

Verslag

GECORO

Vergadering 15 februari 2023

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

Sport of socio-cultureel

■ DE SMEDT Aloïs

■ WALRAVENS Sofie

DE NEVE Chris

■ MAERVOET Anny

Jeugd

GAUCHEZ Charlotte

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*)

VRIJDELS Luc

■ ROBBERECHTS Wouter (*PRO-MERCHT.*)

■ BUYS Jan

OUELHADJ Merjem (*LVB*)

Administratie en externen

■ CASIER Lien (*Schepen omgeving*)

■ VRANCKAERT Steven (*Secretaris*)

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

Datum 15 februari 2023 - 20 uur

Contact Dienst omgeving

052 38 11 95

omgeving@merchtem.be

Nieuwstraat 1 – 1785 Merchtem

Agenda

Nr.	Agendapunt
1.	Verslag vergadering 26 oktober 2022 – Bespreking en goedkeuring
2.	Ontslag plaatsvervangend lid, Jona De Baerdemaeker – Kennisname
3.	Ontslag plaatsvervangend lid, Tine Luypaert – Kennisname
4.	Zoektocht twee nieuwe plaatsvervangende leden – Oproep
5.	RUP Zonevreemde bedrijven – Start- en procesnota – Bespreking en advies
6.	Overige RUP-procedures – Stand van zaken
7.	Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant – Bespreking
8.	Varia

Verslag

De voorzitter opent de vergadering.

Punt 1. Verslag vergadering 26 oktober 2022 – Bespreking en goedkeuring

Het verslag wordt goedgekeurd.

Punt 2. Ontslag plaatsvervangend lid, Jona De Baerdemaeker – Kennisname

Er wordt kennisgenomen van het ontslag van plaatsvervangend lid Jona De Baerdemaeker. Er werd nog geen vervanger aangeduid.

Punt 3. Ontslag plaatsvervangend lid, Tine Luypaert – Kennisname

Er wordt kennisgenomen van het ontslag van plaatsvervangend lid Tine Luypaert. Er werd nog geen vervanger aangeduid.

Punt 4. Zoektocht twee nieuwe plaatsvervangende leden – Oproep

Door het ontslag van twee plaatsvervangende leden, dienen er twee nieuwe leden voor de gecoro gezocht te worden. Het gaat om een plaatsvervangend lid voor de 'Werkgevers en -nemers' en een plaatsvervangend lid voor de 'Jeugd'. Begin februari werd er een oproep gedaan via sociale media, de website, de Jeugdraad en Unizo. Kandidaten kunnen zich aanmelden tot 10 maart 2023 om 12 uur, het inschrijvingsformulier staat op de gemeentelijke website.

Punt 5. RUP Zonevreemde bedrijven – Start- en procesnota – Bespreking en advies

Over de start- en procesnota van RUP Zonevreemde bedrijven wordt momenteel een publieke raadpleging georganiseerd, deze loopt van maandag 30 januari 2023 t.e.m. vrijdag 31 maart 2023. Tijdens deze periode kan iedereen een opmerking of bezwaar indienen. Op dinsdag 28 februari 2023 wordt een participatiemoment georganiseerd in de gemeentelijke feestzaal van Brussegem, van 18 uur tot 19 uur voor de eigenaars van de bedrijven en van 19.30 uur tot 21.30 uur voor de buurtbewoners en geïnteresseerden. De leden van de gecoro zijn hier uiteraard ook welkom.

Tijdens de periode van 60 dagen wordt ook advies gevraagd bij de adviesinstanties, het advies van de Deputatie, het departement omgeving en het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap zijn steeds vereist, net zoals het advies van de gecoro. Verder wordt advies gevraagd aan de VLM (Vlaamse Landmaatschappij), de dienst waterlopen van de provincie, het agentschap Wonen Vlaanderen, het departement Landbouw en Visserij, het agentschap Innoveren en Ondernemen en het agentschap voor Natuur en Bos.

Tijdens voorgaande vergaderingen werd reeds verduidelijkt hoe de procedure in zijn werk is gegaan, en hoe er van een dertigtal bedrijven tot negentien deelgebieden is gekomen. Daarom wordt er enkel gefocust op de deelgebieden die nog meegenomen worden in de verdere procedure. Elk deelgebied wordt overlopen, het plan wordt getoond en er wordt een korte samenvatting gegeven van wat voorzien wordt, de leden kunnen vragen stellen en opmerkingen geven per gebied.

