.

▪ Deelgebied 4 – Van den Eynde (ID 25)

Dit is een landbouwbedrijf in overwegend agrarisch gebied, de kwestie is vooral dat de gewestplanbestemming van natuurgebied deels overschreden wordt in de bestaande toestand. Alles wat in functie staat van het landbouwbedrijf en vergund geacht is, wordt herstemd naar agrarisch gebied. Het groengebied wordt bestendigd, maar waar deels waterbuffering in mogelijk is. Tussen het agrarisch gebied en het groengebied wordt een landschappelijke buffer voorzien.

Opmerkingen van de leden:

- Zit dit bedrijf in de ruilverkaveling?
 - o Dit zal nagekeken worden. Er wordt vermoed dat dit geen deel uitmaakt van de ruilverkaveling.

▪ Deelgebied 5 – Belgian Posters (ID 03)

Dit bedrijf is gelegen langs de Steenweg op Asse en maakte reeds deel uit van het BPA Zonevreemde bedrijven. Het achterste gebied wordt bestendigd als agrarisch gebied, wat niet overeenkomt met de huidige situatie maar wel zo gerealiseerd dient te worden. Er wordt opnieuw een landschappelijke buffer voorzien. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden, gezien de ruimtelijke gevoeligheid.

Opmerkingen van de leden:

- Is de voorkant gelegen in woongebied met landelijk karakter?
 - o De site is volledig gelegen in agrarisch gebied.

▪ Deelgebied 6 – Bogaerts (ID 04)

Dit betreft een houthandel, er wordt agrarisch aanverwante bedrijvigheid voorzien als hoofdfunctie. Rondom wordt een groenbuffer of landschappelijke buffer voorzien. De bedrijfsgebouwen mogen tot 50% uitbreiden. Een uitbreiding is mogelijk richting de Bollestraat en Nieuwelaan, maar niet richting het openruimtegebied. De inrit is voorzien langs de Bollestraat, ze hebben wel een bredere inrit nodig dan vele andere bedrijven, gelet op het smalle openbaar domein van de Bollestraat. De inrit is gecreëerd langs de Bollestraat, zodat de groenbuffer verzekerd is naar de Nieuwelaan en richting de kapel.

Opmerkingen van de leden:

- Wordt er 10 m of 15 m voorzien als inrit? Hoe hoger de inrit voorzien wordt, hoe breder de inrit moet zijn om bereikbaar te blijven door vrachtwagens.
 - o Er is 15 m nodig, maar dit zal nog verduidelijkt worden in de voorschriften en op het plan.
- Is de inplanting van de bebouwing tot de rooilijn gelijk aan 10 m of groter?
 - o Deze afstand is groter dan 10 m voorzien, maar er kan bekeken worden om deze hier ook op de algemene 10 m te nemen.
- Moet er effectief een overdrukzone ingetekend te worden? Waarom krijgen ze niet meer vrijheid?
 - o De vrijheid moet ergens beperkt worden, in dit geval is de bebouwbare zone gebaseerd op de bouwlijn van de Clash en om niet verder richting het openruimtegebied uit te breiden.
- Moet de voortuinzone niet verder doorgetrokken worden?
 - o Dit zal nog verder bekeken worden. Eventueel kan er meer gekeken worden naar de inrijbreedte die mogelijk is binnen deze zone.

- Kunnen de bedrijfsactiviteiten veranderen? Is er dan per deelgebied dan een bepaalde overlast die meegenomen wordt in de evaluatie of een nieuw bedrijf zich daar kan vestigen?
 - o Meestal blijft de bestemming gelden, los van de eigenaar. In enkele bedrijven is dit specifieker vastgelegd, zoals bijvoorbeeld bij Belgian Posters en Gersyl. Alle deelgebieden zullen ook hernoemd worden, zodat duidelijk is dat Bogaerts niet persé Bogaerts moet blijven, maar ook overgenomen kan worden door een ander bedrijf. Bij de huidige activiteiten is redelijk duidelijk wat de overlast bepaald: buiten- of binnenactiviteiten, stockage of productie, parkeeroverlast, etc. Bij de vestiging van een nieuw bedrijf zal dit opnieuw moeten geëvalueerd worden.

