

**GEMEENTELIJKE
COMMISSIE VOOR
RUIMTELIJKE
ORDENING**

A V E L G E M

**Verslag vergadering
9 november 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	Bouvyne Jeroen	verontschuldigd	
	Lava Ruben (P)		
	Braet Johan		
	Rommens Ruben	aanwezig	X
	Vandeburie Stijn	aanwezig	X
	Hautekiet Pol		
	Terryn Liesbeth	aanwezig	X
Ysebaert Pieter			
vertegenwoordigers handelaars/middenstand	Verheecke Christel Vanelstlande Pascal (P)		
vertegenwoordigers landbouwers	Desmet Ann-Sophie Demasure Geert (P)	aanwezig	X
vertegenwoordigers werkgevers	Bossuyt Jan Marrisse Matthieu (P)	aanwezig	X
vertegenwoordigers werknemers	Vandemoortele Nancy	aanwezig	X
	Lameyze Rik (P)		
	Vandamme Severine Locquet Johan (P)	aanwezig	X
vertegenwoordigers natuurverenigingen	De Clercq Bart Wannyn Pol (P)	aanwezig aanwezig	X
vertegenwoordigers jeugdverenigingen	Tack Jens Delobelle Guillaume (P)		
vertegenwoordigers seniorenverenigingen	Coussement Trees Corne Pol (P)	aanwezig	X
secretaris	Monteyne Wim	aanwezig	
afgevaardigde College van Burgemeester en Schepenen	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	Rogie Conny	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 30 juni 2020 werd goedgekeurd.

2. Advies beleidsvisie trage wegen

Toelichting

Op 3/11/2020 werd een algemene toelichting gegeven aan de leden van de gecoro, Minakliraad en gemeenteraadscommissie over het gemeentewegendecreet en de opgemaakte beleidsvisie trage wegen.

In de inleiding wordt verwezen naar het gemeentewegendecreet en het actieplan '3.4. Een trage wegenbeleid opmaken en de uitvoering ervan opstarten' uit het goedgekeurde meerjarenplan.

De beleidsvisie Trage Wegen bestaat er in de oorspronkelijke verbindingen uit de atlas der buurtwegen, waar mogelijk en wenselijk, te herstellen.

Hierbij wordt rekening gehouden met volgende aspecten:

1. Het creëren van kleine wandellussen (2-3 km) en grote wandellussen (6-7 km) als recreatief netwerk
2. Het aanleggen van functionele fietsverbindingen tussen Avelgem en de deelgemeenten
3. Aandacht voor zachte verbindingen naar haltes openbaar vervoer
4. Respect voor de bestaande landbouwstructuren
5. Participatie, communicatie en rechtszekerheid

Tot slot wordt ook een aanpak of stappenplan neergeschreven.

Bespreking

Vanuit de vergadering worden een aantal vragen gesteld of opmerkingen geformuleerd.

- Graag ook rekening houden met minder mobiele mensen, waardoor ook comfortabele korte verbindingen ontstaan.
- De beleidsvisie is nogal beperkt. Er worden nog geen inhoudelijke keuzes gemaakt.
- Er worden geen echte afwegingscriteria gedefinieerd om te kunnen bepalen of een trage weg behouden, verlegd dan wel afgeschaft moet worden.
- Conflicten tussen fietsers en voetgangers moeten zoveel als mogelijk vermeden worden.
- Is de vooropgestelde timing tegen eind 2025 wel realistisch? Wordt er ook voldoende budget voorzien om dit te realiseren?
- Inrichting, onderhoud en aanduiding te koppelen aan categorisering van trage wegen.
- Aspect onderhoud (inclusief budget) mag zeker niet vergeten worden.
- Voor de wandellussen moet het de bedoeling zijn om zoveel mogelijk trage wegen te gebruiken en zo weinig mogelijk gewone asfaltwegen.
- Er moet ook aandacht zijn voor verbindingen met andere functionele bestemmingen (openbare gebouwen en terreinen).

De leden vragen prioritaire aandacht voor de functionele fietsverbindingen die een alternatief kunnen zijn voor de gevaarlijke gewestwegen en de trage wegen die op een veel gebruikte schoolfietsroute gelegen zijn. Tegelijk moet toch ook gekeken worden waar er quick-wins kunnen gerealiseerd worden.