→ Er zijn geen bedrijven die onder ontwikkelingsperspectief klasse 0 vallen. Onder deze klasse wordt verstaan dat de bedrijven niet meer verder kunnen ontwikkelen op hun huidige locatie zonder de draagkracht van de omgeving te verstoren. Een herlokalisatie is aangewezen en de bedrijven krijgen een uitdovend karakter.

→ Er zijn vier bedrijven die onder ontwikkelingsperspectief klasse 1 vallen. Deze bedrijven kunnen verder werken in hun bestaande vorm, zonder uitbreiding in ruimte of in activiteiten.

▪ Deelgebied 1 – Buitenhof (ID 07)

Dit bedrijf is gelegen op het einde van de Groenstraat in het gehucht Peizegem, gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan. De vergunningshistoriek is redelijk vaag. Er wordt voorzien om de functie horecazaak te regulariseren, inclusief een wooneenheid op de verdieping. Ook het gebouw, de parking en andere aanhorigheden kunnen geregulariseerd worden, uitbreidingen die een schaalvergroting met zich meebrengen worden niet toegestaan.

Het plan wordt zo opgedeeld dat bebouwing enkel kan in het middelste gedeelte van het perceel, vooraan kan een deel parking voorzien worden en achteraan dient het bos gevrijwaard te blijven. Een uitbreiding van de parking is niet mogelijk, de trage verbinding door het bos richting Leireken dient behouden te blijven. Alle functies die gericht zijn op recreatie eerder dan op horeca, zoals het voetbalveldje in kunstgras, de tent met speelrichtingen, etc., kunnen niet geregulariseerd worden en dienen verwijderd te worden. Ook andere recreatievoorzieningen zijn in de toekomst niet toegelaten.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Er lopen twee trage wegen door het gebied, dewelke momenteel moeilijker bereikbaar zijn. Deze dienen behouden te blijven en grafisch aangeduid te worden op het plan.
- Is die zone uitgesloten van de ruilverkaveling? → Na onderzoek blijkt dat de zone deel uitmaakt van de ruilverkaveling. De twee trage wegen zijn niet opgenomen in de ruilverkaveling, maar zijn wel blijven bestaan.

▪ Deelgebied 2 – Junius Rolling Stock (ID 13)

De site is gelegen langsheen de Steenweg op Asse en de Kersgatstraat in Bollebeek. De huidige bestemming van het gewestplan is landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebouw werd generaties geleden vergund als witloofloods, maar al snel omgezet naar de huidige activiteiten als

overslag van voertuigen. De visie in het RUP is om de functie te regulariseren en bufferelementen toe te voegen om de integratie in het landschap te bevorderen.

Er dient ingezet te worden op waterdoorlatende verharding, een deel ontharding en landschappelijke groenbuffers. Het groenplan zal gerealiseerd moeten worden in het eerstvolgende plantseizoen na regularisatie door vaststelling van het RUP. Renovatie van de bebouwing wordt toegestaan, verdere uitbreidingen niet. De site dient ontsloten te worden via de Steenweg op Asse.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Sinds wanneer zijn de activiteiten er? → Na onderzoek blijkt dat de vergunning voor de loods werd verleend in 1986, kort daarna zijn de activiteiten gestart.

▪ Deelgebied 3 – Mertens (ID 15)

Het bedrijf is gelokaliseerd langsheen de Kouter in Peizegem. De gewestplanbestemming is deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied, de site werd ook reeds opgenomen binnen BPA Zonevremde bedrijven onder 'Carrosserie Van der Stappen'. De activiteiten als grondwerker worden geregulariseerd en het plan wordt up-to-date gezet, verder worden geen grote uitbreidingen toegestaan.

Bebouwing is mogelijk in het eerste deel van de percelen, tot dezelfde diepte als de bestaande bebouwing, nadien is enkel verharding mogelijk en het achterste deel dient behouden te blijven als agrarisch gebied. Op vlak van mobiliteit en stof creëren de nieuwe activiteiten wat meer overlast dan de oorspronkelijke. Er moet voldoende circulatieruimte aanwezig zijn op het eigen terrein, zodat vrachtwagens niet achterwaarts de Kouter moeten betreden. Bij sloop en herbouw dient de bufferstrook worden doorgetrokken langs de buur.

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de leden.