▪ Deelgebied 7 – Bogemans (ID 05)

De toegang langs de Galgestraat in het zuiden wordt behouden, die in het westen wordt geschrapt. De zijstrook in het westen wordt ingekleurd als agrarisch gebied. Verder zijn het de gebruikelijke afmetingen en zones, zoals onder andere een groenbuffer rond het perceel. De overdrukzone voor bebouwing is hier aanzienlijk groter getekend dan de oppervlakte die effectief realiseerbaar is.

Opmerkingen van de leden:

- Er is een tegenstrijdigheid tussen de totaalscore (50% uitbreiding) en wat er voorzien is in de voorschriften (100% uitbreiding).
 - o Dit zal gecorrigeerd worden.
- Wordt er voor de verschillende zones die ingekleurd zijn als agrarisch gebied opgelegd om deze te herstellen naar agrarisch gebied of niet?
 - o Dit wordt inderdaad zo voorzien, er worden meer mogelijkheden gecreëerd op de site, maar er moeten ook soms opofferingen gemaakt worden. Voor dit bedrijf was het ook een specifieke vraag vanuit de buurt om de westelijke inrit te schrappen, gelet op het gebruik van die baan door fietsers en het feit dat hier geen afzonderlijk fietspad is.

▪ Deelgebied 8 – De Rudder Houtbouw (ID 08)

Dit bedrijf is gelegen in Peizegem langsheen de Nieuwbaan. De achterste zone wordt bestemd als agrarisch gebied, de hoofdfunctie is zone voor kleinschalige lokale bedrijvigheid. Er wordt een landschappelijke buffer voorzien naar het achterliggende openruimtegebied. Aan de rechterkant wordt een bouwvrije strook van 8 m voorzien, de hoogte van het gebouw. Langs de straatkant is een zone voorzien om een bedrijfswoning of kantoren te voorzien. Hier is een bedrijfswoning creëren binnen de bedrijfsgebouwen moeilijker, gezien dit gebouw ver achteruit staat. De breedte van de inrit dient nog eens bekeken te worden, zodat er voldoende breedte is om veilig de site te kunnen betreden en verlaten met een vrachtwagen.

Opmerkingen van de leden:

- Hoeveel breedte wordt er voorzien om toegankelijk te zijn voor vrachtverkeer?
 - o Dit zal nog eens bekeken worden, het is zeker de bedoeling dat dit op een veilige manier mogelijk wordt, gezien de huidige situatie niet gewenst is.

▪ Deelgebied 9 – De Schepper Johan (ID 09)

Dit bedrijf is gestart als landbouwer, maar is zich gaandeweg gaan verbreden naar herstel van tractoren, loonwerker en wat tuinaanlegbedrijvigheid. Dit wordt aanzien als zone voor agrarisch aanverwante bedrijvigheid.

Opmerkingen van de leden:

- Er is een tegenstrijdigheid tussen het plan en de voorschriften wat betreft de mogelijke oppervlakte aan bebouwing, zijnde 850 m² en 800 m².
 - o Dit zal aangepast worden. De oppervlaktes worden in het grafisch plan en de voorschriften meegegeven, zodat hier nooit discussie over kan ontstaan. Er wordt telkens gestart bij de vergunde of vergund geachte oppervlaktes.

