
VERSLAG VERGADERING GECORO - openbare vergadering

datum	maandag 27 november 2017
plaats	Raadzaal OCMW Schoten – Verbertstraat 27, 2900 Schoten
duur	20.05 tot 22.20 uur
verslag	Livine Akkermans - secretaris

AANWEZIGHEDEN

effectieve leden	Levin Versweyver, Patrick Grimon, Gie Bresseleers, Hugo Bogaerts, Johan Arnauw, Patrick Vinck, Fonne Bruggemans, Karin Heystraeten, Machteld Gheysens, Ilse Bogaert, Bob Chabot, André Van Waes, Dieter Peeters, Peter Verdyck
Secretaris wnd.	Livine Akkermans
plaatsvervangers	Christiane De Meulenaere
politieke fracties	Marleen Adams (CD&V), Jacky Van den Broeck (Vlaams Belang), Erik Block (schepen R.O.)
gemeente	n.v.t.
derden	n.v.t.
publiek	n.v.t.
verontschuldigd	Roxanne Vlaminckx, Peter Arnauw (GROEN), Monique Van den Bogaert (sp.a), Patrick Vermeiren (Open Vld), Christof Victor (N-VA), Paul Staes, Patrick Vyncke

AGENDA

- goedkeuring verslag vorige vergadering
 - definitieve vaststelling RUP 'Hofstraat'
 - eventueel varia
-

Advisering (besloten gedeelte)

Definitieve vaststelling RUP 'Hofstraat'

1. Adviezen

1.1 Departement Omgeving

Het advies van het departement Omgeving betreffende RUP Herziening Hofstraat is gunstig.

Behandeling advies + advies gecoro

Het Departement Omgeving geeft een gunstig advies, geen behandeling vereist.

1.2 Advies van de Deputatie van de provincie Antwerpen

Integraal advies deputatie van de provincie Antwerpen

Voor het volledige advies, zie bijlage achteraan het document.

Samenvatting advies door de gecoro

De deputatie van de provincie Antwerpen stelt dat het RUP verenigbaar is met het RSPA.

Het RUP past tevens binnen de visie uitgewerkt in het Kaderplan Albertkanaal Antwerpen-Schoten-Wijnegem. Het is echter belangrijk voldoende aandacht te besteden aan buffering tussen wonen en de industrie/kmo-strook langs het Albertkanaal. In het GRS wordt het belang aangegeven van een verantwoorde overgang tussen de kmo-/industriegebieden en de woonomgeving, zowel voor het voorkomen van geluids- als lichtvervuiling.

Daarnaast wordt specifiek voor de Braamstraat het belang van de verbinding met het gemeentepark aangehaald. Er wordt gevraagd voldoende aandacht te besteden aan deze elementen bij de uitwerking van het RUP.

De provincie vraagt om de ontsluitingsmogelijkheden van het perceel dat onder art.5 valt aan te duiden op het grafisch plan.

Om verwarring te vermijden vraagt de provincie om de contouren van de rooilijnen op het situatieplan van het onteigeningsplan aan te passen aan de contouren van het rooilijnplan. De zuidelijke begrenzing van beide plannen ligt op een andere plaats.

De Deputatie gaat akkoord met het voorliggend RUP mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.

Advies gecoro

Aanvankelijk werd er geopteerd om een groene buffer met een breedte van 15 m te voorzien tussen de KMO zone en de geplande woonbuurt. Uiteindelijk is deze buffer terug gebracht tot een breedte van 7 m om volgende redenen:

a. De firma Martens heeft de binnen het plangebied gelegen gronden aangekocht op basis van de bestemming van het BPA KMO zone Hofstraat, nl. gemengde zone voor wonen en KMO, in functie van stapelruimte. De firma Martens zou bij het intekenen van een buffer met een breedte van 15 m op haar gronden, benadeeld worden doordat zij de gronden die ze destijds hebben aangekocht als KMO zone niet meer verder kunnen valoriseren. De firma Martens is trouwens geen vragende partij om het binnengebied langs de Hofstraat om te vormen tot zuiver woongebied en moet hiervoor dan ook niet de nadelen dragen. Ze worden wel nog verplicht om een groene buffer van 7m breedte aan te leggen op hun terrein, waartegen ze geen bezwaarschrift hebben ingediend.

b. Een buffer met een breedte van 15 m kan ook moeilijk gelegd worden op de aan de gronden van Martens aanpalende gronden. De aanpalende gronden zijn aangekocht door particulieren om hier een woning te bouwen conform de voorschriften van het BPA KMO zone Hofstraat. Door het intekenen van een groene buffer verliezen de gronden hun waarde. Bovendien wordt de buffer bij voorkeur gerealiseerd in het industriegebied.