▪ Deelgebied 4 – Van den Eynde (ID 25)

Landbouwbedrijf Van den Eynde is gelegen langsheen de Nieuwelaan, de Vijlststraat en de Polderstraat in Brussegem, op de grens met Oppem-Meise. De site is deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in natuurgebied. De verharding en bebouwing van het bedrijf overlapt zo'n 4.200 m² met het natuurgebied, deze constructies werden gebouwd in de jaren '90 en zijn overwegend vergund. Gelet op dit reeds jarenlang gebruik zal dit geen ruimtelijk effect hebben. Een verdere omzetting van natuurgebied naar agrarisch gebied is niet gewenst, zeker gezien dit biologisch (zeer) waardevolle elementen bevat.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Moet er niet gecompenseerd worden voor het verlies aan natuurgebied? → In het huidige ontwerp is voorzien dat er geen compensatie nodig is, gezien de om te zetten zone al decennia lang in gebruik is door het bedrijf. Het betreft eerder een actualisatie van de bestemming.

→ Er zijn dertien bedrijven die onder ontwikkelingsperspectief klasse 2 vallen. Voor deze bedrijven zijn verbouwingen en beperkte uitbreidingen mogelijk, maar geen echte schaalvergroting. Nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande.

▪ Deelgebied 5 – Belgian Posters (ID 03)

De site is gelegen langsheen de Steenweg op Asse, net voor de dorpskern van Bollebeek. De bestemming is landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan, maar werd ook reeds opgenomen binnen BPA Zonevremde bedrijven. Er wordt een uitbreiding van bebouwing voorzien naar achteren toe, maar enkel indien de ontharding van het achterste deel wordt gerealiseerd.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Is er enkel ontharding en weghalen van de constructies voorzien achteraan, geen echte agrarische bestemming? → De achterste zone behoudt haar agrarische bestemming, er wordt

opgelegd om de constructies te verwijderen. Enkel bij verkoop of verhuur aan een landbouwer zal er een echte agrarische activiteit zijn op dit stuk, maar dat kan niet verplicht worden.

▪ Deelgebied 6 – Bogaerts (ID 04)

Het houtverwerkingsbedrijf is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en werd ook reeds opgenomen binnen BPA Zonevremde bedrijven. Er wordt voorzien om de loods te laten verdubbelen in oppervlakte. Bij de vergunningverlening zal er sterk ingezet moeten worden op de groenbuffer die de site afschermt van het openbaar domein en het omliggende landschap. Verder worden er geen wijzigingen voorzien.

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de leden.

▪ Deelgebied 7 – Bogemans (ID 05)

Dit bedrijf is deels gelegen in agrarisch gebied en deels in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan, ook deze site was reeds opgenomen binnen het bestaande BPA Zonevremde bedrijven. De realisatie van een groenplan met groenbuffers zal een kritieke voorwaarde zijn op de uitbreidingswerken te kunnen realiseren. De flanken worden voorzien van een hoge groenbuffer.

De circulatie is voorzien als volgt: toegang voor zwaar verkeer langsheen de zijstraat van de Galgestraat en het verlaten van de site via de Galgestraat. Langs de voorkant van het perceel is het mogelijk om een woning of kantoorgebouw te plaatsen, evenals parking voor personeel en bezoekers. Het middengedeelte kan bebouwd worden, het dwarse gedeelte richting de zijstraat is enkel voorzien voor ontsluiting en niet voor andere constructies.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Dat zwaar vrachtverkeer via de verkavelingsbaan moet komen is vreemd, die is te smal. Er moet zeker gelet worden op de veiligheid van de fietsers. Over hoeveel vrachtwagens per dag gaat dat? Als het er slechts enkele zijn dan is dit niet erg, tractors zijn even groot en zwaar.
- Een groot deel van die groene zone zou verhard moeten worden als toegang. → Het desbetreffende perceel is 25 m breed, waardoor er nog redelijk wat groen over blijft.

▪ Deelgebied 8 – De Rudder Houtbouw (ID 08)

Het bedrijf is gelegen langsheen de Nieuwbaan, voorbij de dorpskern van Peizegem. Ook dit bedrijf maakte al deel uit van BPA Zonevremde bedrijven, namelijk onder de naam Jos Ballon. Er wordt een uitbreiding voorzien in de hoogte, om de activiteiten van het bedrijf veilig te stellen naar de toekomst. Er wordt mogelijk gemaakt om de woning langs de Nieuwbaan te slopen, om een veilige toegang tot het openbaar domein te realiseren. Ook de groenbuffer dient opnieuw te worden gerealiseerd.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Spijtig voor de mensen die een bouwgrond gekocht hebben. → Die mensen wisten dat er een BPA Zonevremde bedrijven is en dat het bedrijf er gevestigd is. Het huidige voorstel voorziet geen schaalvergroting, maar om het gebouw 2 m hoger toe te laten.

