
Vergadering van donderdag 4 mei 2023

Aanwezig:

Voorzitter	Steven Buytaert
Effectieve leden	Iris Pauwels, Griet Desmet, Henri Gyselinck, André Verheyen
Plaatsvervangende leden	Philippe Verhees, Sandra De Roeck, Nicole Van Der Vieren, Maria Batista Rodriguez, Theo Baeke
Secretaris	Inge Temmerman
Politieke Fracties	Ingrid Deschepper (CD&V), Werner Maerevoet (NV-A), Rony Rombaut (Vlaams Belang), Bert Bauwelinck (TESAMEN)
Mandatarissen	Wim Van Rossen
Externen	Agendapunt 1: Bart Casier – Georgie Wauters (INTERWAAS) Agendapunt 2: Edward Sorgeloose – Anna Tereshchenko

Verontschuldigd:

Voorzitter	
Effectieve leden	Etienne Audenaert, Deborah Smet, Gert Hooftman, Patrick Michiels, Suzy Van Raemdonck
Plaatsvervangende leden	Sam Van Mele, Dirk Bulteel, Bart Thierens, Ingrid Derkinderen,
Secretaris	
Politieke Fracties	Bart Van Geyt (OPEN VLD)
Mandatarissen	
Externen	

De voorzitter opent de vergadering om 19.35 u.

Er zijn voldoende stemgerechtigde leden. De plaatsvervangende leden, de genodigden en de vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de zitting vóór de beraadslaging en advisering (21.10 u.)

1. RUP 11 – SINT-AMELBERGA

De gemeenteraad heeft het ontwerp RUP voorlopig vastgesteld op 19 december 2022. Het openbaar onderzoek liep van 24 januari 2023 tot en met 24 maart 2023. De gecoro bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de

deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gecoro het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

De ontwerper van het RUP (Interwaas) overloopt de ingekomen adviezen en bezwaren:

Ingekomen adviezen:

1. Departement Omgeving – gunstig advies met aanbeveling om een nieuwe ontheffing planMER te bekomen voor de aangepaste scopingnota – plandocumenten te actualiseren met de nieuwe watertoetskaarten
2. Gemeente Kruibeke – kennisname – geen opmerkingen
3. Provincie Oost-Vlaanderen – gunstig met opmerkingen – provinciaal beleidskader wateradviezen mee opnemen – plandocumenten te actualiseren met de nieuwe watertoetskaarten
4. Gemeente Beveren – gunstig advies – geen opmerkingen
5. Stad Sint-Niklaas – kennisname – geen opmerkingen

Ingekomen bezwaren:

1. opmerkingen over parkeergelegenheid voor de middenstand – vraag naar verschillende vergaderlokalen voor het verenigingsleven
2. tegenstrijdigheid in de voorschriften m.b.t. de minimale vrije hoogte op de gelijkvloerse verdieping.

Bespreking

- Planning: definitieve vaststelling waarschijnlijk juni 2023 – indien omgevingsvergunning vermoedelijk eind 2023. Tot eind deze zomer is tijdelijk gebruik van de site mogelijk, de verenigingen zullen zich moeten voorbereiden op het verlaten van de site. (NVDR: de projectontwikkelaar CAAAP liet op 8 mei bij mail weten dat de werken niet zullen aanvangen voor 2024, en dat zij akkoord kunnen gaan met de verlenging van het tijdelijk gebruik tot eind 2023.)
- Naar aanleiding van het voorontwerp RUP adviseerde VLAIO dat de gelijkvloerse bouwlaag flexibel invulbaar dient te blijven voor niet-woonfuncties. De gelijkvloerse bouwlaag, zeker in artikel 2, moet minstens 3,5 m zijn. Het is de bedoeling dat de woongebouwen een hoogte hebben van minstens 2,6m en de commerciële ruimtes minstens 3,5m. De hoogte wordt bepaald van vloerplas tot onderkant vloerplaat. De niveauverschillen op het terrein zijn te interpreteren op vergunningniveau, in het RUP wordt de focus gelegd op de gewenste minimale vrije hoogtes.
- De projectontwikkelaar heeft geprobeerd om de drie noordelijke percelen te verwerven, maar dit is vooralsnog niet gelukt. Uit de omgevingsvergunningsaanvraag zal blijken welke percelen in de aanvraag omvat zitten. De doorgang naar de Kleine Heide staat verankerd in het RUP, de drukkerij is niet meer actief.

Beraadslaging

- Het RUP voorziet niet in de mogelijkheid om op deze site een nieuwe school op te richten. Het RUP voorziet in een projectzone met klemtoon op het wonen, het RUP zal instaan voor het wijzigen van de huidige bestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut naar wonen.