▪ Deelgebied 10 – DNF Music (ID 10)

Dit bedrijf is gelegen langs de Heirbaan. Het initiële idee was om de site uit te breiden naar het naastliggende perceel, maar het verwerven ervan is niet gelukt. Nu wordt voorzien dat er een diepere bebouwing mogelijk is, zodat er vooraan plaats vrijkomt om vrachtwagens te stallen. De overdruk hier is kleiner dan wat in principe toelaatbaar zou zijn.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 11 – Gersyl (ID 11)

Dit is reeds redelijk in detail ingetekend geweest op het BPA Zonevreemde bedrijven. Het onderscheid tussen bedrijfswoningen en bedrijfsatelier was er niet meer duidelijk in. De voorschriften van het BPA zijn grotendeels overgenomen, maar de voorschriften worden verduidelijkt op vlak van mogelijke functies. In de binnenkoer kunnen klanten parkeren, deze zone is aangeduid zodat er zeker niet meer verhardingen voorzien zouden worden, gelet op de erfgoedwaarde van de site. Er wordt minder bebouwing mogelijk gemaakt dan in het huidige BPA.

Opmerkingen van de leden:

- In de voorschriften staat het woord 'buffer' enkele keren te veel vermeld.
 - o Dit zal aangepast worden.
- Er wordt een opmerking gemaakt over de erfgoedwaarde en de watergevoeligheid van de site.
 - o Er zal minder bebouwing mogelijk zijn dan in het oorspronkelijke BPA. De watergevoeligheid bevindt zich niet t.h.v. de gebouwen.

▪ Deelgebied 12 – Het Bos (ID 12)

Hier wordt niet de agrarisch bestemming behouden, maar de zone voor horeca in gemend openruimtegebied gekozen. Een mogelijke uitbreiding van het gebouw wordt voorzien in de breedte, in het verlengde van de bestaande bebouwing, terrassen zijn mogelijk achter de bebouwing. De parking dient voorzien te worden in het afgebakende gebied. De twee kleine bestaande gebouwen worden toegelaten, verder wordt er geen bebouwing en verharding meer toegelaten.

Opmerkingen van de leden:

- Zijn er bepaalde regels voor verhardingen van de parking? Er kan eventueel opgelegd worden dat bij een uitbreiding van de parking er niet meer geparkeerd mag worden op openbaar domein, zodat doorgang van voertuigen mogelijk blijft. De grootte is wel opmerkelijk. In principe verbetert de situatie, wanneer de parking kwalitatief aangelegd kan worden.
 - o De verhardingen moet sowieso waterdoorlatend zijn en er moeten voldoende groene begroeiingen mogelijk zijn. De vraag was om de ondergrond te bewerken, maar wel gras te behouden. De grootte gaat over gebruik, maar is eerder beperkt in tijd. Er is sowieso parking nodig bij deze activiteiten en ook op eigen terrein, zodat er niet op openbaar domein wordt geparkeerd.

▪ Deelgebied 13 – Resto Clash (ID 17)

Zij mogen beperkt uitbreiden in bebouwing, de rode zone is gebaseerd op de parkeernood en zorgt ervoor dat er vooraan niet meer geparkeerd moet worden. Er wordt opgenomen dat de parkeerplaatsen vooraan dienen te verdwijnen. Rond de site is een groenbuffer voorzien langs de zijkanten en een landschappelijke buffer langs de achterkant.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 14 – Siccard bvba (ID 18)

Er is een brede overdruk ingetekend waar de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning ingericht kunnen worden. De loods nog verder naar achter uitbreiden wordt niet toegelaten, dit dient naar voor te gebeuren. De algemene principes worden hier ook toegepast.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 15 – Thielemans (ID 20)

Hier worden enkele uitzonderingen toegestaan op de algemene principes. Zo heeft het gebouw een grote breedte en een beperkte diepte, daarom dat het niet mogelijk is om de bebouwing pas op 10 m van de rooilijn te laten starten. De voortuinstrook betreft 5 m i.p.v. 6 m, hier wordt beperkt parking toegelaten, het aantal inritten dient beperkt te blijven tot drie zodat de zwakke weggebruiker beschermd blijft. De concrete wens is het bouwen van een loods met een ondergrondse parking voor werknemers, zodat de nood aan parking enkel nog voor de bewoners en klanten is. De overslag die momenteel nog gebeurt aan de overkant van de steenweg dient ook te gebeuren in de nieuwe bebouwing.