▪ Deelgebied 9 – De Schepper Johan (ID 09)

De site is volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het bevindt zich langsheen de Kersgatstraat in Bollebeek. Het Departement Landbouw en Visserij heeft bevestigd dat de huidige activiteiten niet als agrarisch aanzien kunnen worden. De bestaande constructies en activiteiten worden geregulariseerd en er wordt de mogelijkheid voorzien tot het bouwen van een nieuwe loods van max. 500 m².

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de leden.

▪ Deelgebied 10 – DNF Music (ID 10)

Het muziekinstallatiebedrijf is gelegen in agrarisch gebied, maar ook binnen een reeds goedgekeurd BPA Zonevremde bedrijven. Er wordt mogelijk gemaakt dat ten zuidwesten van de loods en de woning

een parking voor vrachtwagens gemaakt kan worden en een uitbreiding van de loods zodat de vrachtwagens binnen kunnen gestald worden. De groenbuffer dient te worden gerealiseerd.

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de leden.

▪ Deelgebied 11 – Gersyl (ID 11)

De bebouwing is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en is gekend als erfgoed, namelijk als monument en als beschermd stads- en dorpsgezicht. Het bedrijf is reeds opgenomen binnen BPA Zonevreemde bedrijven. Er wordt geen tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt, maar wel renovatie- en instandhoudingswerken voor toonzaal en/of kleinhandel. Dezelfde uitbreiding is mogelijk als binnen het BPA, met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde. De groenbuffer dient gerealiseerd te worden.

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de leden.

▪ Deelgebied 12 – Het Bos (ID 12)

De taverne is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, op de hoek van Dooren en Potveld. Bijkomende bebouwing, verharding of constructies dienen rond de reeds bestaande bebouwing worden ingericht, een schaalvergroting is niet toegelaten. De bebouwing kan uitgebreid worden langsheen de wegenis, de verhardingen en constructies kunnen uitgebreid worden evenwijdig aan de bebouwing. De rest dient bewaard te blijven, eventueel als grasland of kinderboerderij. Constructies voor overnachting zijn niet mogelijk.

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de leden.

▪ Deelgebied 13 – Resto Clash (ID 17)

Het restaurant is gelegen langsheen de Nieuwelaan, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De horeca-activiteit dient geregulariseerd te worden, verder is een beperkte uitbreiding mogelijk naar achteren toe met dezelfde oppervlakte dan de tent die er nu staat. Er wordt ook ruimte voor een parking voorzien, hiervoor werden drie opties onderzocht en is de optie achter het restaurant de meest aangewezen locatie. De parking langsheen de Nieuwelaan is gevaarlijk en dient te verdwijnen.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Mogen de parkeerplaatsen langs de Nieuwelaan blijven? De parkeerplaatsen langsheen het openbaar domein dienen verwijderd te worden. → Nee, gelet op de verkeersveiligheid moeten deze verwijderd worden en de zone onthard worden.

▪ Deelgebied 14 – Siccard bvba (ID 18)

Het bedrijf maakt deel uit van het BPA Zonevreemde bedrijven en zit in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Er wordt enkel een beperkte uitbreiding voorzien achter de bestaande loods, hier is vandaag reeds een overdekte stockageplaats aanwezig. De noordelijke groenbuffer wordt in de praktijk gebruikt als doorgang naar de loods en wordt in die zin dan ook geactualiseerd.

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de leden.

▪ Deelgebied 15 – Thielemans (ID 20)

De bestemming van het gewestplan is een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's, maar die van de locatie van de gewenste uitbreiding is landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het bedrijf kampt met plaatsgebrek, in de eerste plaats voor parking en ook voor de opslag van afgewerkte aluminiumprofielen.

Er wordt de mogelijkheid voorzien voor een uitbreiding van de gebouwen, half ondergronds kan dan een parkeerverdieping voorzien worden voor het eigen personeel. De bestaande parking dient anders ingericht te worden met het oog op de veiligheid, er mogen max. twee ontsluitingspunten zijn en er dient een groene afsluiting te zijn tussen privaat en openbaar domein. Boven de parkeerverdieping is een loods van ongeveer 1.000 m mogelijk om het stockageprobleem op te lossen. Het betreft dan een

uitbreiding van 40 m richting het noordwesten. De oppervlakte waar de uitbreiding op voorzien wordt is reeds jaren bebost, er dient eenzelfde oppervlakte aan bos gecompenseerd te worden.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- De parkeerplaatsen zijn gevaarlijk langs de voorkant, ze rijden steeds over het fietspad. Er dient bekeken te worden om deze te schrappen of anders in te richten.
- Er moet bos gecompenseerd worden, er moet oppervlakte aan bos bijkomen.
- Dit is een voormalig stort geweest.