Advies

- De gecoro herneemt het integrale advies van Departement Omgeving, en adviseert om de toelichtingsnota en de scopingnota aan te vullen op basis van de opmerkingen en de herwerkte

scopingnota in te dienen bij de dienst MER om een nieuwe ontheffing van de plan-MER plicht te bekomen.

- De gecoro herneemt het integrale advies van Provincie Oost-Vlaanderen en adviseert om de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen op basis van de opmerkingen.
- De gecoro neemt kennis van het bezwaar met opmerkingen over parkeergelegenheid voor de middenstand en de vraag naar verschillende vergaderlokalen voor het verenigingsleven. Het aantal parkeergelegenheden zijn voorzien in functie van de woongelegenheden en de andere functies op de site. Er wordt geen rekening gehouden met de parkeerdruk in de omgeving. In artikel 5 'te behouden kapel (overdruk)' worden openbare en private gemeenschapsvoorzieningen (waaronder ook lokalen voor verenigingen en jeugd) toegelaten. Of de kapel effectief ter beschikking wordt gesteld voor het verenigingsleven is nog niet duidelijk aangezien er nog geen zicht is op potentiële kopers die dit willen uitbaten.
- De gecoro neemt kennis van de onduidelijke formulering rond de bouwhoogtes, en beaamt dat de vrije hoogte van 3,5m enkel is bedoeld voor de niet-woonfuncties in artikel 2 en artikel 5. De gecoro stelt voor om het RUP aan te passen:
 - o De term vrije hoogte wordt niet gebruikt in het verordenend gedeelte maar enkel in het toelichtend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften.
 - o De term referentiehoogte wordt vervangen door hoogte. Het is niet duidelijk welke hoogte van welke bouwvolume als referentie wordt gehanteerd om de andere bouwvolumes op af te stemmen. Het begrip referentiehoogte wordt in principe gebruikt bij het inplanten nieuwbouw in bestaand woonweefsel waarbij afstemming wordt gezocht tussen de laagste en hoogste bouwhoogte van de aangrenzende bebouwing en dus op deze wijze als referentiehoogte wordt gebruikt.
 - o Aanpassingen:
Verordenend gedeelte
artikel 1.3.7.1: De hoogte per bouwlaag bij woongebouwen is 3 – 3,5 meter tenzij anders aangegeven in de voorschriften. De vrije hoogte bedraagt hierbij minimum 2,6 meter. De vrije hoogte op de gelijkvloerse bouwlaag bij nevenbestemming (artikel 1.2.3) bedraagt in de indicatieve overdruk 'functies rond gemeentelijk plein' (artikel 2) en overdruk 'te behouden kapel' (artikel 5) minimum 3,5 meter.
Toelichtend gedeelte (+terminologie)
De vrije hoogte is de afstand tussen bovenkant vloerplas en onderkant vloerplaat van de bovenliggende bouwlaag.

2. OMV_2022113662 – Fretaloplaan – 40 appartementen

Het college dient uiterlijk op 23/5/2023 te beslissen over deze vergunningsaanvraag voor het bouwen van 40 appartementen met ondergrondse parking, fietsenstalling, bezoekersparking en landschapsaanleg met privaatief-collectieve tuin. Het dossier wordt voorgesteld door de architect en bouwheer van dit project. De gecoro kan vrijblijvend advies uitbrengen bij het college.

Bespreking

- Het bouwteam heeft ervoor gekozen voor lichtrijke leefruimtes, georiënteerd op het zuiden, zijde N16, en de slaapruidtes op de rustigere noordelijke kant langsheen de groenzone. Langs beide zijden zijn terrassen voorzien.
- De buurt is vooral bezorgd over de mobiliteitsimpact op de Doornwijk. Aan het aanvraagdossier werd een mobiliteitstoets op projectniveau toegevoegd, los van het RUP en de parkeerverordening. De voorzieningen die in het project worden getroffen (61 parkeerplaatsen, deelwagens, 126 fietsparkeerplaatsen) zijn in overeenstemming met zowel het RUP, de parkeerverordening (m.u.v. de locatie van een deel van de fietsparkeerplaatsen) en de mobiliteitsstudie. In deze studie werd ook aangetoond dat de verkeersbelasting van het project eerder gering is, er is geen gevaar voor filevorming, dichtslibben van kruispunten of wachttijden. Er werd aangetoond dat de impact op de mobiliteit aanvaardbaar is.
- De fietsstalplaatsen werden geïntegreerd in het gebouw, en zijn afgesloten door een gevelwand met hekwerk in spijlen.
- Een vierde van de parkeerplaatsen wordt voorzien van een laadpunt voor elektrische wagens. Eigenaars zullen gebonden zijn aan een genummerde parkeerplaats, de aansluitpunten worden uitgevoerd op vraag van de eigenaar, rekening houdend met de hoogspanningscabine, studie technieken en advies brandweer.
- Het project voorziet het merendeel aan 2- en 3-slaapkamerappartementen, en richt zich hierbij ook naar jonge gezinnen. De inkompartijen liggen gelinkt aan het openbaar parkje voor het appartementsgebouw waar speelruimte is voorzien.
- De verhardingsgraad is minder dan 80%, de footprint van het gebouw bedraagt 48% van het terrein.
- Het hemelwater wordt afgevoerd naar 2 wadi's (één wadi was niet mogelijk omwille van de brandweg). De overloop wordt aangesloten op de riolering, het grondwaterniveau is vrij hoog. De stedenbouwkundige verordening werd gevolgd.

