

VERSLAG – GECORO

Datum: 05/10/2022
Uur: 19u30
Locatie: Vergaderzaal Bloemisterij Goossens

Aanwezig:

Voorzitter: Patrick Dieleman

Leden: Chris Goossens, Freddy Meul, Wouter Van Vlaender, Brenda De Bock, Pierre De Bock, Jasper Ravelingien

Vertegenwoordigers van de fracties: Martine Dieleman (CD&V+) en tijdens het bedrijfsbezoek Marc Cossaer (N-VA)

Schepen van omgeving: Koen Mertens

Secretaris: Mathias Beeldens

Verontschuldigd:

Jo Herssens, Karel Van Stappen, Christine Vervaeet

Afwezig:

Marianne Vanden Herrewegen

1. Bedrijfsbezoek Bloemisterij Goossens (site Ledestraat)

2. Vorig verslag

Het verslag van de vergadering van 15 juni 2022 wordt goedgekeurd.

3. Gemeentelijk RUP 'Gedeeltelijke herziening suikerfabrieksite': stavaza

Tijdens de participatieronde lagen de verschillende startnota's en de procesnota ter inzage in het gemeentehuis en waren deze nota's beschikbaar op de gemeentelijke website. De bevoegde adviesinstanties werden geraadpleegd. De adviezen en opmerkingen op de startnota worden nu door het planteam verwerkt in de scopingnota. Als de scopingnota afgewerkt is zal een ontheffing van de MER-plicht aangevraagd worden. Men hoopt het volledige proces af te ronden tegen ten laatste november 2023.

Schepen Mertens geeft aan dat de voornaamste bezwaren van het departement Omgeving komen en deze betrekking hebben op de plancompensaties. Het voorstel van de gemeente om bijkomende woonontwikkelingen mogelijk te maken door planologische compensatie van gronden die reeds een feitelijk gebruik kennen ten dienste van de gemeenschap (park, parking, recreatie, ...) roept bij het departement Omgeving vragen op.

Als voorbeeld wordt de parking van het kerkhof in het centrum aangehaald. Minstens een deel hiervan zal steeds nodig zijn om als parking bij het kerkhof te fungeren waardoor een woonontwikkeling hier in feite onmogelijk is. Alleen als een afgebakend deel wordt ingetekend en gerealiseerd als parkzone (te onderscheiden van een groene parking) kan akkoord worden gegaan met een deel hiervan als compensatie. De gemeente dient m.a.w. af te wegen wat de nodige dimensie is van de parking aan het kerkhof, zodat kan bepaald worden of dit gebied deels in aanmerking komt als compensatievoorstel.

4. Stedenbouwkundige verordening: stavaza

Het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening is klaar voor juridische revisie. Het college van burgemeester en schepenen vraagt echter om hiermee voorlopig nog te wachten. Omwille van de fusie met Lokeren gaan er eerst nog enkele wijzigingen aan het ontwerp voorgesteld worden. De bedoeling is dat er een gezamenlijke stedenbouwkundige verordening tot stand komt, definitief goed te keuren tegen uiterlijk november 2023.

Schepen Mertens geeft tevens mee dat er in Lokeren een gemeentelijke verordening van kracht is die er voor zorgt dat het Vrijstellingsbesluit in alle verkavelingen van toepassing is. Het is de intentie om op korte termijn een dergelijke verordening ook in Moerbeke te voorzien. Veel vergunningsaanvragen worden immers geconfronteerd met (veelal verouderde) verkavelingsvoorschriften, waardoor het vooraf bekomen van een verkavelingswijziging of afwijking noodzakelijk is en er een langere vergunningstermijn ontstaat. Door het invoeren van de verordening zal er een gelijke behandeling ontstaan tussen aanvragen welke al dan niet gelegen zijn in een goedgekeurde verkaveling.

5. Bijzondere omgevingsprojecten

- Ontwikkelingen Coudenborm en omgeving

Voor het terrein gelegen te Heirweg 78, op de hoek van Oostvaart en Heirweg, is een verkavelingsaanvraag lopende. In een eerste voorontwerp werden door de verkavelaar 8 loten van afwisselend type open en halfopen bebouwing voorzien. Op vraag van de gemeente werd het aantal herleid naar 5 loten type open bebouwing teneinde het ontwerp in overeenstemming te brengen met de gemeentelijke visienota. Bijkomend werd een vooroverleg met het agentschap Onroerend Erfgoed gehouden. Het terrein is immers gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Aan de ontwerper werd gevraagd voldoende aandacht te besteden aan groenvoorzieningen (minstens 2 hoogstammige bomen op elk lot, verplichte uniforme haag in de voortuin,...) en traditionele woningen met een landelijk uitzicht (bijv. geen zichtbare platte daken) te voorzien. Ook qua bouwhoogte en materiaalgebruik werden voorwaarden opgelegd.