▪ Deelgebied 16 – Tuinbouwschool (ID 23)

De Tuinbouwschool is deels gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en deels in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Voor het voorste deel van de school langsheen de Molenbaan zal een planologische rechtzetting gebeuren, dit zal omgezet worden naar gemeenschapsvoorzieningen. Het achterste deel in agrarisch gebied is op zich niet zonevreemd, maar door enkele geplande uitbreidingen is het niet onlogisch om ook hier een deel te herbestemmen naar gemeenschapsvoorzieningen.

Er zijn geen vragen of opmerkingen van de leden.

▪ Deelgebied 17 – Pergola (ID 29)

De bestemming van de feestzaal langsheen de Wolvertemsesteenweg is agrarisch gebied volgens het gewestplan. De parking wordt geregulariseerd en ingeschat op een 60-tal parkeerplaatsen en de activiteit wordt bestendigd. De footprint zou verkleinen, maar het gebouw zal toenemen in hoogte met ongeveer een gelijk volume. Er mag niet dieper in het landschap getreden worden en de groene buffers dienen aangeplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen na vaststelling van het RUP.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Er zouden nu al vergunningsplichtige werken uitgevoerd zijn, zonder vergunning.
- De activiteiten ter plaatse hebben jaren stilgelegen, willen ze nu opnieuw beginnen? → De feestzaal zelf en de activiteiten zijn vergund, er mag een feestzaal geëxploiteerd worden vandaag.
- Worden er voorwaarden opgelegd? → Bij de aktenaam of vergunning voor milieu worden voorwaarden opgenomen over geluid, over een geluidssas, etc.
- Er dient gecontroleerd te worden wat er exact gevraagd wordt over het volume, dit lijkt wel toe te nemen.
- Welke soorten feesten zouden er plaatsvinden? → Dat is niet geweten in detail, maar gelijkaardig aan vroeger. Communies, trouwfeesten, etc.

→ Er zijn geen bedrijven die onder ontwikkelingsperspectief klasse 3 vallen. Bij dit perspectief krijgen bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden, maar wel geen beperking van de activiteiten.

→ Er zijn drie bedrijven die onder ontwikkelingsperspectief klasse 4 vallen. Deze bedrijven kunnen verder ontwikkelen, zonder beperkingen in activiteiten. De drie bedrijven zijn gevestigd op dezelfde locatie en hebben ook dezelfde problematiek: ze zijn gelegen in de KMO-zone van de gemeente, maar liggen ook deels in de bufferzone of zone voor wonen met landelijk karakter, waardoor hun uitbreidingswens stukt op de voorschriften van het BPA. Daarom worden niet enkel de drie bedrijven meegenomen, maar wordt de volledige bufferzone en de volledige zone voor wonen met landelijk karakter omgezet naar KMO. Het betreft dus een herziening van een deel van het BPA.

De bouwmogelijkheden worden gelijk gezet op die van de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's uit het BPA. De volgende voorwaarden worden opgenomen:

- Aan de grenzen van de zones voor KMO die palen aan percelen waar geen bebouwing mogelijk is, dienen brede groenbuffers voorzien te worden;
- Langsheen de Brusselsesteenweg wordt een bouwvrije strook van 5 m voorzien;
- De ontsluiting wordt beperkt tot een zo min mogelijk aantal punten op de steenweg.

Handelsfuncties langs de Brusselsesteenweg zijn enkel mogelijk indien het gaat om kleinhandel die rechtstreeks gerelateerd is aan de aanwezige bedrijvigheid en beperkt blijft in oppervlakte. Dit wordt beperkt op maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf.

Vragen en opmerkingen van de leden:

- Wat met bestaande gebouwen in die zone? → Die gebouwen zullen meer in de juiste bestemming liggen na goedkeuring van dit RUP, ze krijgen meer mogelijkheden dan vandaag.
- Wat met groenzone achter nrs. 131 – 147? → Dit blijft een groenzone, dit zijn vandaag private tuinen van de voorliggende woningen.

