

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

Vergadering van 16 september 2020.

Aanwezig:

Voorzitter: Patrick Dieleman;

Leden: Wouter Van Vlaender, Christine Vervae, Marianne Vanden Herrewegen; Chris Goossens, Jasper Ravelingien, Freddy Meul, Pierre De Bock en Brenda De Bock;

Vertegenwoordigers van de fracties: Martine Dieleman (CD&V+);

Schepen van omgeving: Koen Mertens;

Secretaris: Mathias Beeldens.

Verontschuldigd:

Jo Herssens, Martin Tollenaere, Marc Cossaer, Seline Somers en Robby De Caluwé.

Verslag.

1. Goedkeuring van het verslag van de vergadering van 3 juni 2020

Het verslag van de vergadering van 3 juni 2020 wordt goedgekeurd.

2. Stedenbouwkundige verordening

a. Stand van zaken en traject op korte termijn

De opmerkingen van de werkgroep werden verwerkt door Interwaas. De aanzet van de verordening wordt besproken met de provincie op 28 september.

b. Hoofdlijnen van de bespreking in de werkgroep

- Er wordt gekozen voor een algemene stedenbouwkundige verordening, dus niet alleen voor meergezinswoningen.

- Bouwdiepte max. 15m op het gelijkvloers en max. 12m op de verdieping. Afwijkingen moeten mogelijk blijven afhankelijk van de plaatselijke toestand. Hier moet voorzichtig mee omgesprongen worden.

- Verhouding groen/verhardingen: als oefening zal men vijf typevoorbeelden nemen en op basis daarvan de getallen vastleggen.

- Voortuin: ook differentiëren en de verhardingen duidelijk definiëren, bijv. worden grasdallen als levend groen beschouwd? De werkgroep kan dit verder uitwerken.

- Er is terughoudendheid t.a.v. het oprichten van bijgebouwen tegen of op de perceelsgrens, tenzij de zijgevel gericht naar de buur onderhoudsvrij zou zijn. Aanbouwen aan een bestaand gebouw op de grens wordt door de GECORO aanzien als zuinig ruimtegebruik.

- Is er een maximum hoogte gekoppeld aan de bijgebouwen? Uit nazicht blijkt dat er voor het oprichten van bijgebouwen in de achtertuin geen maximum hoogte opgelegd wordt. Dit moet zeker voorzien worden!
- Men gaat er mee akkoord dat een lift verplicht wordt vanaf 3 bouwlagen, maar er moet een uitzondering voorzien worden voor duplexappartementen (dus woonruimte op de eerste en slaapkamers op de tweede verdieping).
- Minstens 1 bezoekersparking per 2 woongelegenheden? Er wordt voorgesteld om dit te versoepelen naar 1 bezoekersparking per 4 woongelegenheden. Hier kan van afgeweken worden mits motivatie bij onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden en mits een speciale belasting te betalen. De parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk op het privaat terrein te worden voorzien.
- Over het aantal fietsstalplaatsen bij eengezinswoningen moet nog eens nagedacht worden. Het is zeker nuttig om bouwheer en architect er toe aan te zetten hierover na te denken.
- Inzake het hergebruik van hemelwater bij meergezinswoningen moeten nog bepalingen worden opgenomen.

3. Bedrijfsplan Renaat Fruytier

De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag beoogt de bouw van een bewaarloods voor landbouwproducten (aardappelen, uien,...) en landbouwmetaal op een perceel gelegen te Kruisstraat 75. Het gaat hier over een uitbreiding van een volwaardig, leefbaar vleesvee- en akkerbouwbedrijf.

Het perceel in kwestie is volgens het gewestplan gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, meer bepaald in een valleigebied. De bouwplaats is tevens gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied. Het gevraagde is verenigbaar met de agrarische basisbestemming. De op te richten loods bevindt zich op een perceel dat volgens de biologische waarderingskaart geen waardevolle fauna of flora omvat. De inplanting van de loods heeft geen negatieve impact op de bestaande ecologische waarde van het perceel.

De aanvrager, Renaat Fruytier, is genoodzaakt om de loods te bouwen op deze specifieke locatie omwille van de specifieke eigendomssituatie: de kavel wordt aan de rechterzijde begrensd door eigendom van derden en aan de linker zijde door de landsgrens. De ligging van de geklasseerde waterloop achter het bedrijf, noopt de exploitant om de voorgestelde inplanting aan te houden.

De huidige exploitant is reeds de vierde generatie die boert op de hoeve. Hij heeft twee zonen die allebei een uitgesproken interesse hebben om het bedrijf verder te zetten op de huidige locatie. Momenteel huurt de exploitant een aantal loodsen voor het bewaren van aardappelen en het stallen van voertuigen. Om dit alles een stuk te economiseren wenst hij te voorzien in een eigen loods. Een aangepaste aardappelbewaring is tevens nodig door het verbod op bepaalde kiemingsremmende middelen.

De GECORO adviseert de aanvraag **gunstig**, mits het naleven van de volgende voorwaarden:

1. Het voorziene groenscherm moet het eerstvolgende plantseizoen worden aangeplant. Het gemeentebestuur dient op te volgen dat deze aanplant effectief wordt uitgevoerd.
2. De uitbreiding mag enkel in functie van opslag en het stallen van landbouwmachines worden gebruikt. Een mogelijke latere ombouw naar een stalling voor dieren is daar niet aanvaardbaar.
3. De milieuomstandigheden in de omgeving mogen niet veranderen door de bouw van de loods.
4. Een verdere uitbreiding in het valleigebied is uitgesloten. Het perceel mag later niet verder (d.w.z. buiten de grenzen van het geplande groenscherm) aangesneden worden.

