

**GEMEENTELIJKE
COMMISSIE VOOR
RUIMTELIJKE
ORDENING**

A V E L G E M

**Verslag vergadering
21 januari 2020 om 19.30 uur**

<i>hoedanigheid</i>	<i>naam</i>	<i>aanwezig / verontschuldigd</i>	<i>stem- gerechtigd</i>	
voorzitter	Raepsaet Eddy	aanwezig	X	
deskundigen	Bouvyn Jeroen	aanwezig	X	
	Lava Ruben (P)	verontschuldigd		
	Braet Johan	aanwezig	X	
	Rommens Ruben	verontschuldigd		
	Vandeburie Stijn	aanwezig	X	
	Hautekiet Pol			
	Terryn Liesbeth	aanwezig	X	
vertegenwoordigers handelaars/middenstand	Ysebaert Pieter	aanwezig		
	Verheecke Christel			
vertegenwoordigers landbouwers	Vanelstlande Pascal (P)	verontschuldigd		
	Desmet Ann-Sophie			
vertegenwoordigers werkgemers	Demasure Geert (P)	aanwezig	X	
	Bossuyt Jan	aanwezig	X	
vertegenwoordigers werknemers	Marisse Matthieu (P)			
	Vandemoortele Nancy			
	Lameyze Rik (P)	aanwezig	X	
	Vandamme Severine			
vertegenwoordigers natuurverenigingen	Locquet Johan (P)	aanwezig	X	
	De Clercq Bart	aanwezig	X	
vertegenwoordigers jeugdverenigingen	Wannyn Pol (P)			
	Tack Jens	verontschuldigd		
vertegenwoordigers seniorenverenigingen	Delobelle Guillaume (P)	verontschuldigd		
	Coussement Trees	aanwezig	X	
secretaris	Corne Pol (P)			
afgevaardigde College van Burgemeester en Schepenen	Monteyne Wim	aanwezig		
	Beunens Tom			
	afgevaardigde fractie CD&V	Byls Koen	aanwezig	
	afgevaardigde fractie Tandem	Kerckhove Steve		
	afgevaardigde fractie gbA/ Gemeentebelangen	Valck Caroline	aanwezig	
afgevaardigde fractie N-VA	Pille Jan	aanwezig		

Er waren **11** stemgerechtigde leden aanwezig op de vergadering.

1. Goedkeuren verslag vorige vergadering

Het verslag van de vorige vergadering van 15 oktober 2019 werd goedgekeurd.

2. Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 12 wooneenheden en 6 tuinbergingen na slopen 6 gekoppelde woningen gelegen Oudstrijderslaan 1 t.e.m. 6, 8583 Avelgem (Bossuit): advies

Toelichting

De sociale huisvestingsmaatschappij De Leie uit Wervik wil een rij van 6 gekoppelde woningen slopen en vervangen door 3 blokjes met telkens 4 woningen. Elk blokje heeft op het gelijkvloers twee woningen en op de verdieping ook twee woningen. Deze zijn te bereiken via een buitentrapp aan de voorgevel. De verdieping springt 2m vooruit, waardoor er enerzijds vooraan een overdekte inkom is op het gelijkvloers en anderzijds achteraan een dakterras op de verdieping. Het betreft woningen met één slaapkamer voor alleenstaanden of koppels zonder kinderen.

De blokjes zijn 16,75m breed en 12,75m diep en bestaan uit twee bouwlagen met licht hellend dak. De hoogte loopt op van 6,45m (links) tot 7m (rechts). Als afwerking wordt een witte gevelsteen gebruikt met stroken zichtbeton.

Tussen de blokjes is een afstand van 2 x 3m en ze worden ingeplant op 7m van de rooilijn.

Voor de blokjes komt een voetpad van 2m breed. Tussen voetpad en rooilijn worden 12 parkeerplaatsen ingericht, waarvan 6 die voorbehouden zijn voor mensen met een beperking. De rij wordt onderbroken door de ingangen naar de blokjes en twee groenzones.

Bespreking

Vanuit de vergadering worden een aantal vragen gesteld.

- Is er een masterplan voor de volledige wijk? Zijn alle woningen in de wijk nog eigendom van de SHM?