Beraadslaging + advies

- Een mooi project, dat zich situeert binnen het regelgevend kader. De gecoro brengt dan ook een gunstig advies uit.

3. RUP 12 – LOKAAL BEDRIJVENTERREIN NATUURSTEEN VAN LANDEGHEM - HOUTBRIEL

De gemeenteraad heeft het ontwerp RUP voorlopig vastgesteld op 19 december 2022. Het openbaar onderzoek liep van 24 januari 2023 tot en met 24 maart 2023. De gecoro bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gecoro het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

De ontwerper van het RUP overloopt de ingekomen adviezen en bezwaren:

Departement Omgeving – 01/02/2023

De aandacht wordt gevestigd op het BVR van 25/11/2022 en de recente omzendbrief OMG/2022/1 aangaande de nieuwe watertoets die is van toepassing sinds 1/1/2023. Deze houdt in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. We vragen dan ook de plandocumenten na te kijken op dit vlak na te kijken en desgevallend de watertoets te actualiseren.

Provincie Oost-Vlaanderen – 02/03/2023

Met betrekking tot de overstromingsgevoeligheid op pagina 40 en 41 worden de mogelijke en effectief overstromingsgevoelige gebieden vermeld en aangeduid. Sinds 1 januari 2023 zijn er andere watertoetskaarten van toepassing nl. de fluviale overstromingsgevoelige gebieden, de pluviale overstromingsgevoelige gebieden en de overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee. Deze zijn terug te vinden op www.waterinfo.be.

Het plangebied grenst ter hoogte van de straat Houtbriel aan een pluviale overstromingscontour. Dit dient juist te worden opgenomen in de toelichtingsnota.

Gemeente Kruibeke – 31/01/2023 – geen advies

Stad Sint-Niklaas – 20/03/2023 – geen advies

Gemeente Beveren – 08-03-2023 – geen advies

Bezwaarschrift 1 – 20-03-2023

Verzoek om artikel 1.3. – zone voor bedrijfswoning aan te passen als volgt:

De woning is bestemd voor een residentiële eengezinswoning of, zolang de nabestemming niet is gerealiseerd, voor een bedrijfswoning voor zover deze verbonden is met het bedrijf en één enkele woongelegenheden voor bedrijfsleider, conciërge of bewakingspersoneel omvat.

Het maximale bouwvolume van de woongelegenheden bedraagt 1.000m³.

Het omvormen van de bedrijfswoning tot stockageruimte of kantoorruimte is toegestaan voor zover deze ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de toegelaten activiteiten van het bedrijf.

De functiewijziging naar residentiële eengezinswoning, stockageruimte of kantoorruimte voor het bedrijf kan geen aanleiding geven tot het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning binnen de afbakening van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande (bedrijfs)woning kan worden verbouwd of herbouwd binnen de zone voor bedrijfswoning.

De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt maximum 18m, de bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12m. De voorgevellijn en de dakvlakken moeten deze van de aanpalende woning over de volledige breedte volgen en hiermee één architecturaal geheel vormen, zowel qua volume als qua materiaalgebruik en -kleur

Artikel 3 dat de nabestemming voorziet, kan daarbij behouden blijven, zodat bij stopzetting van het bedrijf enkel nog een louter residentiële woonfunctie toegelaten is.

Bespreking

- Er wordt gediscussieerd over de vraag tot omzetting van de bedrijfswoning tot residentiële woning.
 - o De voormalige bedrijfsleider zal wel weinig hinder ondervonden hebben van zijn eigen bedrijvigheid, maar wat met nieuwe bewoners?

- De omzetting naar residentiële woonst zal een meerwaarde zijn voor de woning die altijd een deel van het bedrijf is geweest.
- De vraag wordt gesteld of het bedrijf wel een bedrijfswoning nodig heeft. Er wordt vermoed dat de woning momenteel leeg staat.