Omwille van de bestaande bebouwing langs de Braamstraat en de beperkte breedte (10m) van de Hofstraat ter hoogte van de Braamstraat is het niet haalbaar om nog een groene verbinding te realiseren tussen het gemeentepark en het kasteelpark gelegen ten oosten van het plangebied. Er dient wel getracht te worden om via het ruime openbare domein een groene verbinding te maken met het aansluitende park. Via de nieuwe nog te realiseren verbinding, grafisch aangeduid met een pijl, dient dit eveneens getracht te worden om een groene aansluiting te maken de aansluitende groene zone.

Het perceel dat onder art. 5 'zone voor kleinbedrijf' valt, wordt nu ontsloten over het perceel Braamstraat 107. De ontsluiting van dit bedrijf dient niet gebetonneerd te worden in het RUP.

De contour van de rooilijnen op het situatieplan van het onteigeningsplan moet aangepast worden aan de contouren van het rooilijnplan.

Behandeling advies + advies gecoro

Het advies van de Deputatie van de provincie Antwerpen kan gedeeltelijk worden gevolgd op de opmerkingen na gegeven in het advies van de gecoro.

2. Behandeling bezwaarschriften

Hiernavolgend worden de individuele bezwaarschriften besproken.

2.1. Bezwaarschrift B1 – Filip Denissen en martine Coppers

Bezwaarindiener is eigenaar van de bovenverdieping van het achtergebouw, gelegen achter de tuin van woning Braamstraat 153. Deze bovenverdieping is opgedeeld in twee panden die gebruik zijn als archiefruimte. Bezwaarindiener vraagt om dit gebouw niet op te nemen in de tuinstrook maar in de strook voor gegroepede bebouwing I onder art.2, zodat het bereikbaar blijft vanuit de aan te leggen openbare weg en art. 10 en het een woonfunctie kan krijgen, waarvoor het, gelet op de beschikbare ruimte, verdiepingshoogte en oriëntatie van de beglaasde voorgevel, uitermate geschikt is.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet gewenst om gebouwen in de tuinstrook van de woningen langs de Braamstraat een woonfunctie te geven.

2.2. Bezwaarschrift B2 – Leyemberg-Peetermans en geburen

Bezwaarindiener verzet zich tegen de verbreding van de rooilijnen van de Hofstraat tot op 12,5 m uit de as van de weg. De huidige pas van de Hofstraat verschilt opmerkelijk van de pas van de woning. Het perceel heeft nu reeds veel wateroverlast.

Bezwaarindiener stelt dat hij achteraan het perceel 7,5 m moet afgeven om een groene zone aan te leggen, wetende dat dit nu reeds een groene zone is nl. de tuin van de woning. Vraag is wie deze groene zone gaat onderhouden.

Waarom wordt de Hofstraat aangelegd als een plein? Bezwaarindiener betwist het nut van een plein dat enkel tot bijkomende overlast (overlast van de jeugd met druggebruikers) zal zorgen.