Opmerkingen van de leden:

- Er worden drie inritten voorzien, dat is wel drie keer dat over het fietspad wordt gereden. Zal dit goed nagekeken worden? Er dient een goede oplossing gevonden te worden voor het parkeren.
 - o Dat klopt, maar vandaag wordt er over praktisch de volledige breedte over het fietspad gereden en ook het openbaar domein gebruikt als circulatieruimte. De grote insteek van het plan is om een veiligere situatie te creëren op het openbaar domein, het is aan het bestuur om dit dan ook goed te handhaven.
- Zal dit bos moeten gecompenseerd worden?
 - o Dit dient gecompenseerd te worden volgens de geldende wetgeving.
- Zal de nieuwe inrit niet in conflict komen met de bushalte?
 - o Een aanpassing van de bushalte lijkt niet nodig, maar zal zeker nagekeken worden.

▪ Deelgebied 16 – Tuinbouwschool (ID 23)

Hier wordt KMO-gebied in het gewestplan omgezet naar gemeenschapsvoorzieningen, t.h.v. de gebouwen en speelzones. De rest van de site blijft agrarisch aanverwante bedrijvigheid, wat wel strookt met de activiteiten van de school in deze zone. Dit is vooral een planologische oefening.

De leden hebben geen opmerkingen.

▪ Deelgebied 17 – Pergola (ID 29)

Hier is nog wat discussie of er een overlap kan zijn tussen de overdrukzone voor gebouwen en de zone voor parkeren, gezien er wel een grote nood aan parkeren is op deze site. In grootte mogen ze niet uitbreiden, maar een verplaatsing weg van de zijdelingse perceelsgrens is wel mogelijk. Een diepere bebouwing is niet toegelaten. Er wordt een landschappelijke buffer voorzien naar de zuidelijke en westelijke grens, richting het openruimtegebied.

Opmerkingen van de leden:

- Op het plan dient de bovenste 'artikel 3' geschrapt te worden. Er dient nog verduidelijkt te worden wat er in deze zone kan, naast de zone voor overdruk (terrassen, tuinzone, etc.). Dit kan bijvoorbeeld ook als groenzone ingetekend worden zoals bij het Buitenhof.
 - o Dit zal bekeken worden.
- Er wordt een opmerking gemaakt over de grote zone voor parking.
 - o Deze grootte is wel nodig, het is mogelijks zelfs nog aan de kleine kant. Er wordt voorzien dat de parking ook deels ondergronds onder de bebouwing ingericht mag worden.
- Klopt het verhaal hier wel, gezien deze site een slechte score heeft, maar er wel een grote nieuwe parking mogelijk is?
 - o De score gaat vooral over de oppervlakte aan bebouwing en de activiteiten, wat niet mag uitbreiden. De nood aan parking is er wel bij deze activiteiten, en die moet vergund kunnen worden. Dezelfde activiteiten blijven mogelijk, maar er zal niet meer op de steenweg moeten geparkeerd worden.

▪ Deelgebied 18 – Industriezone Dooren (ID 19, 21, 22)

Dit ging over oorspronkelijk drie bedrijven, maar betreft nu een grote bufferzone en zone voor woongebied met landelijk karakter die integraal herbestemd wordt. Het handelt niet over bedrijfssites,

maar over volledige bestemmingszones. Bijkomende woningen voor de KMO-zone is ruimtelijk niet meer gewenst, daarom ook de keuze om de strook woongebied met landelijk karakter mee te herbestemmen naar KMO. De bedrijfswoningen moeten geïntegreerd worden in de bebouwing bij herbouw, bij verbouwing mogen ze behouden blijven.