Op het perceel gelegen te Heirweg 37, ongeveer ter hoogte van Groenstraat, zijn reeds bouwwerken aan de gang. In een eerste voorontwerp werd een grote bebouwde en verharde oppervlakte aangevraagd en werd het gebouw (loods met geïntegreerde woning) tegen de zijdelingse perceelsgrens ingeplant. Op vraag van de gemeente werd de oppervlakte aan verharding en bebouwing ingeperkt. Hiermee is de maximaal bebouwde/verharde oppervlakte op dit terrein bereikt. Er moeten tevens bouwvrije zijstroken en groenbuffers voorzien worden. De gerooide bomen moeten worden heraan geplant met minstens evenveel inheemse, hoogstammige boomsoorten. De oude woning dient te worden afgebroken omdat deze getroffen wordt door de rooilijn.

- Project Den Uil te Statiestraat-Dorpvaart

Na enkele bemiddelingspogingen door de gemeente is er uiteindelijk een overeenkomst gekomen tussen de projectontwikkelaar en de buur. Het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd door de buur ingetrokken. Als voorwaarde werd gesteld dat er nog enkele planaanpassingen dienen te gebeuren. De bouwblokken zijn niet ruimtelijk gescheiden, maar vormen één ruimtelijk geheel. Dit was nodig om tot een compromis te kunnen komen. Ten opzichte van het eerste ontwerp is het aantal entiteiten verminderd, het zijn er nu 28 in plaats van 35.

- KMO-zone op de voormalige suikerfabrieksite

Interwaas heeft de omgevingsvergunning voor het aanleggen van de weginfrastructuur aangevraagd bij de gemeente. Het ontwerp voorziet 3 zones met een aantal bedrijvenunits, veel groenvoorzieningen, waterpartijen en trage verbindingen. Het openbaar onderzoek is lopende, binnenkort start men met het archeologisch onderzoek.

6. Overleg Moerbeekse en Lokerse adviesraden en werkgroepen (21/9/2022)

De voorzitters van de adviesraden werden uitgenodigd op een infovergadering in Lokeren. De grote lijnen van de fusie werden daar geschetst. Wat er met de Gecoro gaat gebeuren na de fusie zal nog uitvoerig besproken worden. In elk geval zal er slechts één Gecoro zijn voor gans het grondgebied, omdat dit zo in Vlaamse regelgeving wordt bepaald. De concrete uitwerking zal geleidelijk aan komen.

7. Varia

- a. Landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos: dit is het eerste landinrichtingsplan voor de Moervaartvallei. In Moerbeke gaat het slechts over een klein deel van het grondgebied. Het openbaar onderzoek is lopende bij de 4 betrokken gemeenten en op 10 oktober gaat een infomoment door in Wachtebeke. Zie ook <https://www.vlm.be/nl/projecten/Paginas/Moervaartvallei.aspx>.
- b. Vergadering werkgroep Pleintjesplan: de Voorzitter brengt een kort verslag uit van de vergadering in augustus. Het ontwerp van de buitenruimte rond het buurthuis werd aangepast. Het subsidiedossier m.b.t. de voortuin bij het Huis Van Anton van Wilderode is aangevraagd. Voor het pleintje aan Dambrug is een nieuwe ontwerper aangesteld. Werden verder ook nog besproken: troostplek, park Crevestraat en het geplande skatepark aan de Moervaart.
- c. Nieuwe vertegenwoordiging bedrijfsleven in de Gecoro: we denken er over na.
- d. Toekomstplannen Key-Tec: de bedrijfsleider zal worden uitgenodigd op een informele bijeenkomst met de geïnteresseerde leden van de Gecoro. Samenkomst in de raadzaal op 20 oktober om 19u30. Er zal eerst een korte uiteenzetting gegeven worden over het RUP Zonevreemde bedrijven, meer bepaald over de voorwaarden en mogelijkheden voor het bedrijf. De bedrijfsleider wordt om 20u verwacht voor een verkennend gesprek.
- e. Aanleg gecontroleerd overstromingsgebied: afgelopen voorjaar heeft een studiebureau in opdracht van de VMM een eindrapport voorgesteld, dat een 'Oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van de Zuidlede en het Kanaal van Stekene' was. Hierin zijn 11 scenario's uitgewerkt waarin de capaciteit van Zuidlede, Moervaart en Kanaal van Stekene werden berekend. Eén van die 11 scenario's is het wegnemen of verlagen van de dijken, waardoor er uiteraard veel water kan worden geborgen op akkers en weilanden bij hevige en langdurige regenval. In hoeverre dat scenario realistisch is, daar spreekt de studie zich niet over uit.

Namens de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening,

Mathias Beeldens
Secretaris

Patrick Dieleman
Voorzitter