Beraadslaging

- De historiek van het zonevreemd bedrijf wordt toegelicht: men is daar begonnen met een huis, daarna heeft men erachter een bedrijf opgericht in agrarisch gebied, daarna heeft men een planologisch attest bekomen voor het geheel, moet dat huis nu nog overgewaardeerd worden?
- Anderzijds worden de gevolgen van een mogelijke leegstand overwogen indien het bedrijf geen nood meer zou hebben aan een bedrijfswoning.
- De gecoro kiest uiteindelijk om in te gaan op het bezwaarschrift en de mogelijkheid te creëren om de bedrijfswoning ook een residentiële invulling te kunnen geven. De gecoro merkt op dat een residentiële woning binnen de bestemmingscategorie bedrijvigheid niet is toegestaan, dat dit enkel mogelijk is binnen de bestemmingscategorie wonen. Een bedrijfswoning kan zowel binnen de bestemmingscategorie wonen als bedrijvigheid, de bestemmingscategorie wonen sluit de mogelijkheid tot bedrijfswoning dus niet uit. Op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften zal dus een nieuwe bestemmingszone 'zone voor wonen en landbouw' (naar analogie met de oorspronkelijke gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter' moeten worden voorzien, en dit ook aan te passen in het register van percelen waar mogelijks planbaten voor verschuldigd zijn. Dit mag echter geen aanleiding geven tot het creëren van een nieuwe bedrijfswoning op het achterliggende bedrijventerrein. De uitweg van het bedrijf, over het perceel van de woning heen, blijft uitdrukkelijk bestemd in functie van het bedrijf, de nabestemming zoals voorzien in het ontwerp RUP blijft hier behouden.

Advisering

- De gecoro herneemt het integrale advies van Departement Omgeving, en adviseert om de toelichtingsnota aan te vullen op basis van de opmerkingen.
- De gecoro herneemt het integrale advies van Provincie Oost-Vlaanderen, en adviseert om de toelichtingsnota aan te vullen op basis van de opmerkingen.
- De gecoro neemt kennis van de vraag tot functiewijziging van de bedrijfswoning naar residentiële woning, en adviseert de toelichtingsnota, het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en het register plancompensaties aan te passen met een bestemmingszone onder de bestemmingscategorie wonen (waar zowel een residentiële als een bedrijfswoning bestaanbaar is), met als voorwaarden:
 - de residentialisering van de bedrijfswoning mag geen aanleiding geven tot het creëren van een nieuwe bedrijfswoning op het bedrijventerrein.
 - De uitweg van het bedrijf blijft bestemd binnen de bestemmingscategorie bedrijvigheid, de bestemmingscategorie wonen kan enkel worden doorgevoerd als nabestemming gebied voor wonen en landbouw.

4. TERUGKOPPELING BEHANDELDE AGENDAPUNTEN

Zitting van 8/11/22 – agendapunt 6 – verkaveling Kloosterlaan - advisering aanvraag tot bijstelling van verkaveling V/1148 m.b.t. uitsluiting lot 13 (OMV_ 2022110498): het college van burgemeester en schepenen kende op 14/11/2022 de vergunning toe. Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld. De deputatie weigerde de vergunning in beroep op 9/3/2023. Het selectief uitsluiten van één lot, ongeacht de finale omvang of aard van een navolgende vergunningsaanvraag, is niet het aangewezen juridische instrument.

5. Varia

OMV 2022032135 – Fonteinstraat 8 – 24 appartementen

Eerste aanleg: het college leverde de vergunning af op 12 juli 2022. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend.

Laatste aanleg: de deputatie leverde de vergunning af op 2 maart 2023. Er werd geen verzoek tot schorsing of vernietiging van deze beslissing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend, de vergunning is definitief.

OMV 2020092749 en OMV 2021113709 – Dijkstraat – 20 respectievelijk appartementen

Beide procedures werden stopgezet door de aanvrager. Een nieuw dossier is in bespreking, maar nog niet ingediend.

OMV 2020051792 – Cauwerburg tussen 1 en 3 – 51 appartementen

Eerste aanleg: het college weigerde de vergunning op 14 december 2020. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend.

Laatste aanleg: de aanvrager heeft zijn beroep ingetrokken, de weigering door het college is definitief. Er werd een nieuwe aanvraag ingediend voor 50 appartementen (OMV_2021118531)

Eerste aanleg: het college weigerde de vergunning op 22 november 2021. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend.

Laatste aanleg: de deputatie weigerde de vergunning af op 28 april 2022. Er werd geen verzoek tot schorsing of vernietiging van deze beslissing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend, de weigering is definitief.

De aanvrager is een nieuw dossier aan het voorbereiden, het is nog niet ingediend.

Cauwerburg 22

Het is al even geleden dat zij nog plannen hebben getoond, er is nog niets uit de bus gekomen dat nog maar voor vergunning in aanmerking kan komen. De vergunningsmogelijkheden worden bepaald door het BPA Cauwerburg (1999)

De voorzitter sluit de vergadering om 21.50 u.

Inge Temmerman
Secretaris

Steven Buytaert
Voorzitter