

RUP Bescherming open ruimte, Merelbeke

datum 1 juli '20

contactpersoon

Annelies De Clercq – Thomas De Wilde

bijlage(n)

Ruimtelijk planners

/

T 09 218 99 17 – 09 218 98 33

annelies.declercq@veneco.be – thomas.dewilde@veneco.be

Verslag participatiemomenten 15/06/2020, 17/06/2020, 19/06/2020 en 01/07/2020

In het kader van de te nemen Covid-19-maatregelen werden er 3 digitale participatiemomenten gehouden, resp. op 15, 17 en 19 juni. Telkens kwamen andere gebieden aan bod.

Na de inleiding door de schepenen van ruimtelijke ordening, werd er een presentatie van ongeveer 15 minuten gegeven door de ontwerper. Nadien konden er via mail vragen gesteld worden. De moderator wees de vragen toe aan één van de ontwerpers of één van de schepenen, die de vragen rechtstreeks beantwoordden. De digitale sessies werden gestreamd naar het youtube kanaal van de gemeente. Per sessie volgden een 70-tal geïnteresseerden mee.

Om iedereen te kunnen bereiken, werd op 1 juli een extra fysiek participatiemoment gehouden in het gemeentehuis waar deze keer alle deelgebieden aan bod kwamen in één presentatie. In totaal werd de presentatie 3 x gegeven op 1 juli, om 19u, 20u en 21u, telkens voor een groep van maximaal 40 personen. In totaal bereikten we op deze manier een 80-tal geïnteresseerden.

Opmerkingen/vragen vanuit de bevolking

Gedurende de infosessies werden er vragen gesteld en opmerkingen geuit. Het is onmogelijk om exact weer te geven wat de vragen voor de verschillende deelgebieden waren. Verschillende vragen keerden echter altijd terug. Onderstaand een overzicht.

- Binnen welke termijn kunnen de te ontwikkelen gebieden bebouwd worden?
 - Na goedkeuring RUP kan er voor de 2 direct te ontwikkelen gebieden (Lembergsesteenweg en Sallemeeulekouter) onmiddellijk een vergunningsaanvraag ingediend worden.
- Kan de Notelaarstraat ook ontwikkeld worden?
 - Dit gebied is gelegen binnen woongebied en valt buiten de scope van het RUP. In woongebied is ontwikkeling mogelijk. Een aanvraag wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.
- Wat gebeurt er met een tuinzone gelegen in woonuitbreidingsgebied?
 - Een tuinzone horende bij een woning kan behouden blijven. Ook kan daar de normale tuinuitrusting in opgericht worden. Het is de bedoeling dat deze tuinzones, samen met de bijhorende woningen in een afzonderlijke bestemmingszone komen te liggen. Deze

detailafbakeningen gebeurt in een verdere fase van het RUP, nl. bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften en grafische plannen.

- Hebben de eigenaars van een onbebouwd lot recht op planschade door de inwerkingtreding van het RUP? Hoe gebeurt de financiële compensatie?
 - Volgens art. 2.6.1 § 2 wordt planschadevergoeding toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of voor het verkavelen van gronden, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of voor het verkavelen van gronden treedt er geen planschade op. Planschade zal dus geval per geval moeten bekeken worden. De rechtbanken van eerste aanleg zijn bevoegd voor planschaderegelingen. De manier waarop financiële compensatie berekend wordt, is eveneens opgenomen in de VCRO, art. 2.6.2 e.v.
- Kan de regelgeving rond planschade verduidelijkt worden op de website?
 - Er kan op de website een link komen naar betreffend artikel uit de VCRO.
- Is er juridische bijstand nodig om planschade aan te vragen?
 - Mogelijks is deze aanvraag te ingewikkeld om zonder juridische bijstand te doen
- Wanneer wordt verwacht dat het RUP definitief zal zijn?
 - Er wordt nog ongeveer 2 jaar geraamd tegen dat het RUP definitief zal goedgekeurd zijn.
- Komt er nog een tweede openbaar onderzoek?
 - Ja, momenteel bevinden we ons aan het begin van het planningsproces. Een tweede openbaar onderzoek volgt na voorlopige aanvaarding van het dossier door de gemeenteraad. Op dat moment zijn de grafische plannen en gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften gekend.
- Is het procesverloop digitaal te volgen?
 - Dit zal te volgen zijn op de website van de gemeente Merelbeke, waar de procesnota te vinden is.
- Hoe lang leeft de idee reeds om dit RUP op te maken?
 - De opmaak van dit RUP is een prioritaire actie uit het meerjarenprogramma
- Wat blijft er over van de huidige verkavelingsvoorschriften?
 - Minstens zullen de huidige mogelijkheden die in verkavelingsvoorschriften zijn opgenomen, behouden blijven. Mogelijks wordt, in het kader van het harmoniseren van de verkavelingsvoorschriften over de verschillende verkavelingen heen, meer toegelaten. Hierbij denken we bv. aan de afstand tot de perceelsgrenzen, de toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen,...
- Hoe werd gemeten dat er geen woningbehoefte meer aanwezig is?
 - Hiervoor wordt verwezen naar de startnota waarin met cijfermateriaal één en ander verduidelijkt is. Er werd een onderzoek gedaan naar de bestaande onbebouwde percelen binnen woongebied. Het gaat hier zowel om percelen langsheen uitgeruste wegen, binnen goedgekeurde verkavelingen en in nog te ontwikkelen binnengebieden. Dit aanbod werd geconfronteerd met de vraag, berekend op basis van prognoses van de Vlaamse studiedienst.
- Is de beslissing dat er niet meer mag gebouwd worden in woonuitbreidingsgebied gedragen? Kan er in beroep worden gegaan?
 - De beslissing om geen bebouwing meer toe te laten in WUG is een gemeenteraadsbeslissing. Tegen een goedgekeurd RUP kan er in beroep worden gegaan. Hiervoor dient de geëigende procedure te worden gevolgd.