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

Beraadslaging

Er wordt voorgesteld om de gestelde vragen en gemaakte opmerkingen zonder meer mee te geven in het advies.

Voor de laatste twee opmerkingen wordt een aanpassing van de doelstellingen geformuleerd.

In het advies wordt best ook meegegeven naar waar de prioritaire aandacht moet gaan.

Advies

De commissie brengt het volgend advies uit.

- Doelstelling 1 aan te vullen met: Voor de wandellussen moet het de bedoeling zijn om zoveel mogelijk trage wegen te gebruiken.
- Doelstelling 3 aan te vullen met of te wijzigen in: Aandacht voor zachte verbindingen naar haltes openbaar vervoer en andere functionele bestemmingen (openbare gebouwen en terreinen).
- Prioritaire aandacht voor de functionele fietsverbindingen die een alternatief kunnen zijn voor de gevaarlijke gewestwegen en de trage wegen die op een veel gebruikte schoofietsroute gelegen zijn. Tegelijk moet toch ook gekeken worden waar er quick-wins kunnen gerealiseerd worden.

De gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdens de bespreking worden integraal meegegeven.

3. Advies kernversterkend plan (met o.a. afbakening kernzones)

Toelichting

Het gemeentebestuur wil een premierglement ter ondersteuning en opwaardering van de lokale handel in de kern en de korte keten invoeren.

Om een gedifferentieerd beleid te kunnen voeren worden kernzones afgebakend.

De focus ligt op kernzone A, waar men een vestigingspremie kan ontvangen van 5.000 euro voor alle nieuwe handelspanden. In kernzone A zijn begrepen: Kerkstraat, Neerstraat (tot aan Kortrijkstraat), Oudenaardsesteenweg (tot aan parking Atheneum en voetbalveld) en Doorniksesteenweg (tot aan Kloosterstraat en Carrefour). In kernzone C (Stationsstraat en oud stationsgebouw) worden horecazaken gestimuleerd en in kernzone D (deelgemeenten en Rugge) zijn dat buurtwinkels.

Voor gevelrenovatie worden alle woningen en panden in kernzone A ondersteund, terwijl het in kernzone B en C enkel over bestaande en nieuwe handelspanden gaat.

De premie wonen boven handelspanden kan in kernzone A, B en C aangevraagd worden.

Er wordt ook nagedacht om in kernzone A bij nieuwbouw een handelsruimte te verplichten op het gelijkvloers.

In dat verband werd reeds een stedenbouwkundige visie opgemaakt door architect Maarten van de Voorde. Hierbij wordt o.a. voorgesteld om stimulerende maatregelen vooral toe te spitsen op een klein gebied in het centrum, met de Kerkstraat als hoofdas.

Bespreking

Vanuit de vergadering worden een aantal vragen gesteld of opmerkingen geformuleerd.

- Is dit alles gebaseerd op cijfers? De bevoegde schepen antwoordt dat dit het geval is en er ook samen met Leiedal en de POM gewerkt wordt aan een lokale visie rond detailhandel.
- Is er ook een evaluatie van de afbakening van de kernzones voorzien?
- Er wordt vastgesteld dat de afbakening van de kernzones teveel geënt is op de huidige verspreide situatie, waardoor bijv. kernzone B eigenlijk te groot is.
- Men kan niet rond de vaststelling dat de drukke gewestweg door het centrum loopt. Kan de gewestweg wel voldoende aantrekkelijk worden gemaakt voor de handel en horeca?
- Er worden op korte termijn nieuwe ontwikkelingen gepland op de schoolsites in de Kasteelstraat en Leopoldstraat. Kunnen deze geen stimulans zijn voor de lokale handel?
- Wat is de toekomst van de horeca in de Stationsstraat?

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

Beraadslaging

Men wil in eerste instantie benadrukken dat het uitwerken van een premiebeleid om de lokale economie te ondersteunen en te stimuleren een positief initiatief is.

De leden concluderen dat kernzone B eigenlijk te groot is en inderdaad eerder geënt is op de huidige verspreide situatie, dan wel op een duidelijke toekomstvisie voor deze zone. De focus moet liggen op kernzone A.

Anderzijds moet de vraag gesteld worden of de delen van kernzone A die gelegen zijn lang de gewestweg voldoende aantrekkelijk kunnen worden gemaakt om te winkelen. De commissie ziet op middellange termijn meer mogelijkheden in de eerste stukken van de Kasteelstraat en de Leopoldstraat, zeker nadat de beide schoolsites zijn aangepakt.