Opmerkingen van de leden:

- Hier worden de inritten niet specifiek aangeduid en bij de vorige deelgebieden wel, is dit dan gekoppeld aan de vergunningen? Eventueel kunnen inritten van verschillende bedrijven gekoppeld worden, al is dit praktisch misschien moeilijk te realiseren.
 - o Dit is inderdaad gekoppeld aan de vergunningen, er is max. één inrit mogelijk per bedrijf. Binnen de zone van KMO kunnen de bedrijfssites ook nog samengevoegd of opgesplitst worden, waardoor op plan aangeduide toegangen dan snel voorbijgestreefd zouden zijn.
- Er wordt veel geparkeerd op de steenweg, wat gevaarlijke situaties oplevert, zeker om te passeren met brede voertuigen. De parkeerstroken zijn er wel en mogen ook gebruikt worden.
 - o Er zijn plannen om de gewestweg te gaan herinrichten. Dit staat echter los van de procedure van het RUP.
- Er wordt gevraagd waarom de voortuinstrook 6 m is en vanaf dan bebouwing mogelijk is, waarom wordt dit ook niet op 10 m genomen?
 - o Er werd gekozen om de voorschriften van de KMO-zone uit het geldende BPA maximaal te benaderen. De voortuinstrook is minstens 6 m, maar wordt groter met hoogte gebouw, de 45°-regel wordt hiervoor gehanteerd.

De volgende algemene opmerkingen hebben de leden op het RUP:

- De tabel met de totaalscore is geen vast gegeven, het is een momentopname. De laatste decennia is de gemeente fors uitgebreid, misschien was het bedrijf er wel voor de woningen en zouden de woningen niet te veel negatief effect mogen hebben op de score van de bedrijven?
 - o Dat klopt, de woningen in de KMO-zone zijn daar het beste voorbeeld van. De woningen zijn daar in sé ondergeschikt aan de bedrijven.
- Is er gecontroleerd of de bedrijven gelegen zijn aan een uitgeruste weg, of niet?
 - o Er kan geen vergunning gekregen worden als je niet aan een uitgeruste weg ligt. Bij één bedrijf, waar twee toegangen waren, is de tweede toegang tot een minder geschikte weg geschrappt, zodat er verplicht wordt om de beter geschikte weg te ontsluiten.
- Bij de verschillende buffers dient opgelegd te worden om de nodige aandacht te vestigen op de wettelijke afstandsregels, zodat er geen hinder plaatsvindt naar de naburige percelen. Dit gaat dan over de soorten, de hoogtes, de afstand tot de perceelsgrens, etc. Dit is iets wat algemeen dikwijls vergeten wordt.
 - o Dit zal meegenomen worden. Er moet wel nog bekeken worden of er specifieke voorschriften opgenomen moeten worden, of er verwezen moet worden naar de geldende wetgeving zoals in dit geval het Veldwetboek. In het laatste geval evolueert dit voorschrift dan steeds mee met de wetgeving.
- Wat is de reden dat er van 29 naar 20 bedrijven is gegaan, van longlist naar shortlist?
 - o Dit was op basis van enkele factoren. Bedrijven zonder uitbreidingswens zijn er bijvoorbeeld uitgevallen, er is een bedrijf uitgevallen gezien hier al een gerechtelijk vonnis over was, etc.

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

Punt 2. Start- en procesnota RUP Koeweidestraat-Brusselsesteenweg – Toelichting, bespreking en advies

Omgevingsambtenaar Steven Vranckaert geeft een toelichting over de startnota van dit RUP. Het plangebied bestaat slechts uit vier kadastrale percelen en het openbaar domein ertussen en bevindt

zich in de Koeweidestraat, palend aan de Brusselsesteenweg. Het plan met een mogelijke toekomstige inrichting van de weg wordt getoond. Het doel is om de weg plaatselijk te verbreden en verleggen, zodat er loodrecht kan aangesloten worden op de gewestweg en zodat er ruimte is om eventueel drie rijwegen te creëren. Langs weerskanten is ook ruimte voorzien voor een voet- of fietspad. Deze zaken komen de verkeersveiligheid ten goede en zouden het verkeer vlotter moeten laten verlopen. Dit is een eerste voorstel vanuit de gemeente en het studiebureau, het Agentschap Wegen en Verkeer dient hier uiteraard ook nog haar advies over te geven. Om dit te realiseren zal een grondruil moeten gebeuren met de eigenaar van de getroffen kadastrale percelen.