Er wordt gewezen op de gevaarlijke verkeerssituatie die zal ontstaan op het kruispunt Braamstraat-Hofstraat als gevolg van de te verwachten toename van de verkeersintensiteit in de Hofstraat en de slechte zichtbaarheid vanuit de Hofstraat op het aankomend verkeer op de Braamstraat.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

Woningbouw aan een plein biedt een grotere ruimtelijke kwaliteit dan bebouwing langs een klassieke straat met een keerpunt onder de vorm van een pijpekop. Het plein moet zodanig ontworpen worden dat wateroverlast wordt voorkomen. De gemeenteraad heeft een discretionaire beoordelingsbevoegdheid ten aanzien van de planningsopties, rekening houdende met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en met het oog op de doelstelling van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgesteld in artikel 1.1.4. VCRO. De inrichting van het openbaar domein gebeurde in het planningsproces op die basis. Het voorzien van een ruimere zone voor openbaar domein met o.a. wegenis, parkeren en groenaanleg op het betreffende "binnengebied" is dan ook geenszins onredelijk, te meer niet gelet op de samenhang die daartoe wordt opgelegd in de voorschriften in functie van een aanleg in harmonie met de zone voor sociale woningbouw onder de vorm van één- en/of meergezinswoningen. Een groter openbaar domein biedt ook mogelijkheden inzake de opvang van overtollig hemelwater en kan ook zorgen voor een groene inrichting en een groene dooradering naar het park van Schoten.

Betrokkene moet achteraan geen 7,5 m tuin als groene zone afgeven. Deze groene zone blijft privaat domein. De groene buffer naar het aanpalend bedrijf is hier ingetekend in de tuinen van de woningen omdat bij de omzetting van industriegebied naar woongebied, de aanleg van de groene buffer moeilijk kan gesitueerd worden op de gronden van het westelijk

gelegen bedrijf, dat geen vragende partij is voor dit woongebied. Bovendien ligt het bedrijf niet in het plangebied van het RUP en eveneens niet in het herziene BPA. Het opleggen van een buffer op de aanpalende gronden is dan niet mogelijk aan de hand van deze procedure.

De ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt in het binnengebied Hofstraat veronderstelt een herinrichting van het kruispunt Braamstraat-Hofstraat. Er zal een combinatie noodzakelijk zijn van verschillende maatregelen, zo wordt onder andere gedacht aan het schrappen van enkele parkeerplaatsen ter hoogte van de Braamstraat zodat de zichtbaarheid op het aankomende verkeer wordt vergroot.

2.3. Bezwaarschrift B3 – Bart Verschueren

Bezwaarindiener wijst op de regelmatige wateroverlast in het gebied rondom Hofstraat/Braamstraat. Daarnaast zou bebouwing van het gebied het zonlicht wegnemen van de woning Braamstraat 121 en de broedplaats voor veel vogels.

De buitensauna zal onbruikbaar worden als gevolg van inkijk in de tuin.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

Bij de ontwikkeling van het woongebied zullen de nodige technische maatregelen moeten genomen worden om wateroverlast te vermijden. Uit de verschillende bezwaarschriften en de opmerkingen van bezwaarderindieners tijdens de gecoro-zitting blijkt dat het probleem van wateroverlast afkomstig is van de ruimere omgeving. De aanpak van de wateroverlast dient dan ook in een groter geheel gezien te worden en eveneens aangepakt te worden. Dit staat los van het RUP, maar moet wel op vergunningenniveau behandeld worden. De gewestelijke hemelwaterverordening is hierbij steeds van toepassing.

Rekening houdend met de opgelegde bouwvrije afstand van 10m en de beperking van de bouwhoogte tot 3 bouwlagen kan gesteld worden dat de bezonning van woning Braamstraat 121 niet in het gedrang komt.

Het niet meer kunnen gebruiken van de sauna in de tuin omwille van mogelijke inkijk is geen stedenbouwkundig argument. In een verstedelijkte omgeving kan inkijk nooit uitgesloten worden.

2.4. Bezwaarschrift B4 – Bart Verschueren

Bezwaarindiener vraagt of de watertoets wel degelijk is uitgevoerd omdat er bij elke regenbui er wateroverlast is bij hem en de burens. Bij het volbouwen van het terrein zal er ernstig rekening gehouden moeten worden met een degelijke hemelwaterafvoer. Als het terrein wordt opgehoogd zal de wateroverlast in de lager gelegen gedeelten, waaronder de woning van de bezwaarindiener, dramatisch verergeren.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

Zie behandeling bezwaar B3 en het bezwaar B7.