De commissie vraagt zich ook luidop af of kernzone C nog toekomstmogelijkheden heeft, zeker wat betreft de horeca. Hier lijkt enkel nog een toekomst weggelegd voor het voormalig stationsgebouw, gelegen pal langs het Guldenspoorpad.

Men kan akkoord gaan met bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden (bijv. verplichten handelsruimte op gelijkvloers) bij nieuwbouw in kernzone A.

Tot slot dringt de commissie ook aan op een tussentijdse evaluatie van de afgebakende kernzones en het daaraan gekoppeld beleid.

Advies

De commissie brengt het volgend advies uit.

- Gunstig advies om bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden op te leggen bij nieuwbouw in kernzone A.
- Kernzone A: beperken tot de Kerkstraat en meer toekomstmogelijkheden in de eerste stukken van de Kasteelstraat en de Leopoldstraat (zeker nadat de beide schoolsites zijn aangepakt), dan in de delen die langs de gewestweg gelegen zijn.
- Kernzone B: te groot.
- Kernzone C: wordt in vraag gesteld. Enkel toekomstmogelijkheden voor stationsgebouw.

4. Advies aanvragen bronbemaling

Toelichting

Vanuit het beleid wordt aan de commissie gevraagd om na te denken over eventuele richtlijnen en aanpak bij aanvragen voor bronbemaling, vooral wat betreft eventueel hergebruik.

Het is duidelijk dat er vanuit de maatschappij in het algemeen steeds meer vragen worden gesteld over het zomaar oppompen en in de riolering laten lopen van grondwater. Zeker nu we meer en meer geconfronteerd worden met droge periodes.

Een bemaling is het tijdelijk of permanent verlagen van de natuurlijke grondwaterstand door het oppompen van grondwater. Meestal is dat nodig om ondergrondse constructies te kunnen bouwen.

Afhankelijk van het opgepompt debiet is er een melding of een omgevingsvergunning nodig.

Er bestaan nu al richtlijnen voor bemalingen, opgemaakt door de VMM.

Er wordt eigenlijk gewerkt met een getrappt systeem:

- Debiet beperken en zo veel mogelijk lokaal terug infiltreren in de bodem
- Hergebruiken
- Lozen in dichtstbijzijnde waterloop of regenwaterafvoer
- Lozen in openbare riolering (gemengd stelsel, afvoer naar RWZI)

Elke bemaling moet voorzien zijn van één of meerdere debietmeters.

Bespreking

Een aantal leden zijn beroepshalve vertrouwd met deze materie en hebben hierrond ook wat onderzoekswerk verricht.

Deze deskundigen benadrukken de sensibilisering. Men moet er zich van bewust zijn dat het oppompen van grondwater altijd een bepaald effect heeft op de omgeving en dat dit dus zo beperkt mogelijk moet gebeuren.

Wat het hergebruik betreft zijn er verschillende mogelijkheden en gebruikers te bedenken. Dit moet verder uitgewerkt worden. Belangrijk is een richtlijn te hebben in welke gevallen hergebruik als voorwaarde kan opgelegd worden.

Een lid vraagt zich af of het opgepompte grondwater draineren richting Scheldemeersen geen goed idee is? Dit kan enkel een optie zijn die komt vóór het eventueel lozen in de openbare riolering. Bij voorkeur wordt hergebruikt of geloosd in de nabije omgeving.

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

Beraadslaging

In de richtlijnen van de VMM is ook een invulfiche beschikbaar. Deze zou best aan elke aanvraag toegevoegd worden, omdat op die manier een aanvrager ook effectief stil staat bij alle aspecten.

De code van goede praktijk voor debietmeters van het VITO moet gevolgd worden. Er zou best een bepaalde controle uitgeoefend worden op de debietmeting. Ook de cijfers zouden moeten doorgestuurd worden. Misschien kan de bestaande waarborgregeling voor opgelegde voorwaarden in omgevingsvergunningen hiervoor uitgebreid worden.

Het is inderdaad aangewezen om ook voorwaarden voor hergebruik, via het voorzien van een buffertank, op te stellen. Dit kan verder uitgewerkt worden in een reglement dat voor advies terug aan de gecoro kan worden voorgelegd.

Advies

De commissie brengt het volgend advies uit.

