

VERSLAG – GECORO

Datum: 16/06/2021

Uur: 19u30

Locatie: MS Teams

Aanwezig:

Voorzitter: Patrick Dieleman

Leden: Wouter Van Vlaender, Freddy Meul, Pierre De Bock, Marc Van Hecke

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

Voorzitter gemeenteraad: Peter De Bock

Schepen van omgeving: Koen Mertens

Secretaris: Mathias Beeldens

Verontschuldigd:

Karel Van Stappen, Jasper Ravelingien, Chris Goossens, Brenda De Bock, Christine Vervaet, Jo Herssens, Martin Tollenaere, Marc Cossaer en Seline Somers.

Afwezig:

Marianne Vanden Herrewegen

Ondanks de vele verontschuldiginggen zijn 4 van de 7 geledingen aanwezig, zodat geldig kan vergaderd worden.

1. Vorig verslag

Het verslag van de vergadering van 25 november 2020 wordt goedgekeurd.

2. Gemeentelijk RUP Alfaplant en compensatiegebieden

a. Stand van zaken en vervolgtraject

Schepen Mertens geeft hierbij een toelichting.

Er zijn bij de Raad van State twee verzoekschriften tot vernietiging van het provinciaal RUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' ingediend. De verzoekende partijen zijn de eigenaars van respectievelijk de site Alfaplant en het terrein in Plaisantstraat waarop zich 2 woningen (waarvan het 'Koetshuis' opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed) en de historisch waardevolle watertoren bevinden.

Teneinde een vergelijk te treffen met de eigenaar van de site Alfaplant is de gemeente gestart met de opmaak van het RUP 'Alfaplant en compensatiegebieden'. Voor de zone die in het provinciaal RUP 'Suikerfabrieksite en omgeving' bestemd is als 'glastuinbouwzone / zone voor verweefbare lokale bedrijvigheid' lijkt een residentiële invulling van het terrein meer aangewezen, gezien de ligging in het centrum van Moerbeke. Om dit mogelijk te maken voorziet het gemeentelijk RUP 'Alfaplant en compensatiegebieden' enerzijds een herbestemming van de terreinen van Alfaplant naar woongebied en anderzijds een herbestemming van verschillende compensatiegebieden binnen woongebied naar een andere invulling.

De startnota die met de uitnodiging van deze vergadering werd meegestuurd is het eerste document in dit planningsproces. Over de startnota dient een publieke raadpleging met participatiemoment voor de bevolking en betrokken partijen te worden gehouden. Men zou reeds kunnen starten met de inspraakfase, maar naar aanleiding van enkele recente gebeurtenissen wenst de gemeente het plangebied van het RUP nog uit te breiden met twee zones uit het PRUP 'Suikerfabrieksite en omgeving'. De startnota zal dus eerst nog gewijzigd worden voordat men tot participatie overgaat.

b. Verslag vergadering werkgroep 10/3/2021

Er wordt kennis genomen van het verslag. Het wordt overlopen, waarbij de aanwezigen de kans krijgen om vragen te stellen en extra opmerkingen te maken.

De compensatiegebieden zijn bestaande parken/pleintjes die volgens het gewestplan in een woongebied gelegen zijn en herbestemd worden naar o.a. een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Er wordt op gewezen dat er in de praktijk niets verandert aan deze publieke ruimtes, er gebeurt bijvoorbeeld geen ontharding. De lokale bewoners zullen op korte termijn dus niets van deze theoretische compensatie merken. Door de herbestemming van de publieke ruimtes kunnen we ze echter wel behouden en vermijden dat deze later worden bebouwd. Een ander voordeel is dat er planbaten ontstaan. In het ontwerp van het Instrumentendecreet wordt voorzien om de inkomsten van planbaten te laten doorvloeien naar de gemeente. Ongeacht of dit Instrumentendecreet goedgekeurd wordt, is de vergadering van mening dat dit project in ruil voor de 'bouwgrond' die we afgeven baten moet opleveren voor de gemeenschap. Dit wordt verder uitgezocht.