2.4.5. Bezwaarschrift B5 – NV Bramenhof

Bezwaarindiener is eigenaar van de achterste woning gelegen in het domein 't Weytschot aan de Braamstraat 59, gelegen op 15 à 20 meter van de KMO zone (art.8).

Er wordt bezwaar ingediend om volgende redenen:

1. In de KMO zone wordt bebouwing toegestaan op 1 m van de perceelsgrens. Het is wettelijk verplicht om 5 m afstand te houden t.o.v. de perceelsgrens. Het burgerlijk wetboek schrijft een 45° lijn voor tussen het hoogste punt van de bebouwing en de perceelsgrens. In het RUP wordt de bouwhoogte van de magazijnen op 5,5 m voorzien en de bebouwing mag ingeplant worden op 1 m i.p.v. 5 m. De huidige bebouwing van de magazijnen is gesitueerd op 5 m van de perceelsgrens.

2. In het RUP wordt de groene zone langsheen zijn perceel korter gemaakt, waardoor de natuurlijke buffer verbroken wordt op dat gedeelte van het perceel. In een eerste ontwerp was er een groene zone over heel de diepte van zijn perceel, nu stopt de groene zone 15 à 20 m voor de noordkant van het perceel.

Bezwaarindiener vraagt om de groene zone (20 m breed) helemaal te vergroten van noord naar zuid tot zuidelijk einde van domein 't Wijtschot. In ondergeschikte orde een buffer van 5

m tussen de KMO zone en zijn perceel. In uiterst ondergeschikte orde minstens de regels van het burgerlijk wetboek en andere reglementeringen toepassen en de bebouwing, indien een hoogte van 5,5 m, op 5,5 m van de perceelsgrens laten beginnen en de groene zone niet te verkorten langs zijn perceelsgrens.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

Er wordt akkoord gegaan met de vraag om in de KMO zone ten opzichte van de oostelijke zonegrens met het aanpalende park, een grotere bouwvrije afstand op te leggen, nl. 4m en de bouwhoogte te beperken tot 5m. De bestaande constructies zijn vergund op basis van het BPA 'KMO zone Hofstraat', dat gebouwen en constructies toeliet met een hoogte van 5 m tot op 4 m van de perceelsgrens. De bouwvrije afstand t.o.v. de groene buffer (art.9) mag behouden blijven op 1m. Naar de zuidelijke en westelijke grens van de KMO zone met het aanpalende industriegebied moet geen bouwvrije afstand opgelegd worden. In het huidige, oorspronkelijke BPA Hofstraat, was inderdaad wel een buffer voorzien. Echter lag deze buffer volledig op het eigendom van de bezwaarindiener. De voormelde buffer kan dus nog steeds door eigen toedoen worden gerealiseerd door de bezwaarindiener. De effecten en de mogelijke impact zal dan ook afnemen ten aanzien van de bestaande juridische plansituatie.

2.6. Bezwaarschrift B6 – A. de Rooy & zoon

Bezwaarindiener vraagt om de groenzone naast het bos (perceel Braamstraat 59) te laten doorlopen tot tegen Martens. Het inplanten van 41 woningen met honderden bewoners naast een industriegebied geeft aanleiding tot klachten en is aldus fout.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

De zone ten zuiden van de groene ruimte (art.12) heeft de bestemming industriegebied op het gewestplan en kon volgens het BPA KMO zone Hofstraat ontwikkeld worden als KMO zone. De firma Martens heeft deze gronden met een economische bestemming aangekocht en er ook bouwvergunningen verkregen. De bestaande juridische context, huidig BPA, voorziet evenzeer niet in een groene corridor. De situatie zal dan ook niet verergeren.

2.6. Bezwaarschrift B7 – Forum Advocaten

2.6.1 schending van de plan MER-plicht.