Er is geen specifiek masterplan voor de wijk. Wel wil de SHM in het algemeen haar woningpatrimonium vernieuwen en verdichten om meer kleinere woningen te hebben, omdat voor deze doelgroep (alleenstaanden en koppels zonder kinderen) de wachtlijst lang is. Er wordt gekeken om ofwel hoekwoningen, ofwel een blokje van woningen, ofwel een rij van woningen stelselmatig te vervangen en dit volgens globaal gezien hetzelfde principe: een woning met verdieping wordt vervangen door twee woningen, zijnde één op het gelijkvloers en één op de verdieping, die bereikbaar is via een buitentrapp. Er zijn ondertussen al een aantal van deze verdichtingsprojecten in uitvoering in Avelgem (Tuinwijk) en Outrijve (Korenstraat). Ook in deze wijk in Bossuit werd aan de andere kant van de straat al een hoekwoning vervangen door twee woningen volgens hetzelfde principe (vergund in 2016).

Binnen de wijk werd enkel nr. 16 al verkocht. De andere woningen zijn nog eigendom van de SHM.

- We moeten ons hier afvragen of dit project een kwalitatieve verbetering zal zijn voor de wijk?
Over smaken en kleuren kan je natuurlijk veel vertellen. Het ontwerp wordt in het algemeen als weinig aantrekkelijk ervaren.

- Zijn er geen andere oplossingen mogelijk voor de buitentrappen en het parkeren?

Zoals hierboven al vermeld probeert de SHM in haar verdichtingsprojecten dezelfde typologie te hanteren, waarbij de woningen op de verdiepingen telkens via een buitentrapp bereikbaar zijn. Er wordt door een lid nog opgemerkt dat buitentrappen niet zo veilig zijn voor minder mobiele mensen.

Binnen de gemeente hanteert men een parkeernorm van 1 voor sociale woningen. Als men 12 woningen wil bouwen moeten er dus ook 12 parkeerplaatsen zijn. Misschien kan door een herschikking toch nog wat meer groen in de voortuinstrook gebracht worden.

- Is een verdere verdichting en verhoging van het aantal sociale woningen in Bossuit wenselijk?

Het dorp Bossuit beschikt over weinig basisvoorzieningen (geen bakker, geen beenhouwer, ...) waardoor men zich kan afvragen of op deze plaats dergelijke verdichting gewenst is. Ook het aandeel sociale woningen in Bossuit ligt relatief hoog.

Op vraag van de voorzitter verlaten de niet stemgerechtigde leden de vergadering.

Beraadslaging

De leden formuleren volgende bedenkingen.

- Er zijn geen maatregelen voorzien om inkijk vanop de dakterrassen te voorkomen.
- De buitentrappen en de geparkeerde auto's in de voortuin zullen prominent aanwezig zijn.
- Er is te weinig groen voorzien.
- Er is gekozen voor een totaal andere typologie dan de andere kant van de straat.

Samenvattend kan gesteld worden dat de voorgestelde verdichting op die plaats niet wenselijk is en dat het streven naar maximalisatie van het aantal woningen geleid heeft tot het inboeten aan ruimtelijke kwaliteit, zowel op de site zelf als in de omgeving.

Er moet gestreefd worden naar een project met minder woningen en bijgevolg ook minder parkeerplaatsen, een betere groene aankleding en een oplossing voor de storende buitentrappen.

Advies

De commissie brengt een **ongunstig** advies uit.

3. Aanvraag omgevingsvergunning voor het herverkavelen gronden in 6 loten voor ééngezinswoningen na slopen bestaande bebouwing gelegen Oudenaardsesteenweg 208-210, 8580 Avelgem: advies

Toelichting

Begin 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning afgeleverd voor 4 loten op het perceel van woning nr. 208. Het betrof 4 woningen die aangebouwd zouden worden aan woning nr. 210.

Ondertussen heeft de verkavelaar ook de aanpalende woning nr. 210 kunnen verwerven en werd een nieuw verkavelingsvoorstel ingediend, nu voor 6 loten aan te bouwen aan terug de aanpalende woning, nu nr. 212. De lopende verkavelingsvergunning vervalt in principe op 16 februari 2020.

De 3 rechter woningen worden op de rooilijn ingeplant, terwijl de 3 linker woningen 4m achteruit springen. Er kunnen woningen van 2 bouwlagen met dakvolume komen. Ter hoogte van de aanpalende woning rechts moet minstens gedeeltelijk aangesloten worden op de bestaande bebouwing.

