

**VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE
ORDENING VAN 9180 MOERBEKE**

Vergadering van 23 oktober 2019.

Aanwezig:

Voorzitter: Patrick Dieleman;

Leden: Wouter Van Vlaender, Chris Goossens, Brenda De Bock, Marianne Vanden Herrewegen, Jasper Ravelingien, Karel Van Stappen, Christine Vervaet, Martin Tollenaere, Freddy Meul;

Vertegenwoordigers van de fracties: Seline Somers (MEnS);

Schepen van omgeving: Koen Mertens;

Secretaris: Mathias Beeldens.

Verontschuldigd: Pierre De Bock, Martine Dieleman, Jo Herssens, Marc Van Hecke, Marc Cossaer en Peter De Bock.

Afwezig: //

Verslag.

1. Opvolging en goedkeuring van het verslag van de informele vergadering van 28 augustus II.

Het verslag van de vergadering van 28 augustus 2019 wordt goedgekeurd. De in het verslag opgenomen actiepunten worden meegenomen naar de participatievergadering van 4 november met de gemeentelijke adviesraden en werkgroepen. Andere aandachtspunten die aan bod komen zijn buurtparkings, het aantrekkelijker maken van de markt en laag-dynamische recreatie.

Op 22 oktober 2019 werd het huishoudelijk reglement van de Gecoro goedgekeurd door de gemeenteraad.

2. Voorbereiding stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen

a. Men start met een stedenbouwkundige verordening voor meergezinswoningen omdat de nood daarvoor het hoogst is.

Er wordt voorgesteld om beroep te doen op de expertise van Interwaas.

De krachtlijnen vooropgesteld door de werkgroep worden overlopen en aangevuld waar nodig: (aanvullingen in het vet)

- a. Ruimte voor sociale woningen: waar ruimte voorzien?
- b. Minimaal percentage sociale woningen in grotere projecten?
- c. Vergrijzing: noden voor aangepaste woningen om dit op te vangen – kangoeroewoningen/meergezinswoningen met aangepaste ruimte;

- d. Creëren van sociale mix: woningen voor bejaarden **en/of personen met een handicap** tussen de andere woongelegenheden **met aandacht voor de toegankelijkheid**;
- e. Kangoeroewoning zowel met het oog op ouderen, maar ook op inwonende jongeren ('hotel Mama'), probleem van de vereiste familieband (bijvoorbeeld om verzorgende te laten inwonen);
- f. Toegestane afwijkingen: duidelijk afgrenzen, zeker op een groot terrein zoals de suikersite (discussie met de provincie Oost-Vlaanderen die stelt dat de gebruikelijke norm voor autostaanplaatsen lager ligt dan diegene die onze gemeente stelt), wel onderhandelingsruimte hebben om in te spelen op lokale noden en situaties;
- g. Randvoorwaarde: Toezicht op opgelegde bouwvoorschriften. De gemeente kan iemand aanstellen voor die bevoegdheid;
- h. Mogelijkheid tot wijzigen bouwvoorschriften 'PRUP Suikerfabrieksite en omgeving'?
- i. Faciliteren van terrassen aan straatzijde (eventueel in combinatie met plaatselijk autoluw maken, aangenaam maken (rust, groen,...), bijvoorbeeld invloed op bouwaanvragen voor garages bij woningen;
- j. Bewaren van landelijk karakter. Zo weinig mogelijk nieuwe stukken grond inpalmen buiten de toekomstige 'bastide'. Enig voorbehoud voor de enkele nog niet bebouwde bouwgronden buiten de dorpskern;
- k. Waar hoeveel bouwlagen?
- l. Parking: zo veel mogelijk proberen om op eigen terrein parkings te voorzien;
- m. Visie masterplan Moerbeke 2050: waar mogelijk al kleine zaken proberen te realiseren;
- n. Langetermijnvisie in Nederland: misschien eens proberen bouwvoorschriften te vinden van Nederlandse stad (wat wellicht vertaalslag vergt qua ruimte);
- o. Nemen we kern Kruisstraat mee? Eventueel linken aan differentiatie in de dorpskern;
- p. Creëren van meergezinswoningen met uitzicht van eengezinswoning: vriendelijk voor straatbeeld;
- q. Voldoende ruimte voor de ruimtes in meergezinswoningen/minimale afmetingen + streven naar kwalitatieve wooneenheden;
- r. Voorstel timing: starten met meergezinswoningen;
- s. Differentiatie: wat kan waar: een/twee/drie/meer woningen, aantal bouwlagen
Bijv. ook eengezinswoningen in tweede bouwzone;
- t. Differentiatie van gebouwen in de straat: aantal wooneenheden per bv 50 m vastleggen, waardoor je mix van meer- en eengezinswoningen krijgt (cfr. sociale woningen) - in Moerbeke is er momenteel een totale wanverhouding tussen meergezinswoningen en bouwaanvragen voor eengezinswoningen;
- u. Toegang tot het gebouw bij meergezinswoningen: voetgangers, fietsers, auto's (voldoende ruimte);
- v. Materialen – harmonie met de huizen in de buurt – **beeldkwaliteit**;
- w. Bij aanvraag meergezinswoningen wordt nog heel weinig gedacht aan bepaalde ontwikkelingen, bijvoorbeeld:
 - i. Stallen opladen van elektrische fietsen
 - ii. Opladen van elektrische wagen(s);
- x. Stijl bij grotere meergezinswoningen (cfr. masterplan Moerbeke 2050), weg van de goedkoopste uitvoering, streven naar karakter, meerwaarde;
- y. Bij grotere meergezinswoningen: bepaalde baten voor de andere Moerbekenaars, bijvoorbeeld een oplossing voor een verkeerssituatie, voetpad, ...;