De volgende vragen en opmerkingen worden gesteld over het gehele RUP:

- Zijn de bedrijven op de hoogte van de consequenties? → De bedrijven hebben zich ingeschreven om opgenomen te worden in het RUP. Ze zijn op de hoogte van het feit dat er ook lasten en voorwaarden verbonden zijn aan het plan, niet enkel deugden.
- Is elk deelgebied enkel bruikbaar voor de huidige activiteiten of kunnen er nadien ook andere activiteiten komen? → Andere activiteiten zijn mogelijk, maar ze moeten steeds minder belastend zijn voor de omgeving.
- Waarom zijn die groenbuffers niet reeds aangelegd n.a.v. het BPA? De leden stellen voor om in elk deelgebied op te nemen dat de groenbuffer dient gerealiseerd te worden binnen het jaar na goedkeuring van het RUP.
- Worden ook groenschermen voorzien bij andere bedrijven die niets te maken hebben met het RUP? → Bij andere bedrijven wordt dit ook voorzien bij het verlenen van een vergunning, zowel bij agrarische bedrijven als bedrijven in bijvoorbeeld de KMO-zone.
- Is de groenborg niet eerder symbolisch? → Er wordt een bepaald bedrag per lopende meter opgelegd, voor grote dossiers loopt dit in de duizenden euro's.
- Moet er planbaten en -schade betaald worden? → Zoals bij elk nieuw RUP zal er een plan gemaakt worden die de percelen en zones aanduiden die in aanmerking komen voor planbaten of -schade. De hogere overheid stuurt de belastingsbrieven op.
- Er worden enkele opmerkingen gegeven over foute verwijzingen in de MER-beoordeling. → Deze zullen overgemaakt worden aan het studie bureau.

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

Punt 6. Overige RUP-procedures – Stand van zaken

Voor de overige lopende RUP-procedures kan de volgende stand van zaken gegeven worden:

- o RUP Merchtem centrum – deelgebied 1
Dit RUP werd definitief vastgesteld tijdens de gemeenteraad van 28 november 2022. De schorsingsperiode van 45 dagen voor de provincie en de Vlaamse Regering zijn voorbij, zij hebben niet geschorst. De vaststelling werd in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 24 januari 2023, het RUP is definitief in voege getreden op 8 februari 2023. De beroepsperiode loopt nog tot 60 dagen na publicatie.
- o RUP Merchtem centrum – deelgebied 2
De voorlopige vaststelling gebeurde tijdens de gemeenteraad van 19 december 2022. Momenteel loopt er een openbaar onderzoek van 60 dagen, nog tot 17 maart 2023. De gecoro zal de resultaten uit het openbaar onderzoek moeten verwerken en een voorstel doen aan de gemeenteraad.
- o RUP KWZI Peizegem
Op zaterdag 28 januari 2023 werd een bezoek gebracht aan het KWZI van Oppem-Meise, dit werd georganiseerd op vraag van de buurtbewoners in Peizegem. De volgende stap is het opmaken van het voorontwerp-RUP tegen eind februari en het organiseren van een plenaire vergadering. De gecoro zal hier om advies gevraagd worden.

- RUP Sport
Hier is het voorontwerp-RUP bijna klaar, de gecoro zal hier advies over moeten uitbrengen. De voorlopige vaststelling wordt voorzien net voor de zomer, het openbaar onderzoek van 60 dagen zal nadien georganiseerd worden. De gecoro zal de resultaten uit het openbaar onderzoek moeten verwerken en een voorstel doen aan de gemeenteraad.
- RUP Bos/Woon/Land
Dit dossier heeft lang on hold gestaan. De herbestemming van de hondenschool in Peizegem maakt er deel van uit, maar zolang er geen definitief uitsluitel is over de historische vervuiling van die zone kan er niet aan verder gewerkt worden. Dit RUP wordt nu wel opnieuw opgepikt en zal voorlopig bestaan uit de onderstaande twee deelgebieden. Tegen de zomer zou de gezamenlijke startnota klaar moeten zijn.
 - Een deelgebied voor het definitief omzetten van woonuitbreidingsgebied, deze compensatie is nodig in het kader van RUP Sport, RUP KWZI Peizegem, etc.
 - Een deelgebied voor het omzetten van recreatiegebied in Brussegem in eigendom van de gemeente naar gemeenschapsvoorzieningen.

De volgende vragen en opmerkingen worden gesteld over RUP Bos/Woon/Land voor het deelgebied van de gemeenschapsvoorzieningen:

- Over welke percelen gaat dit? → De locatie en drie percelen worden getoond.
- Wat is net de bedoeling met de school? → De Rinkeling zou een deel van de gronden verwerven van de gemeente, waarna ze via subsidies een nieuwe school kunnen bouwen die voldoet aan de huidige noden.
- Langs waar wordt de toegang tot het perceel voorzien? → Dit is momenteel nog niet beslist, maar langs de Brusselsesteenweg wordt een parking voor de gemeente voorzien. Waarschijnlijk zal de inrit voor de school en ook de gemeentelijke feestzaal langs daar plaatsvinden.
- Wordt het volledige stuk verkocht aan de school? → Nee, enkel de oppervlakte die ze nodig hebben, de rest blijft in eigendom van de gemeente maar daar is nog geen concrete invulling voor.