- Hoe kunnen wij verduidelijken dat we achter het RUP staan?
 - Dit kan door tijdens de publieke consultatieronde een mail te sturen naar publiekeruimte@merelbeke.be. Ook positieve reacties zijn immers zinvol voor het verdere verloop van het dossier.
- Is, eens het RUP van kracht is, nog sociale woningbouw mogelijk in de woonuitbreidingsgebieden die men nu wil herbestemmen naar een open ruimtelfunctie?
 - Eens het RUP van kracht is, gelden de voorschriften van het RUP en is sociale woningbouw niet meer mogelijk in die deelgebieden die worden herbestemd naar een open ruimtelfunctie.
- Hoeveel sociale woningen zijn er voorzien in het project Sallemeulekouter?
 - Een latere inrichtingsschets zal duidelijk maken hoeveel sociale woningen er exact voorzien zijn. De gemeente legt binnen elke woonontwikkeling een percentage sociale woningen op. Dit is hier niet anders.
- Wanneer WUG nu niet bebouwbaar is, waarom wordt dan een RUP opgemaakt?
 - WUG is nu niet bebouwbaar via individuele aanvragen. Groepswooningbouwprojecten (sociale woningen) zijn niet gewenst op locaties ver van alle voorzieningen. Bij overdracht van WUG, worden momenteel successierechten betaald op de waarde van WUG. Wanneer de bestemming wijzigt, zullen er slechts successierechten betaald worden op de open ruimtebestemming.
- Kunnen er in Munte nog nieuwe woningen gebouwd worden?
 - Ja, dit kan op de nog resterende percelen gelegen binnen woongebied met landelijk karakter. Binnen woonuitbreidingsgebied kan dit niet.
- In Lemberge is er aan de kant van de Vatestraat een beek dichtgegooid. Het zou interessant zijn om deze situatie te herstellen.
- Waarom wordt voorzien dat het deelgebied Motsenstraat eventueel na 2035 nog kan bebouwd worden?
 - Dit gebied is gunstig gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent. Het lijkt als gemeente interessant om toch nog een reservegebied over te houden, ook al is het vooralsnog zeer onduidelijk of dit gebied ooit effectief zal kunnen ontwikkeld worden. Het staat immers niet 100% vast, ondanks uitgewerkte prognoses, hoe de bevolking verder zal evolueren.
- In de Motsenstraat zouden speculatief gronden opgekocht worden.
 - Hier heeft de gemeente geen weet van. De gemeente waarschuwt dat dit voorbarig is en volledig op eigen risico is. Er is momenteel immers geen enkele zekerheid dat dit gebied na 2035 zal kunnen ontwikkeld worden.
- Waarom worden de reeds bebouwde percelen mee opgenomen in het RUP?
 - Dit is een bewuste keuze om op deze manier bestaande verkavelingsvoorschriften te harmoniseren. Het is echter niet de bedoeling dat bestaande rechten die rusten op woningen of op kavels, verminderen.
- Hoe wordt de ontwikkeling in het binnengebied langsheen de Lembergsesteenweg ontsloten?
 - Dit is nog niet duidelijk. Het ontwerp zal dit verduidelijken. De kans is echter klein dat er vanaf de rotonde een doorsteek naar de Lembergsesteenweg zal worden voorzien. Verkeerstechnisch is dit geen interessante optie.
- Verandert er iets aan het private karakter van een perceel wanneer dit herbestemd wordt naar open ruimte?
 - Neen, dit is niet het geval.

- Kan een bestaande woning opgesplitst worden in 2 wooneenheden?
 - Op vandaag laat de stedenbouwwetgeving dit niet toe. Eventueel kan via het RUP bepaald worden dat dit in bepaalde, te verdichten zones, wel kan. Echter is het nog niet duidelijk of daarvoor goedkeuring zal verkregen worden.
- Het wordt onmogelijk om in Merelbeke nog een eigen woning te kunnen kopen.
 - Dit is een vaststelling die in alle gemeenten geldt. Het niet schrappen van de woonuitbreidingsgebieden zal daar niets aan veranderen.