In een eerste bezwaar voeren de bezwaarindieners aan dat er ten onrechte geen plan-MER werd opgemaakt. Ten gevolge van het RUP zouden er namelijk wel degelijk aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Er zou bij de opmaak van de plan-MER-screening ook geen rekening gehouden zijn met concrete, feitelijke milieumomstandigheden, waardoor het onderzoek naar de milieueffecten onzorgvuldig en onvolledig zou zijn gevoerd.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

De toelichtingsnota bij het RUP concludeert dat het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is maar wel valt onder de plan-MER-screeningsplicht. De conclusie luidde als volgt: *Het RUP is dus niet plan-MER-plichtig van rechtswege. Het valt echter wel onder het toepassingsgebied van het DABM en er moet derhalve onderzocht worden of er geen aanzienlijke milieueffecten zijn ten gevolge van het RUP.*

Dit onderzoek (= milieuscreening) is te vinden in de volgende paragrafen.

In deze werd dus toepassing gemaakt van de uitzonderingsbepaling (uit artikel 4.2.3. §3 DABM) m.b.t. het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. De toepassing van deze uitzonderingsbepaling houdt in dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt indien de initiatiefnemer aantoont dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Uit de parlementaire voorbereiding bij het DABM blijkt expliciet dat van deze uitzonderingsregel gebruik kan worden gemaakt bij gemeentelijke RUP's die betrekking hebben op een deel van het grondgebied van de gemeente. De Dienst-MER heeft besloten dat in de MER-screening werd aangetoond dat het RUP geen aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten en dat bijgevolg de opmaak van een plan-MER niet nodig was.

Uit de beslissing van de Dienst MER blijkt m.a.w. dat in de screeningsnota wel degelijk werd uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, dat deze correct werden beoordeeld en dat men

op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is gekomen dat het RUP geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieueffecten.

Het onderzoek is zorgvuldig en volledig uitgevoerd inzake:

- Effecten inzake water;
- Verkeer en mobiliteit;
- Licht;
- Geluid;
- Bodem;
- Biodiversiteit, fauna en flora;
- Ruimtelijke ordening.

In de voorliggende MER-screening zijn immers voor elk van deze disciplines de milieueffecten onderzocht. De Dienst MER heeft ingevolge artikel 4.2.3. §3 DABM deze MER-screening beoordeeld en zij komt, net als alle adviesinstanties, tot het besluit dat het onderzoek naar de effecten op het milieu correct en volledig is uitgevoerd. De Dienst MER is dan ook van oordeel dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Hierbij moet opgemerkt worden dat het niet de taak/bevoegdheid van de GECORO is om haar beoordeling van de MER-screening in de plaats te stellen van deze van de dienst-MER.

In deze werd op grond van de juiste feitelijke gegevens in redelijkheid besloten dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft. De watertoetskaart geeft aan dat er zich in het plangebied geen mogelijke of effectief overstromingsgevoelige gebieden bevinden.

Ook de verkeerstoename en de parkeerdrukte werden eveneens onderzocht. De gegevens uit de MER-screening zijn gebaseerd op het 'Richtlijnenboek Mobiliteits-effectenstudies, mobiliteitstoets en Mober' en op statistische gegevens van de gemeente Schoten. De beweringen van bezwaarindieners doen niet blijken van bijzondere feitelijke milieuomstandigheden, welke deze gegevens uit de MER-screening zouden tegenspreken.

Tot slot moet in deze context nog gewezen worden op het feit dat er volgens de biologische waarderingskaart geen waardevolle en/of zeer waardevolle elementen voorkomen op de percelen van bezwaarindienende partijen. Het deel wat wel binnen deze zone valt wordt bestemd als groene zone en er wordt dan ook geen afbraak aan gedaan.

Bezwaarindieners lijken met hun eerste bezwaar aan te sturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van het onderzoek naar de mogelijke milieueffecten van het RUP. Het is evenwel aan de Dienst MER, en niet aan de GECORO, om de deugdelijkheid van de plan-MER-screening te beoordelen.

2.6.2. schending zorgvuldigheidsbeginsel

Verschillende bezwaren hebben betrekking op de waterproblematiek. Deze zou niet voldoende onderzocht zijn. Ook wordt noch de noodzaak noch de hoogdringendheid van de onteigening afdoende gemotiveerd.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

Net zoals het niet de taak is van de GECORO om haar beoordeling van (het aspect water i.h.k.v.) de MER-screening in de plaats te stellen van deze van de dienst-MER, is het evenmin haar taak om haar beoordeling van de watertoets in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid.