Achteraan wordt een zone voor 5 carports of garages voorzien, die toegankelijk zijn via de Langestraat. Voor het rechtse lot wordt een zone voor carport of garage bij de woning voorzien (ook toegankelijk via de Langestraat). Langs de achterste perceelsgrens loopt de overwelfde Wafelstraatbeek. Hier geldt een bouwvrije erfdiensbaarheidstrook voor de waterloop.

Bespreking

Een lid dat niet aanwezig kon zijn op de vergadering heeft via mail gewezen op de watergevoeligheid van de percelen. Een deel van de percelen is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en het digitaal hoogtemodel geeft aan dat de percelen lager liggen t.o.v. de omgeving. In 2010 stond er bij een overstroming van de achtergelegen beek water in de woningen nrs. 208-210-212 .

Er wordt gevraagd waarom er een verkavelingsvergunning nodig is, omdat alles er op wijst dat de woningen in groep gaan gebouwd worden. Mogelijks wil de verkavelaar/bouwheer de woningen toch al beginnen verkopen alvorens ze winddicht zijn. Dan is er wel degelijk een verkaveling nodig.

Er wordt ook gevraagd of er aanpassingen aan het openbaar domein voorzien worden. In de aanvraag wordt enkel een stukje voetpad uitgebreid. Binnen de dienst publieke ruimte wordt bekeken of er nog andere aanpassingen nodig zijn. Bijkomend element is dat er op korte termijn een collector wordt aangelegd, die ook voor het voorliggend project passeert.

Op vraag van de voorzitter verlaten de niet stemgerechtigde leden de vergadering.

Beraadslaging

Er wordt opgemerkt dat de aanpalende woning links tot op de perceelsgrens gebouwd is en er waarschijnlijk een wachtgevel beschikbaar is. Waarom wordt hier niet op aangesloten?

Door de aanpalende woning rechts aan te kopen blijft er nu nog een kleine, oudere woning op de hoek over. De voorschriften voorzien wel een aansluiting op deze woning, maar wat is de toekomst van deze woning? Men kan zich ook de vraag stellen of de hoge elektriciteitscabine op de hoek nog toekomstwaarde heeft. Zou het niet beter zijn om een globaal project uit te werken voor de volledige hoek?

Verder wordt de omgeving eigenlijk gekenmerkt door open en halfopen bebouwing. Dit project voorziet een rij van 6 nieuwe woningen aan een bestaande woning, waardoor het eigenlijk afwijkt van de gangbare typologie in de omgeving. Enkel in de Ruggestraat zelf is gesloten bebouwing aanwezig.

Door de gedeeltelijke ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied is het noodzakelijk dat enerzijds het verloren waterbergingsvermogen gecompenseerd wordt en anderzijds dat er overstromingsrobuust gebouwd wordt (vloerpeil x cm boven de as van de weg). Hoe kunnen beiden gecombineerd worden?

Omwille van de hierboven vermelde opmerkingen oordeelt de commissie dat er geen gunstig advies kan gegeven worden, ook niet na het eventueel opleggen van bijkomende voorwaarden.

Advies

De commissie brengt een **ongunstig** advies uit.

4. Varia

Er wordt gevraagd om de documenten ter voorbereiding van de vergadering beter te structureren. Door de veelheid aan documenten was het moeilijk om zijn of haar weg te vinden. Er wordt gezocht naar een oplossing.

Er wordt ook gevraagd om de feedback van vorige adviezen niet uit het oog te verliezen. In dat verband kan worden meegedeeld dat de minister ondertussen de aanvraag voor het bouwen van 6 windmolens tussen Moen, Sint-Denijs en Bossuit geweigerd heeft. Na het ongunstig advies van de commissie had ook het college van burgemeester en schepenen een ongunstig advies verleend.

Om het voor de leden duidelijker te maken hoe een aanvraag tot omgevingsvergunning best kan beoordeeld worden heeft de voorzitter een toetsingskader opgemaakt. Dit wordt met het verslag meegestuurd.

5. Volgende vergadering

Er werd voorlopig geen volgende vergadering vastgelegd.

*Opgemaakt door:
Wim Monteyne
secretaris gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
op 28 januari 2020*

de secretaris
Wim Monteyne

de voorzitter
Eddy Raepsaet