

**Verslag vergadering
30 juni 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)	aanwezig	
	Braet Johan	aanwezig	X
	Rommens Ruben	aanwezig	
	Vandeburie Stijn	aanwezig	X
	Hautekiet Pol		
	Terryn Liesbeth	aanwezig	X
	Ysebaert Pieter	verontschuldigd	
vertegenwoordigers handelaars/middenstand	Verheecke Christel		
	Vanelstlande Pascal (P)	aanwezig	X
vertegenwoordigers landbouwers	Desmet Ann-Sophie		
	Demasure Geert (P)		
vertegenwoordigers werkgevers	Bossuyt Jan	aanwezig	X
	Marisse Matthieu (P)		
vertegenwoordigers werknemers	Vandemoortele Nancy		
	Lameyze Rik (P)	aanwezig	X
	Vandamme Severine		
	Locquet Johan (P)	verontschuldigd	
vertegenwoordigers natuurverenigingen	De Clercq Bart	aanwezig	X
	Wannyn Pol (P)		
vertegenwoordigers jeugdverenigingen	Tack Jens		
	Delobelle Guillaume (P)		
vertegenwoordigers seniorenverenigingen	Coussement Trees	verontschuldigd	
	Corne Pol (P)	aanwezig	X
secretaris	Monteyne Wim	aanwezig	
afgevaardigde College van Burgemeester en Schepenen afgevaardigde fractie CD&V afgevaardigde fractie Tandem afgevaardigde fractie gbA/ Gemeentebelangen afgevaardigde fractie N-VA	Beunens Tom		
	Van den Bunder Bram	aanwezig	
	Kerckhove Steve		
	Valck Caroline	aanwezig	
	Pille Jan	aanwezig	

Er waren **10** stemgerechtigde leden aanwezig op de vergadering.
De vergadering verliep digitaal via MS Teams.

1. Goedkeuren verslag vorige vergadering

Het verslag van de vorige vergadering van 21 januari 2020 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

In de vorige zitting werd reeds een ongunstig advies gegeven. Uit de beraadslaging van het advies komt:

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.

Naar aanleiding van dit ongunstig advies werd de aanvraag ingetrokken en werd overleg gepleegd met de gemeente.

Al snel bleek dat omwille van de status van het dossier en de reeds toegezegde subsidies van de VMSW, het terugschroeven van het aantal voorziene wooneenheden niet haalbaar was. Daarnaast blijft er een dringende nood aan meer kleine woningen met één slaapkamer. Er wordt hierbij in eerste instantie gekeken naar het bestaande patrimonium, liever dan nieuwe gronden aan te kopen.

De SHM opteerde ook voor het behoud van de gekozen typologie en de toegang tot de woningen op de verdieping via de buitentrappen aan de voorgevels.

Wel werden volgende wijzigingen aangebracht aan het ontwerp.

- Aan de achtergevels worden luifels voorzien om inkijk vanop de dakterrassen te voorkomen.
- De parkeerplaatsen in de voortuin werden herschikt. Ze worden nu omzoomd door een haag en gegroepeerd per volume waardoor tussen de volumes en aan de buitenkanten ruimte is voor een groenzone met telkens een boom.
- Achter de kleine private tuinen wordt een grote zone openbaar groen voorzien. Deze zone is min. 5m breed en ±450m² groot. Er worden een tiental bomen aangeplant.
- Het licht hellend dak is vervangen door een plat dak.

Bespreking

Vanuit de vergadering worden een aantal vragen gesteld.

- De woningen op de verdieping zijn enkel toegankelijk via de buitentrap. Wat bij brand of onbruikbaarheid trap?

Bij dergelijke typologie volstaat voor de brandweer één trap en is er geen noodtrap nodig.

- Moet de gecoro rekening houden met de gevorderdheid van het dossier en de reeds toegezegde subsidies?

De gecoro moet hier niet noodzakelijk rekening mee houden in haar beoordeling.

Door verschillende leden wordt opgemerkt dat er eigenlijk geen grote wijzigingen zijn doorgevoerd en dat niet tegemoet gekomen is aan de belangrijkste opmerking.

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

Beraadslaging

Samenvattend kan gesteld worden dat niet tegemoet gekomen is aan de belangrijkste opmerking, meer bepaald de ongewenste verdichting op deze plaats.