De volgende vragen en opmerkingen worden gesteld over RUP KWZI Peizegem:

- Tijdens het eerste participatiemoment werd een alternatieve locatie voorgesteld door de bureu, is dit onderzocht? → Over de alternatieve locatie werd advies gevraagd bij Departement Omgeving en Departement Landbouw en Visserij, gezien zij twee van de belangrijkste adviesinstanties zijn binnen deze procedure. Beide departementen hebben los van elkaar laten weten dat de alternatieve locatie voor hen geen optie is. De locatie waar het RUP nu voorzien wordt is er gekomen na een zeer lang traject en draagt de voorkeur weg van de drie betrokken gemeenten en van de adviesinstanties.
- Er wordt gevraagd of de KWZI van Mazenzele gelijkaardig is. → Deze wordt getoond tijdens de zitting, van constructies lijkt die inderdaad sterk gelijkaardig op diegene die in Peizegem zou komen.

Punt 7. Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant – Bespreking

De beleidsplanning werd door Vlaanderen uitgetekend als een plansysteem voor het ruimtelijk beleid waarbij de verschillende bestuursniveaus vanuit een toekomstvisie en elk vanuit een eigen rol samenwerken om de ruimte te ontwikkelen in functie van steeds wijzigende maatschappelijke noden.

Eind 2021 keurde de Deputatie een tweede versie van het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant goed. Begin 2020 werd reeds een eerste adviesronde gehouden bij de gemeenten. Bij het tweede voorontwerp bracht het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies uit. Dat heeft geleid tot de voorlopige vaststelling van het Provinciaal beleidsplan, dat momenteel

in openbaar onderzoek is van 1 december 2022 tot en met 1 maart 2023. Hier zal een advies gegeven worden door de gemeenteraad in zitting van 27 februari 2023.

Algemene visie van het beleidsplan

Volgende uitdagingen worden vooropgesteld:

- Klimaatverandering en energiebehoefte
- Demografie
- Ecosystemen en hun diensten onder druk
- Mobiliteit
- Economische ontwikkeling

De oplossingen voor deze uitdagingen worden onderverdeeld in thema's:

- Mobiliteit
- Voorzieningen
- Wonen
- Economie
- Open ruimte
- Energie

Voor de gemeente Merchtem zijn de volgende zaken relevant.

Mobiliteit

1. Minder verplaatsingen door een locatiebeleid. Door functies te clusteren, verkleint de gemiddelde verplaatsingsafstand
2. Infrastructuur voor fietsers en voetgangers. Uitwerken van het trage wegennet en de uitbouw van een comfortabel, veilig en attractief fietsroutenetwerk
3. Versterken van het openbaar vervoer
4. Verkeersluwe stads- en dorpskernen
5. Wegennet optimaliseren
6. Multimodale knopen. In de buurt van makkelijk bereikbare stations optimaal benutten door in de omgeving functies te voorzien die veel volk aantrekken zoals kantoren, publieke diensten of woningen
7. Ruimte voor innovatieve mobiliteitsoplossingen zoals laadpunten voor elektrische wagens, deelfietsen, deelwagens

Voorzieningen

Clustering van voorzieningen, om wandel- en fietsafstanden te verkleinen.

Wonen

Compacter en dichter bouwen. Niet alleen waar, maar ook de manier hoe we bouwen moet veranderen. Het doel is een hogere woondichtheid met compactere woonprojecten met aandacht voor de bestaande schaal en context. We moeten gaan naar kleine woningen die betaalbaar en sociaal zijn met oog voor de verbetering van de woningkwaliteit. Een belangrijk gegeven hierbij is wel dat de bevolking in Merchtem de laatste decennia al aanzienlijk sneller is gestegen dan voorzien werd, waardoor hier voorzichtig mee omgesprongen dient te worden.

Kernselecties

→ Merchtem

= hoogdynamische woonkern en vervoerskern.