De gemeente is in deze wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, werden deze gegevens correct beoordeeld, en is op grond daarvan in redelijkheid besloten dat het RUP geen schadelijke effecten op de waterhuishouding zal veroorzaken. De toelichtingsnota bij het RUP beschrijft de resultaten van de watertoets. Men komt tot deze bevindingen door zich o.m. te baseren op de kaart met overstromingsgevoelige gebieden (bron: AGIV –

geoloket watertoets). Het is in deze dan ook niet redelijk om te stellen dat de waterproblematiek "niet of alleszins onvoldoende onderzocht zou zijn".

Er wordt ook verwezen naar de behandeling van bezwaar B3.

Artikel 2.4.4. §1 VCRO bepaalt de vormvereisten waaraan een onteigeningsplan dat samen met het RUP wordt goedgekeurd, moet voldoen. Het bij het RUP gevoegde onteigeningsplan voldoet aan deze vormvereisten. In tegenstelling tot wat bezwaarindieners voorhouden, moet de noodzaak, het algemeen belang en de hoogdringendheid van de onteigeningen niet in het onteigeningsplan, maar wel in de onteigeningsmachtiging worden gemotiveerd. De opgeworpen bezwaren m.b.t. de motivering kunnen dan ook niet ingeroepen worden t.a.v. het onteigeningsplan dat samen met het RUP werd goedgekeurd, maar enkel ten aanzien van de (nog later vast te stellen) onteigeningsmachtiging.

De bezwaren m.b.t. de motivering van de onteigening kunnen enkel worden ingeroepen ten aanzien van de onteigeningsmachtiging. Dit is evenwel een bestuurshandeling die moet onderscheiden worden van voorliggend RUP (met onteigeningsplan). Ten overvloede gebeurde de planningskeuze kennelijk binnen de doelstellingen van een duurzame ruimtelijke ordening en is er geen sprake van onredelijkheid bij de toepassing van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Het bezwaar is ongegrond.

2.7.3 Schending van het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel

Vooreerst zou het RUP zonder enige motivering bepalen dat de bufferzone slechts 7 meter moet zijn i.p.v. de door Ruimte Vlaanderen en de door de provinciale Dienst ruimtelijke planning geadviseerde 15 meter. Het zou ook niet wenselijk zijn om de bufferzone in te richten met hoogstammige bomen, daar dit een vermindering van lichtinval zou teweegbrengen in de woningen en tuinen van de aanpalende percelen. Ten tweede stelt men dat de voorschriften voor de strook voor gegroepeerde bebouwing II volstrekt irreëel zijn en op geen enkele wijze kunnen worden gerealiseerd. Tot slot werpen de bezwaarindieners op dat artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg geen duidelijkheid verschaft over waar deze weg exact zal worden aangelegd, wanneer deze wordt aangelegd, en wat de exacte breedte ervan zal zijn. Bovendien zou er noch een MER noch een MOBER zijn opgemaakt om deze nieuwe ontsluiting en de impact ervan op de onmiddellijke omgeving te onderzoeken.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

Bezwaarindieners verwijzen naar 'een vraag' van de diensten van Ruimte Vlaanderen en de provinciale Dienst Ruimtelijke planning om de buffer van de KMO zone te verbreden tot 15 meter. Deze 'vraag' kwam er in de context van de bespreking van het advies van de provincie Antwerpen tijdens de plenaire vergadering van 20 januari 2015. Na het eerste voorontwerp is de buffer wel uitgebreid met 4m breedte waardoor er toch een aanzienlijke bufferstrook van 7m kan gerealiseerd worden. Aanvankelijk werd er geopteerd om een groene buffer met een breedte van 15 m te voorzien tussen de KMO zone en de geplande woonbuurt. Uiteindelijk is deze buffer terug gebracht tot een breedte van 7 m om volgende redenen:

a. De firma Martens heeft de binnen het plangebied gelegen gronden aangekocht op basis van de bestemming van het BPA KMO zone Hofstraat, nl. gemengde zone voor wonen en KMO, in functie van stapelruimte. De firma Martens zou bij het intekenen van een buffer met een breedte van 15 m op haar gronden, benadeeld worden doordat zij de gronden die ze destijds hebben aangekocht als KMO zone niet meer verder kunnen valoriseren. De firma Martens is trouwens geen vragende partij om het binnengebied langs de Hofstraat om te vormen tot zuiver woongebied en moet hiervoor dan ook niet de nadelen dragen. Ze worden wel nog verplicht om een groene buffer van 7m breedte aan te leggen op hun terrein, waartegen ze geen bezwaarschrift hebben ingediend.