- z. Noden inzake verkeer, open ruimte bij projecten op braakliggende terreinen in de dorpskern;
- aa. Afmetingen van parkeerplaatsen;
- bb. Verhoudingen van appartementen met 1/2/3 slaapkamers in meergezinswoningen;
- cc. Wat met waardevol groen dat moet verdwijnen – best opleggen als gemeente, zodat het hier gecompenseerd wordt.
- dd. Fietsstaanplaatsen: privaat/openbaar – tijdelijk/permanent – aansluiting voor het opladen van elektrische fietsen - opofferen van parkeerplaatsen om er fietsstaanplaatsen van te maken?**
- ee. Actieve benadering voor het behoud van horeca- en handelszaken**

b. Werkdocument bouwverordening: het document wordt uitgebreid besproken en waar nodig aangepast en aangevuld. Het bijgewerkte document wordt bij het verslag gevoegd.

Bemerkingen bij het werkdocument:

- Waarom worden de meldingsplichtige werken vergunningsplichtig gemaakt? Deze vraag wordt voorgelegd aan Interwaas.
- De planlasten moeten duidelijk omschreven worden: wat gebeurt er met het deel van de verkoopprijs dat afgestaan wordt aan de gemeente? Planlasten in verhouding met de inspanningen van de bouwheer?
- De toegankelijkheidsverordening is van toepassing voor meergezinswoningen die minstens 6 wooneenheden bevatten.
- Toestaan van verschillende garagepoorten in de voorgevel?
- De voorgestelde oppervlakenormen zijn richtinggevend en dienen te worden teruggekoppeld naar Interwaas.

3. Toelichting bijzondere omgevingsprojecten

Schepen Koen Mertens geeft een toelichting bij het woonproject Dorpvaart 72A-72B. Vorig jaar werd door een projectontwikkelaar een aanvraag tot verkavelingswijziging ingediend voor de 2 loten naast het Anton van Wilderodehuis. De aanvraag omvatte een wijziging van het aantal woonegelegenheden (4 wooneenheden in plaats van 1 wooneenheid per lot). Na de weigeringsbeslissing van de gemeente werd de aanvraag in beroep goedgekeurd door de deputatie.

Afgelopen zomer diende de projectontwikkelaar een omgevingsvergunningsaanvraag in voor het bouwen van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten en het omvormen van de bestaande eengezinswoning naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten. Het college zal hierover binnenkort een beslissing nemen, rekening houdend met de vereiste leef- en woonkwaliteiten.

4. Masterplan 'Moerbeke 2050': stand van zaken, evaluatie infomoment

Dit agendapunt wordt verdaagd naar de volgende vergadering.

5. Varia

Standpunt van de gemeente inzake windturbines: cfr. windturbineproject Pereboom-Baggaart. Dat project werd gunstig geadviseerd door het toenmalige college.

De volgende vergadering gaat door op woensdag 4 december 2019 om 19u30.

Namens de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening,

Mathias Beeldens
Secretaris

Patrick Dieleman
Voorzitter