In de startnota wordt de visie over de tuinzone (artikel 1.2 in het provinciaal RUP 'Suikerfabrieksite en omgeving') kort besproken. Men opteert ervoor om de tuinzone uit het gemeentelijk RUP te verwijderen, aangezien de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van dit gebied ongewijzigd blijven.

Het is aangewezen om op de site Alfaplant ook mogelijkheden voor gemeenschappelijke woonvormen (bijv. zorgwonen en samenhuizen) en voldoende parkeermogelijkheden te voorzien.

c. Wijzigingen aan het plangebied voorgesteld door het CBS.

De eerste zone die men aan het plangebied van het gemeentelijk RUP 'Alfaplant en compensatiegebieden' wenst toe te voegen is het westelijk gedeelte van de zone voor verweefbare lokale bedrijvigheid. Dit gebied wenst men om te vormen naar een zone voor containerpark en gemeentewerf. Op die manier kunnen het containerpark en de gemeentewerf in de Damstraat naar een meer geschikte locatie verhuizen.

De tweede uitbreiding is de zone met overdruk verblijfsrecreatie palend aan de Plaisantstraat, met de bedoeling dit gebied om te vormen naar parkingzone. De huidige bestemming volgens het PRUP is immers niet realiseerbaar. De verblijfsfunctie wordt mogelijks op een andere locatie binnen de omschrijving van het PRUP gerealiseerd.

Principieel heeft de Gecoro geen bezwaren tegen de voorgestelde uitbreidingen van het plangebied. Er wordt wel gevraagd voldoende rekening te houden met de hinder die het containerpark met zich mee zal brengen. Dit is mogelijk aangezien het een nieuwe inrichting betreft en er voldoende ruimte is voor het voorzien van een buffer. Vanuit juridisch oogpunt is dit de enige locatie waar het mogelijk is om het containerpark te vestigen. We zijn er ons van bewust dat ook deze locatie zijn nadelen heeft, maar andere opties zijn er niet.

d. Vragen aan de gemeente m.b.t participatietraject

Er wordt de voorkeur aan gegeven om een fysiek participatiemoment te organiseren. Een infomarkt is nuttig omdat er dan persoonlijke terugkoppeling mogelijk is, maar de haalbaarheid hangt af van de organisatorische ondersteuning die Interwaas hiervoor biedt.

Er zijn op dit moment nog geen tegenkantingen gekend bij de bevolking.

Men moet eerst klaar zijn met de startnota voordat het participatiemoment, de adviesvraag en publieke raadpleging georganiseerd kunnen worden. Van zodra de startnota klaar is wordt deze aan de leden van de Gecoro bezorgd zodat het mogelijk is hierop nog opmerkingen te formuleren.

Het moet zeker mogelijk zijn voor de burgers om reacties en opmerkingen per e-mail of elektronisch invulformulier over te maken.

3. Stedenbouwkundige verordening

a. Stand van zaken en vervolgtraject.

Het RUP Alfaplant en compensatiegebieden is prioritair. Hierdoor ligt de opmaak van de stedenbouwkundige verordening al een tijdje stil. Op de principes en de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp van de verordening wordt door de gemeente wel al teruggevallen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen, maar in hoger beroep zijn deze voorschriften niet afdwingbaar.

b. Duiding reglementering op website.

Het is interessant om op de gemeentelijke website algemene informatie over omgevingsvergunningen te publiceren. Er worden door de burgers veel vragen gesteld over tuinaccommodaties en bijgebouwen bij de woning. Er wordt teruggekoppeld met de dienst communicatie om te zien hoe men hiermee kan verder gaan. Men zou er mee kunnen beginnen de verschillende tuinzones (voor-, zij- en achtertuin)

te definiëren en aan te geven wat er binnen die respectievelijke zones mogelijk is. Voordat er iets op de website gepubliceerd wordt, zal dit nog worden afgetoetst met de Gecoro.

