

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
van 9 maart 2023

Digitale ondertekening namens de gemeenteraad:

voorzitter,
Jo Libeer

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

Aanwezig

Jo Libeer, voorzitter

Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Filip Daem, Joachim Naert, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, gemeenteraadsleden Kurt Parmentier, algemeen directeur

Verontschuldigd

Katleen Messely, Inge Goemaere, gemeenteraadsleden

Afwezig

Carine Quidousse, Tommy Vansteenkiste, gemeenteraadsleden

Uitvoeren van riolerings-, wegenis- en omgevingswerken n.a.v. het verkavelen en bouwrijp maken van gronden op de hoek van de Wilgenstraat en de Moorselestraat - goedkeuring van het wegenistracé en de rooilijn

Feiten, context en argumentatie

Het wegenistracé, de aanleg ervan en de rooilijn naar aanleiding van de omgevingsvergunningaanvraag voor het verkavelen en bouwrijp maken van gronden op de hoek van de Wilgenstraat en de Moorselestraat worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het verkavelingsproject betreft de ordening van een projectgebied gelegen op de hoek van de Wilgenstraat en de Moorselestraat 122, gericht op het tot stand brengen van een nieuwe en kleinschalige invulling voor betaalbaar wonen.

Het project voorziet in een woonerf structuur (volgens het tuinwijkprincipe) met een robuuste en bruikbare openbare groene ruimte die aansluit bij het groene gedeelte van het voormalige hoevegebouw. De toekomstgerichte nieuwe woonwijk wordt volledig autoluw ingericht door het bundelen van het gemotoriseerd verkeer in twee parkeerhavens aan de beide aangrenzende gemeentewegen. Beide parkeerhavens worden met elkaar in verbinding gesteld door middel van een trage verbinding doorheen de collectief

aan te leggen groenzone.

De woonontwikkeling omvat 3 bouwvelden die autoluw geordend worden binnen een erfopstelling. Het project omvat 13 tuinwijkwoningen, die deels gebundeld opgericht worden (rug aan rug), waardoor optisch de illusie gecreëerd wordt van het oprichten van grote vrijstaande woningen. De voorziene schakeling van de woningen vermijdt conflicten zoals inkijk, negatieve tuinrelaties t.o.v. elkaar, ... De private tuinen worden van elkaar gescheiden door een groene haagstructuur die architecturaal in het ontwerp van de woning verweven wordt.

De privatieve delen (woningen met private tuin) worden van het openbaar domein duidelijk afgebakend door middel van een tuinmuur. Om te vermijden dat een beklemmend getto-gevoel gecreëerd wordt voor de toekomstige bewoners door hoge tuinen, wordt gestreefd naar een combinatie van een lage tuinmuur met achterliggend een uniforme groene haag. Dit zorgt voor een gematigde overgang naar de collectieve openbare tuin. Dit groen zal in de zomer bijdragen tot verkoeling van de private binnentuinen, waar het risico met hogere tuinen eerder een 'verwarmend' effect met zich mee zou brengen. Deze scheiding met lage tuinmuur dient evenwel mee te gaan in het totaal architectuurconcept van de woningen en wordt mee aangevraagd in de globale bouwaanvraag.

Hiermee wordt gewerkt aan een totaalconcept dat aangeboden zal worden om het tuinwijkprincipe te bewerkstelligen en om een luchtiger gevoel te creëren.

Aansluitend met de collectief in te richten groenzone wordt een gemeenschappelijke collectieve, deels overdekte ruimte voorzien met collectieve fietsenstalling.

De tuinbergingen in de privatieve tuinen worden opgevat volgens het principe van een tuinkast.

Het groepswooningbouwproject – de geconcentreerde realisatie van de bouwvelden – zal worden gerealiseerd door één bouwheer (huidige aanvrager) op grond van één omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen, op basis van het verkavelingskader dat het voorwerp uitmaakt van huidige omgevingsvergunningsaanvraag en dat voorziet in de nodige dwingende voorschriften op het vlak van stedenbouwkundige samenhang en opvatting van de tuinwijk.

Een degelijk beeldkwaliteitsplan – dat werd afgetoetst aan het advies van de regionale kwaliteitskamer – doet dienst als bewakingsinstrument van de globale ontwikkeling.

Om die reden wordt de inpasbaarheid van de navolgende omgevingsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen in het beeldkwaliteitsplan verordenend vastgelegd.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen ruimtelijke en beeldkwaliteit wordt dus op reglementaire wijze strikt bewaakt, waardoor al te detaillistische abstracte schriftelijke voorschriften vermeden kunnen worden.

De omgevingsvergunningsaanvraag omvat naast het aspect 'verkavelen' in de zin van artikel 4.1.1, 14° VCRO (Vlaamse codex ruimtelijke ordening) ook een aantal stedenbouwkundige handelingen (SH) voor het bouwrijp maken van het terrein (artikel 4.2.17, eerste lid VCRO), met name de aanleg van beide parkeerhavens, de interne erfstructuur en het collectief in te richten groen.

Op het punt van de interne collectieve parkeerhavens en collectief in te richten groenzone geldt dat het wegenistracé is aangegeven en dat het nodige rooilijnplan aan het dossier is toegevoegd, conform het gemeentewegendecreet.

De tijdens de openbare onderzoeken geuite bezwaren zitten in bijlage, met de behandeling ervan door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Het project zal door de gemeentelijke omgevingsambtenaar voorwaardelijk gunstig geadviseerd worden, o.a. rekening houdend met de voorwaardelijke adviezen.

Bijlagen

- Rooilijnplan.
- Verkavelingsplan.
- Beeldkwaliteitsplan.
- Beschrijvende nota.
- Beschrijvende nota 2.

- Bestaand inplantingsplan.
- Nieuw inplantingsplan.
- Parkeernota.
- Bezwarenbehandeling door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
- Bezwaren.

Hogere regelgeving

- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, in het bijzonder artikel 8 en artikel 12, §2.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in het bijzonder artikel 31.
- Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in het bijzonder artikel 47.
- Decreet lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 41, 2de lid, 9°.

Beslissing

Met 17 stemmen voor (Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Mathieu Desmet, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Jo Libeer, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Bas Surmont, Elyn Stragier, Charlotte Bonte, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne), 10 onthoudingen (Hendrik Vanhaverbeke, Carlo De Winter, Filip Daem, Joachim Naert, Heidi Craeynest, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe)

Goedkeuring wordt gegeven aan het wegenistracé, de aanleg ervan en de rooilijn naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen en bouwrijp maken van gronden op de hoek van de Wilgenstraat en de Moorselestraat.