Er moest 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 bouwen van 5 woningen na slopen bijgebouwen gelegen hoek Doorniksesteenweg - Scheldeoeverstraat, 8583 Avelgem (Bossuit): advies

Toelichting

De bestaande woning nr. 470 blijft behouden en wordt gerenoveerd. De aanbouw van deze woning en alle bijgebouwen op de percelen van de aanvraag worden gesloopt.

Rechts tegen de woning nr. 470 worden twee woningen aangebouwd. De linker woning (lot 1) springt achteruit om met de hoek rechts tot op 7m van de rooilijn te komen. De hoekwoning (lot 2) springt dan opnieuw achteruit om met de verspringende hoeken op 8m van de rooilijn te komen. In de Scheldeoeverstraat komt een blok van drie woningen (twee halfopen + één gesloten) (lot 3-4-5) op 5m van de rooilijn en op 3m van de zijperceelsgrenzen.

De woning op lot 1 heeft een bouwlaag met zadeldak en is 6,9m breed en 9,6m diep. De kroonlijst- en nokhoogte bedraagt resp. 3,95m en 8,7m. Links wordt nog een tuinmuur van 3m lang en 2,05m hoog voorzien. De tuin (incl. terras) is 8,04m diep.

De woning op lot 2 heeft ook een bouwlaag met zadeldak in twee delen. Het deel links heeft een verspringende kroonlijst van vooraan 3,55m en 4,3m en achteraan 3,01m en 4,61m en een nok van 7,68m. Het deel rechts heeft een kroonlijst en nok van resp. 4,15m en 6,78m. Deze woning is in totaal 11,4m breed en 8,8m tot 5,25m diep. Links wordt een tuinmuur van 2,05m lang en 2,05m hoog voorzien. De tuin is 5m diep. Rechts is de afstand tot de rooilijn van de Scheldeoeverstraat 3,91m.

De woningen op loten 3-4-5 hebben ook een bouwlaag met zadeldak en zijn 6,1m (halfopen) of 6,9m (gesloten) breed en 10m diep. De kroonlijst- en nokhoogte bedraagt resp. 2,77m en 8,22m. Ook hier wordt een tuinmuur van 3m lang en 2,05m hoog voorzien aansluitend op de achtergevel. Bij de halfopen woningen wordt in de zijstrook een carport voorzien van 3m breed, 6m diep en 2,5m hoog. Deze starten op 3m achter de voorgevel. De tuinen zijn 13,16m tot 13,62m diep.

De woningen op loten 1-2 worden afgewerkt met een roodbruine gevelsteen en zwarte dakpan. De woningen op loten 3-4-5 worden afgewerkt met een grijze gevelsteen en zwarte dakpan. Het vrije geveldeel van de bestaande woning nr. 470 (rechter zijgevel) en van de nieuwe woning op lot 1 (linker zijgevel) wordt afgewerkt met leien.

De opritten worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. De terrassen worden afgewaterd in de tuinen.

Bespreking

Een deskundige vraagt of het advies van AWV al binnen is. Dit is het geval en het advies is gunstig.

Beraadslaging

Een deskundige merkt op dat er hier ook toch wat te veel woningen worden voorzien. Zijn de woningen langs de Scheldeoeverstraat wel nodig.

Anderen vragen zich af waar er dan wel in kleinere dorpen kan verdicht worden en wat uiteindelijk de toekomst van deze dorpen is als er niet kan verdicht worden.

Uiteindelijk kunnen alle stemgerechtigde leden zich aansluiten bij een gunstig advies.

Advies

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

4. Aanvraag omgevingsvergunning voor het verkavelen van grond in 8 loten na slopen woning gelegen Maraillestraat 50, 8582 Avelgem (Outrijve): advies

Toelichting

Op de hoek in de Maraillestraat ter hoogte van de aansluiting met de Smissestraat wordt na het slopen van de woning Maraillestraat 50 de grond verkaveld in 8 loten.

Langs de lange zijde (in het verlengde van de Smissestraat) worden 6 loten voor halfopen bebouwing voorzien (3 x 2), die tussenin aan elkaar geschakeld kunnen worden met een carport of garage. Langs de korte zijde worden 2 loten voor halfopen bebouwing voorzien, eveneens met ruimte voor een carport of garage in de zijstrook.