4. Biologisch leghennenbedrijf te Kruisstraat

Schepen Mertens situeert het bedrijf en geeft aan dat het terrein van de aanvraag volgens het gewestplan gelegen is in een valleigebied. In het verleden werd er reeds een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een biologische leghennenstal op dezelfde locatie, maar deze werd ingevolge een ongunstig advies van de provincie geweigerd. Het CBS heeft er zich onlangs principieel mee akkoord verklaard dat er een extra volume kan gebouwd worden in aansluiting met de huiskavel ten zuiden van de geklasseerde waterloop.

In de motivatienota van de aanvrager wordt gesteld dat biologische legkippen minstens 5 ha vrije uitloop nodig hebben, wat enkel realiseerbaar is ten noorden van de waterloop. De biologische leghennenstal die de aanvrager op die locatie wil oprichten wordt gekenmerkt door een uitzonderlijke grondgebondenheid, meer bepaald zal elke kip over een buitenloop van 4m² beschikken. Volgens de aanvrager zal de visuele impact beperkt zijn, aangezien het perceel niet wordt opgehoogd en er dus enkele meters onder het straatniveau (westelijke dijk Moerspuipolder) wordt gebouwd.

Er wordt verwezen naar het bedrijf van Renaat Fruytier dat onlangs een omgevingsvergunning heeft verkregen voor een uitbreiding in het valleigebied. Dit werd toegestaan onder de volgende voorwaarden: de milieuomstandigheden mogen niet veranderen en er mogen geen dieren worden gehouden in de nieuwe stal.

De kans is reëel dat er bezwaren van derden komen als er door de gemeente een vergunning zou worden afgeleverd voor de bouw van een nieuwe loods ten noorden van de waterloop. Het is vrijwel zeker dat de vergunning in beroep bij de deputatie of de raad voor vergunningsbetwistingen zal geweigerd worden. Het is belangrijk dat de aanvrager zich daarvan bewust is. Men vreest ervoor dat men de betrokkene een vergiftigd geschenk geeft als men het voorstel gunstig zou adviseren.

Wetende dat het zeker is dat er klacht zal ingediend worden en het project uiteindelijk niet zal kunnen doorgaan, acht de Gecoro het niet verantwoord dat de aanvraag positief geadviseerd wordt.

Gelet op bovenstaande overwegingen geeft de Gecoro een ongunstig advies.

5. Varia

a. Huishoudelijk reglement

Op basis van een overleg met alle voorzitters, heeft het gemeentebestuur aan de voorzitters van alle adviesraden en werkgroepen een model van huishoudelijk reglement overgemaakt. Elke adviesraad en werkgroep moet een afgewerkt huishoudelijk reglement, goedgekeurd door de eigen leden, bezorgen tegen 31 oktober 2021. Alle huishoudelijke reglementen zullen dan ter akte worden voorgelegd aan het CBS. Dit zal allicht ook nog besproken worden op een voorzittersoverleg.

De voorzitter heeft dit ontwerp reglement naast ons eigen huishoudelijk reglement gelegd, en ziet geen tegenstrijdigheden. Aangezien ons huishoudelijk reglement gebonden is aan de Vlaamse regelgeving inzake ruimtelijke ordening, wordt hieraan niets inhoudelijk gewijzigd.

Er wordt wel ingegaan op de vraag om de uitgewerkte basistemplates van de gemeente te gebruiken voor de opmaak van de agenda en de verslagen van de zittingen. Zo kunnen alle werkgroepen en adviesraden met uniforme documenten werken.

b. Project Den Uil: er werd een nieuwe aanvraag ingediend die rekening houdt met de bemerkingen van de Gecoro. Het openbaar onderzoek start op 17 juni, een deel van de plannen kan dan ingekeken worden via het omgevingsloket. De volledige aanvraag ligt ter inzage bij de dienst omgeving.

De volgende vergadering gaat door in september/oktober 2021, afhankelijk van de verdere evolutie van het RUP 'Alfaplant en compensatiegebieden'.

Namens de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening,

Mathias Beeldens
Secretaris

Patrick Dieleman
Voorzitter