4. Vastleggen principes project Den Uil

Schepen Mertens licht de historiek toe.

In het nieuwe voorstel worden 3 aparte woonentiteiten gecreëerd. Verdeeld over de 3 gebouwen worden er 28 nieuwe wooneenheden voorzien (7 units minder dan het vorige project). De nieuwe footprint van de woongebouwen bedraagt iets minder dan de huidig aanwezig bebouwde oppervlakte op het perceel.

De GECORO adviseert het voorstel **gunstig**, mits het naleven van de volgende principes:

- De hoek Dorpvaart/Statiestraat moet vrijgehouden worden voor de ontwikkeling van het kruispunt.
- De voorgestelde breedte van de in- en uitrit langs de Statiestraat (6 à 7 meter) is ruim voldoende. Een breedte van 5 meter kan ook in overweging worden genomen. Er hoeft niet noodzakelijk een aparte doorgang voor voetgangers en fietsers te worden voorzien.
- Parking voor bezoekers aan de voorkant van het gebouw: is in de Statiestraat voorzien doch is ook aangewezen in de Dorpvaart.
- De gebouwen worden opgebouwd uit 3 bouwlagen waarvan de dakverdieping teruggetrokken wordt uitgevoerd. Het hoekgebouw kan geaccentueerd worden door een extra bouwlaag.
- Het maximum aantal units (wooneenheden en handelspanden samen) bedraagt 28. Dit kan toegestaan worden omdat het project zaken terug biedt aan de gemeenschap (kruispunt, doorsteek voor voetgangers en fietsers Dorpvaart-Statiestraat-Okay). Men dient de woningdichtheid nog te toetsen aan de aanzet van de algemene stedenbouwkundige verordening.
- Bovengronds moeten er 4 parkeerplaatsen worden voorzien met een laadpaal. Om te streven naar de norm zouden er een vijftal bijkomende ondergrondse parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Het aantal fietsparkeerplaatsen is voldoende.
- De doorsteek Dorpvaart-Okay is wenselijk.
- Het regenwater moet meer dan symbolisch hergebruikt worden (bv. spoelen toiletten).
- Er moet rekening gehouden worden met de akoestiek (mogelijke storende geluiden door het laden en lossen bij Okay).
- Visueel-vormelijk moet er voldoende afwisseling zijn. Het hoekgebouw moet in het oog springen bijv. door het voorzien van groene gevels. De bouwheer heeft een zware verantwoordelijkheid, omdat dit het eerste opvallende gebouw zal zijn dat bezoekers van Moerbeke te zien krijgen.
- De groenvoorziening op de hoek van Dorpvaart en Statiestraat moet laag genoeg zijn om voldoende zichtbaarheid te bieden aan het verkeer.

5. Masterplan Moerbeke 2050

De gemeenteraad heeft het masterplan goedgekeurd.

Christine koppelt het advies van de werkgroep duurzaamheid nog terug met de werkgroep en speelt nadien de vragen van de werkgroep duurzaamheid aan de GECORO door.

6. Toelichting bijzondere omgevingsprojecten

a. Bouwproject Dorpvaart naast de houthandel: de aanvraag werd in beroep goedgekeurd door de deputatie. Er werd een hoger beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door zowel de gemeente als een omwonende. De gemeente wenst hiermee te bekomen dat er alsnog een kwalitatieve buitenruimte wordt voorzien. De kans is miniem dat er aan de bouwvolumes nog iets kan gewijzigd worden.

b. Bouwproject op de hoek van Crevestraat en Hospicestraat: het voorontwerp werd negatief onthaald door de Kwaliteitskamer. Het voorziene bouwprogramma was te zwaar en integreerde zich niet in het bestaande bouwweefsel. In overleg met de gemeente wordt er nu gepoogd tot een nieuw ontwerp te komen dat wel ruimtelijk kwalitatief is. Wordt vervolgd...

7. Varia

a. Infosessie duurzame ruimtelijke ontwikkeling van VRP: gaat door op 14 oktober. Mathias doet een aanvraag om dit indien mogelijk in de refter van de gemeenteschool te laten doorgaan in plaats van in de bibliotheek.

b. Evaluatie werking: tijdens de gemeenteraad werd er door een gemeenteraadslid kritiek geuit op de werking van de GECORO. De Voorzitter voorzag dit agendapunt omdat hij het zou appreciëren dat evaluaties en kritiek rechtstreeks besproken worden met hem. De leden van de GECORO zijn zelf van mening dat er prima werk geleverd wordt. Men ondervindt dat de adviezen van de GECORO doorwerken op het gemeentelijk beleid. Er wordt kort op de bal gespeeld en er is zeker voldoende dynamiek aanwezig.

Tijdens één van de eerste vergaderingen van deze GECORO werd een lijst met acties opgesteld voor deze legislatuur. De volgende vergadering zal deze lijst tussentijds geëvalueerd worden, om te bekijken of we bepaalde actiepunten nieuw leven moeten inblazen.

c. KMO-zone suikerfabrieksite: wordt aan gewerkt door Interwaas.

d. Doorgang Crevestraat/ontharding: schepen Mertens stelt voor om opnieuw met de werkgroep in kwestie samen te zitten. Hij stuurt hiervoor nog een mail rond naar de leden van die werkgroep.

e. De Voorzitter geeft een korte toelichting bij de woningtypetoets die voorgesteld wordt in de aanzet van de verordening, waarvan het ontwerp vandaag binnenkwam. Dit moet nog eens toegepast worden op een vijftal concrete situaties. We agenderen dit voor de volgende vergadering.

De volgende vergadering gaat door op woensdag 21 oktober 2020 om 19u30.

Namens de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening,

Mathias Beeldens
Secretaris

Patrick Dieleman
Voorzitter