Het infomoment voor de bevolking zal plaatsvinden op maandag 18 maart 2024 tussen 16 uur en 17 uur in de gemeentelijke loods (Koeweidestraat nr. 29), de leden van de gecoro zijn hier uiteraard ook op uitgenodigd.

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

- Dit RUP handelt over de aantakking van de Koeweidestraat op de Brusselsesteenweg, maar hoe zit het verderop met de nodige breedte van de weg?
 - In het BPA is reeds een breedte van 12 m voorzien. De gemeente is nog bezig met de laatste gronden te verwerven. Er wordt op korte termijn voorzien om de Koeweidestraat binnen de KMO-zone te gaan heraanleggen en verbreden.
- Er is een gevaarlijke situatie t.h.v. de kruising met Koeweideblock.
 - Dit zit niet binnen het plangebied van het RUP, maar hoort wel bij de heraanleg van de Koeweidestraat. Dit zal bekeken worden.
- Wordt er al onderzocht om verkeerslichten plaatsen t.h.v. de aantakking van de Koeweidestraat op de Brusselsesteenweg?
 - Het Agentschap Wegen en Verkeer moet nog overtuigd geraken van voorsorteerstrook binnen dit project. Van verkeerslichten is in het verleden nog niet gesproken op deze locatie.
- Kan er op een deel van de parkeerstroken op de steenweg geen verboden parkeren voorzien worden t.h.v. waar de straten uitkomen?
 - We gaan er vanuit dat dit meezit in het heraanleggen van de steenweg. Dit zou de zichtbaarheid zeker ten goede komen.

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

Punt 3. Verslag vergadering 7 februari 2024 – Bespreking en goedkeuring

Het verslag wordt goedgekeurd.

De leden brengen de volgende punten over het verslag ter sprake:

- a) Jan Buys: Tijdens de vorige vergadering werd aangehaald dat er een vergadering gepland was met het departement omgeving m.b.t. hun ongunstig advies over RUP Sport. Hoe is deze vergadering verlopen?
 - Schepen Lien Casier licht toe dat op maandag 26 februari 2024 de plenaire vergadering over RUP Fragmenten Brussegem werd georganiseerd. Iemand van de provincie en van het departement omgeving waren hierop aanwezig. Het RUP Sport en het ongunstig advies van het departement is hier ter sprake gekomen, gezien RUP Fragmenten Brussegem betrekking heeft op de compensatie van het HAG. Alle aanwezigen hebben constructief meegedacht. Er werd duidelijk gemaakt dat de ruimtelijke principes van het GRS moeten nageleefd worden bij de opmaak van RUP Sport. De gemeente en het studiebureau zal bijkomende argumentatie geven waarom het RUP weldegelijk binnen het GRS past en het grafisch plan en de voorschriften zullen aangepast worden waar nodig. Het negatief advies komt vooral van het kabinet, los van de nog te bezorgen bijkomende motivering, konden ze ons niet garanderen of

er wel of niet geschorst zou worden. Het risico op een schorsing van RUP Sport na de definitieve goedkeuring blijft.

Punt 4. KULeuven – Onderzoek over het gebruik van informatie in adviesgroepen – Vraag tot deelname

Eric Biesemans licht toe. De KULeuven organiseert een onderzoek over het gebruik van informatie in adviesgroepen, zoals de gecoro. Daarom is ze op zoek naar vijf leden van eenzelfde raad voor deelname aan een trainingsoefening. In de groep van vijf personen wordt dan een advies uitgebracht over een vergunningscasus, het onderzoek duurt twee uur en wordt opgenomen op video.

Er zijn enkele leden van de gecoro geïnteresseerd in een deelname, maar er wordt niet tot vijf personen gekomen. Gezien de vele afwezigheden zal er een mail gestuurd worden met een oproep tot kandidaten.

Punt 5. Varia

De leden brengen geen variapunten ter sprake.

De voorzitter sluit de vergadering.

VRANCKAERT Steven
Secretaris

BIESEMANS Eric
Voorzitter