Dit zijn kernen met een goed voorzieningenniveau en/of ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer. Het wonen moet hier prioritair worden gestimuleerd met aandacht voor differentiatie van het woningaanbod:

- Leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen binnen woongebied (her)ontwikkelen
- Niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) kunnen ontwikkeld worden
- Woonuitbreidingsgebieden en -reservegebieden kunnen worden aangesneden via een principiële akkoord van de deputatie indien dit gebeurt met minimum 50% sociale koop- en/of huurwoningen en indien de gemeenteraad een gunstig advies geeft
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn mogelijk binnen de ruimtebalans. Er kunnen ruimtelijk verantwoorde verplaatsingen van zoneringen ondersteund worden ten voordele van beter bereikbare zoneringen

Er wordt een algemene verdichting van het woonweefsel vooropgesteld:

- Minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare
- Meergezinswoningen zijn toegelaten en wenselijk, net als andere gemeenschappelijke woonvormen
- Er wordt gestreefd naar een algemene verdichting van het bestaande woonweefsel in deze kernen. Kan op meerdere manieren gerealiseerd worden:
 - Vernieuwbouw met hogere woningdichtheid
 - Opsplitsen eengezinswoningen
 - Het verhogen van het aantal bouwlagen
 - Hergebruik van leegstaande gebouwen

De groenblauwe dooradering en de uitbouw van kwalitatieve publieke ruimte dient versterkt te worden ter verbetering van de leefkwaliteit.

→ Brussegem & Peizegem

= Landelijke dorpskern.

Vooraf het aanbod aan kleine wooneenheden moet versterkt worden. Daarom is het aangewezen deze extra woningen te clusteren in een verkeersluw dorpshart, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen.

Er wordt een selectieve verdichting vooropgesteld die het landelijke karakter van deze kernen vrijwaart. Het voorzieningsniveau van deze kernen is vaak te beperkt om een aangroei van woningbestand te verantwoorden. Er moet gestreefd worden naar algemene verdichting van het woonweefsel omdat het behoud van het landelijk karakter primeert. Het woningaanbod kan in een landelijke dorpskern verder groeien met aandacht voor het behoud van het specifieke landelijke karakter. Het stimuleren van wonen met aandacht voor volgende punten:

- Leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen binnen woongebied (her)ontwikkelen
- Niet-uitgeruste woongebieden kunnen in principe niet zomaar ontwikkeld worden. De gemeenteraad heeft de unieke bevoegdheid om verkavelingen van deze binnengebieden niet langer toe te staan door niet-goedkeuring van bijkomende wegenis. De provincie pleit voor een verkavelingstop in deze woonkernen
- Woonuitbreidingsgebieden en -reservegebieden kunnen worden aangesneden via een principiële akkoord van de deputatie indien dit gebeurt met minimum 50% sociale koop- en/of huurwoningen en indien de gemeenteraad een gunstig advies geeft
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk
- Nieuwe woonontwikkelingen moeten ingepast worden in het bestaande weefsel. De bestaande schaal van de kern en de woondichtheid van de omgeving is dus richtinggevend voor woonontwikkelingen
- Meergezinswoningen en opsplitsingen van eengezinswoningen zijn in principe niet toegestaan zolang de gemeente niet heeft beslist over de ordening van de kern
- Meergezinswoningen zijn wel mogelijk in volgende gevallen:
 - Ter realisatie van het bindend sociaal objectief
 - Indien er woongebied geschraapt of niet ontwikkeld wordt

- Indien de gemeente gemotiveerd heeft beslist over de ruimtelijke ordening van de kern door het aanduiden van verdichtingslocaties in combinatie met een beperking van het bijkomende woonaanbod buiten de verdichtingszones

→ Ossel, Bollebeek, Hamme, Dries

Voor de overige kernen en gehuchten werd niets opgenomen bij de kernselectie. Er worden binnen de categorie woongebieden buiten de kern geen selecties gemaakt 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 bijgevolg automatisch in deze categorie.

De volgende vragen en opmerkingen worden gesteld door de leden:

- Hoe bindend is dit beleidsplan, komt de provincie tussen in dossiers? → Een beleidsplan is op zich niet bindend bij het beoordelen van individuele aanvragen tot omgevingsvergunning, maar het geeft natuurlijk wel duidelijk weer wat de visie van de provincie is. Er wordt soms wel verwezen naar principes uit het plan.
- Wordt de Molenbeek aangehaald? → De vallei van de Molenbeek wordt aangehaald, gelinkt aan de Brabantse Kouters.

Punt 8. Varia

De leden brengen geen variapunten ter sprake.

De voorzitter sluit de vergadering.

VRANCKAERT Steven
Secretaris

BIESEMANS Eric
Voorzitter