b. Een buffer met een breedte van 15 m kan ook moeilijk gelegd worden op de aan de gronden van Martens aanpalende gronden. De aanpalende gronden zijn aangekocht door particulieren om hier een woning te bouwen conform de voorschriften van het BPA KMO

zone Hofstraat. Door het intekenen van een groene buffer verliezen de gronden hun waarde. Bovendien wordt de buffer bij voorkeur gerealiseerd in het industriegebied.

In het kader van het rechtszekerheidsbeginsel is het wel aangeraden om de breedte van de bufferzone (7m) op te nemen in het stedenbouwkundig voorschrift. Dit biedt immers meer rechtszekerheid, daar de toelichtende nota bij een RUP slechts een interpretatieve (en geen verordende⁷) waarde heeft.

Wat de hoogstammen betreft in de bufferstrook. De wisselende stand van de zon zal zorgen voor een wisselende lichtinval. Ook de seizoenen zorgen voor een wisselende lichtinval, bij bladverlies zal er immers meer licht in de tuin vallen dan tijdens de zomermaanden. Anderzijds bepaald ook de stand van de zon de lichtinval waardoor ook op dit vlak een wisselende bezonning bekomen wordt. De buffer zorgt bovendien voor een visuele afscheiding van de bedrijfsgebouwen. Bovendien zijn deze gronden nu eveneens gelegen in een nog groene omgeving waardoor ook nu reeds verlies van zonlicht zal optreden door de bestaande hoogstammen. Tenslotte dient gewezen te worden op de plan-Mer-screening, welke stelt dat er naar aanleiding van het RUP geen significante negatieve effecten inzake licht te verwachten zijn.

Tussen de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften is er geen tegenstrijdigheid wat betreft het toegestane bouwprofiel van 3 bouwlagen met plat dak. De tekst over het ontwerpend onderzoek op p. 42 van de toelichtingsnota spreekt over 2 verdiepingen met plat dak, wat overeenkomt met 3 bouwlagen met plat dak. De tekst op p. 42 kan wel aangevuld worden met de melding dat ook meergezinswoningen en complementaire functies zoals vrij beroep en/of private diensten die geen verkeersoverlast genereren, toegestaan zijn ten westen van de Hofstraat.

In tegenstelling tot wat bezwaarindieners beweren, werd de nieuwe ontsluitingsweg wel degelijk besproken in de MER-screening bij het RUP. Het is daarnaast niet noodzakelijk dat een RUP een concrete volledig vaststaande interne wegenis vastlegt in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit alles wordt ook bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State. Wat daarentegen in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel niet is toegestaan volgens de rechtspraak van de Raad van State, is dat er in het RUP geen beslissing wordt genomen m.b.t. de externe ontsluiting van het plangebied. Dit is in deze niet het geval. In de mate het indicatieve karakter van de aanduidingen enkel inhouden dat de exacte situering van die infrastructures niet vastligt, maar dat wel "het type, het aantal en de locatie van elke weg en pad in het netwerk bindend" zijn, en dat daarvan "niet (kan) worden afgeweken", is geen sprake van een schending van de rechtszekerheidsnorm.

2.7.4. Hinderaspecten

De bezwaarindieners stellen hinder te zullen ondervinden die het RUP met zich zou meebrengen. Meer specifiek wijzen bezwaarindieners hier op een vermeend verlies van rust en privacy, vermeende mobiliteits-, lawaai- en zichthinder en een vermeende aantasting van het woon- en leefklimaat.