- Elke aanvraag voor bronbemaling moet vergezeld zijn van de invulfiche van de VMM.
- De gemeente controleert elke bronbemaling op het terrein en de aanvrager bezorgt de resultaten van de debietmeting. De bestaande waarborgregeling bij omgevingsvergunningen kan hiervoor uitgebreid worden.
- Hergebruik wordt aangeraden vanaf een bepaald volume of debiet. Hiervoor wordt een buffertank met een bepaalde inhoud geplaatst. Dit alles moet verder uitgewerkt worden in een reglement dat opnieuw voor advies aan de gecoro wordt voorgelegd.

5. Feedback vorige adviezen

Omgevingsvergunning bouwen 12 woongelegenheden gelegen Oudstrijderslaan 1 t.e.m. 6, Bossuit: ongunstig advies van 30/06/2020

Herwerkte aanvraag **vergund** door het college van burgemeester en schepenen op 14/07/2020.

Bespreking advies: Binnen de sociale woningmarkt is er duidelijk nood aan meer kleine woningen met 1 slaapkamer. Dit komt tot uiting in de lange wachtlijsten. Dit verdichtingsproject werd reeds besproken op het lokaal woonoverleg en past binnen het lokaal woonbeleid. Ook in een kleinere kern moet het mogelijk zijn om in functie van de leefbaarheid en toekomst van het dorp gericht te verdichten.

Het potentieel aantal wagens van bewoners in de straat zal niet zoveel toenemen, daar er nu iets grotere woningen staan met ook een grotere kans op twee wagens per woning. Verder worden de parkeerplaatsen gegroepeerd, in grasbetontegels aangelegd en omzoomd door een haag. Zo kunnen er ook vier kleinere groenzones ingericht worden waar een boom wordt voorzien en wordt de volledige voortuinzone relatief groen aangelegd. De buitentrappen zullen op die manier ook veel minder opvallen.

Daarnaast wordt achteraan een volledig nieuwe openbare groenzone voorzien, die een verbinding kan maken tussen de Schoolstraat en de reeds bestaande openbare groenzone centraal in de wijk.

Omgevingsvergunning bouwen 5 woningen gelegen hoek Doorniksesteenweg - Scheldeoeverstraat, Bossuit: gunstig advies van 30/06/2020

Aanvraag **vergund** door het college van burgemeester en schepenen op 14/07/2020.

Omgevingsvergunning verkavelen grond in 8 loten gelegen Maraillestraat 50, Outrijve: ongunstig advies met minderheidsstandpunt van 30/06/2020

Aanvraag **geweigerd** door het college van burgemeester en schepenen op 20/10/2020, hoofdzakelijk door het bindend ongunstig advies van de dienst waterlopen van de provincie die geen toelating gaf om de baangracht (ingeschreven waterloop 2^e categorie) te overwelden.

Bespreking advies: Los van een eventuele visie kan de bestemming als woongebied met landelijk karakter slechts gewijzigd worden door een RUP. Nieuwe bebouwing in woongebied met landelijk karakter (eventueel via een verkaveling) is niet uitgesloten en moet op basis van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden. Voor het invullen van restpercelen in woongebied kan geen woonbehoeftestudie gevraagd worden.

In het ontwerp worden 8 loten voorzien op een oppervlakte van bijna 4.000m², wat neer komt op een woningdichtheid van bijna 20 woningen/ha. Daarnaast wordt een samenvoeging van loten voorzien. Er is een reële kans dat dit voor de loten 5-6 en 7-8 toegepast zal worden. In dat geval zal de woningdichtheid terugvallen op bijna 15 woningen/ha. Dit zijn waarden die in een buitengebied aanvaardbaar zijn.

In het betrokken woonlint zijn 22 woningen aanwezig, waarvan 9 open bebouwing, 10 halfopen bebouwing en 3 gesloten bebouwing. In het ontwerp wordt dus één open woning vervangen door 8 halfopen woningen. De keuze voor halfopen bebouwing, die nog deels kan ingevuld worden als open bebouwing door samenvoeging van 2 loten, is in die omgeving ruimtelijk verantwoord.

6. Volgende vergadering

Er werd voorlopig geen volgende vergadering vastgelegd.

*Opgemaakt door:
Wim Monteyne
secretaris gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
op 17 november 2020*

de secretaris
Wim Monteyne

de voorzitter
Eddy Raepsaet