De woningen worden ingeplant op 5m van de rooilijn en de afstand tot de zijperceelsgrenzen bedraagt 3m bij één bouwlaag en 4m bij twee bouwlagen. De woningen hebben max. 2 bouwlagen en een dak met een max. kroonlijst van 6m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt max. 15m (max. 12m voor loten 5 en 6) op het gelijkvloers en max. 12m op de verdieping.

In de tuin kan een bijgebouw van max. 50m² komen met kroonlijst en nok van max. 3m en 4,5m.

Voor de toegang tot de loten 2-3, 4-5 en 6 moet een nieuwe oprit gemaakt worden via een overwelling van de baangracht, die op die plaats een waterloop van 2e categorie is. Hiervoor worden buizen Ø600 gebruikt.

Bij ieder lot is een zone voor het plaatsen van een infiltratievoorziening aangeduid. Verhardingen moeten zoveel als mogelijk met waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg aangelegd worden.

Bespreking

Vanuit de vergadering worden een aantal vragen gesteld.

- Hoe ver ligt deze verkaveling van de bebouwde kern van Outrijve?

1 km van kruispunt Heestertstraat-Molenstraat / 1,3 km van kruispunt Doorniksesteenweg-Heestertstraat

- Zijn er risico's voor wateroverlast op deze plaats?

Op de hoogtekarten is te zien dat het terrein zelf hoger ligt dan de straat. Eventuele wateroverlast zal zich beperken tot de straat zelf. Dit is nu al gebeurd bij hevige regenval.

Opritten kunnen eventueel aangelegd worden als brugjes i.p.v. met buizen om de waterdoorstroming zo min mogelijk te hinderen.

Bijkomend worden volgende opmerkingen geformuleerd.

- Het is jammer dat hier een relatief open perceel dicht gebouwd wordt en op die manier de lintbebouwing versterkt wordt.
- Dit dossier staat haaks op de visie van de Vlaams Bouwmeester, die het altijd heeft over verdichting in de kernen. Er wordt geantwoord dat de visie van de Vlaams Bouwmeester niet noodzakelijk de visie van de Vlaamse regering is.
- We kunnen niet rond de juridische bestemming van de grond, met name woongebied met landelijk karakter. In deze gebieden is wonen, naast landbouw, een evenwaardige functie.

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

Beraadslaging

Een lid oppert dat de gemeente beter een visie ontwikkelt voor onbebouwde gronden in de woonlinten in woongebied met landelijk karakter.

Een ander lid stelt voor om desnoods minder woningen toe te laten, zodat de openheid naar het landschap beter bewaard kan blijven.

Volgens nog anderen is de behoefte om hier te bouwen niet aangetoond en ontbreekt er een referentiekader om dergelijke aanvragen te beoordelen. Een lid antwoordt dat er geen woonbehoeftestudie kan gevraagd worden bij het invullen van woongebied.

Uiteindelijk kan er geen unaniem advies geformuleerd worden.

Advies

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

Er wordt een minderheidsstandpunt genoteerd van de leden Johan Braet en Stijn Vandeburie.

5. Feedback vorige adviezen

Omgevingsvergunning bouwen 12 woongelegenheden gelegen Oudstrijderslaan 1 t.e.m. 6, Bossuit

Aanvraag ingetrokken na ongunstig advies gecoro en herwerkt. Opnieuw advies gevraagd in deze vergadering.

Omgevingsvergunning herverkavelen 6 loten gelegen Oudenaardsesteenweg 208-210, Avelgem

Aanvraag geweigerd door college van burgemeester en schepenen op 2/03/2020.

Beleidsplan ruimte

College van burgemeester en schepenen heeft beslist om te werken via masterplanning voor de verschillende kernen. Er wordt hierbij ook participatie voorzien.

Pas daarna zou de formele procedure doorlopen worden.

Toetsingskader

Wordt samen met dit verslag ter beschikking gesteld op cobra.

6. Volgende vergadering

Er werd voorlopig geen volgende vergadering vastgelegd.

Opgemaakt door:

Wim Monteyne

*secretaris gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
op 7 juli 2020*

de secretaris
Wim Monteyne

de voorzitter
Eddy Raepsaet