Behandeling bezwaar + advies gecoro

M.b.t. verlies van rust en privacy. De vermeende storing van de rust en privacy door de bijkomende woningen moet erg gerelativeerd worden rekening houdend met de bestemming industriegebied van het gewestplan en de bestemming gemengde zone voor wonen en KMO's volgens het BPA KMO zone Hofstraat. Volgens de huidige bestemmingsvoorschriften is de inplanting van KMO bedrijven toegestaan die in verhouding meer overlast met zich meebrengen dan woningen.

Ten tweede kan in het binnengebied een woonbuurt met ongeveer 57 woningen gerealiseerd worden wat overeenkomt met een dichtheid van 35 woningen/ha, wat zeker geen overdreven dichtheid is. Om verdere aantasting van open ruimte te vermijden zal verdichting van de woonkernen noodzakelijk zijn.

Ten derde brengt elke woonbuurt wel wat hinder met zich mee als gevolg van o.a. bijkomend verkeer, zonder dat dit de draagkracht van het woongebied overschrijdt.

Ten vierde kan in een verstedelijkte omgeving de inkijk in tuinen en woningen en de schending van de privacy nooit volledig uitgesloten worden. Op niveau van het vergunningenbeleid moet dit zoveel als mogelijk vermeden worden.

M.b.t. mobiliteitshinder: De toename van de verkeersintensiteit in de Braamstraat blijft wel degelijk beperkt tot 1%. (zie hoger). De geraamde intensiteit in de Hofstraat van 178 voertuigen per dag is zeer laag en kenmerkend voor een rustige woonstraat. Rekening houdend met verplaatsingen in beide richtingen, zo stellen bezwaarindieners, zou de verkeersintensiteit met 178 voertuigen per dag toenemen. Indien men deze cijfers (178 voertuigen/dag) evenwel omrekenet, komt men tot een toename van de verkeersintensiteit met 2 %, m.a.w. nog steeds uitermate beperkt. Ook dient rekening gehouden te worden met de nieuwe toekomstige situatie van de Braamstraat. Door het verdwijnen van de brug in de Braamstraat zal de verkeersintensiteit sterk wijzigen.

Bezwaarindieners stellen ook doorheen het bezwaarschrift dat het RUP een nadelige impact zou hebben op de parkeergelegenheid. De parkeerverordening dient te worden nageleefd waardoor de parkeerbehoefte zal worden opgevangen op het eigen terrein. De parkeerverordening werd eerder nooit aangevochten door de bezwaarindieners waardoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat zij akkoord waren met deze verordening en de inhoud ervan.

M.b.t. zichthinder: Bezwaarindieners stelt dat afbreuk wordt gedaan aan het huidig zicht van de bezwaarindieners op een natuurlijke omgeving met bossen en struiken. Op basis van de voorschriften van het huidige BPA kan heel het gebied reeds volgebouwd worden met woningen en KMO-bedrijven waardoor dit natuurlijk uitzicht ook verdwijnt.

3. Advies gecoro:

De gecoro komt tot het besluit dat het akkoord gaat met de ontwikkeling van dit achterliggende gebied, gekend als Hofstraat. Dat er rechtszekerheid wordt gegeven aan de achterliggende eigenaars/bewoners van de gronden is zeker positief en ook sterk aan te moedigen. Ook de invulling met een meer zuivere woonfunctie met daarbij ook grote aandacht voor het sociaal wonen kan enkel aangemoedigd worden. We zijn ook verheugd dat verschillende opmerkingen in het eerdere advies werden meegenomen en verwerkt werden in de huidige versie

Wat de inhoud van het RUP betreft zijn er toch enkele aandachtspunten dewelke een betere uitwerking verdienen om tot een goed en coherent beleid te komen qua ruimtelijke ordening binnen de gemeente Schoten. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan de visienota dewelke werd opgemaakt in functie van de ontwikkeling van het binnengebied Kruispad. Ook al zijn beide sites zeker niet in alles vergelijkbaar, de duurzame principes om tot meer kwaliteitsvolle plannen te kunnen komen, kunnen ook hier hun plaats vinden en toegepast worden in de stedenbouwkundige voorschriften horende bij dit in opmaak zijnde RUP. De gecoro wenst dan ook voornamelijk de aandacht te vestigen op enkele belangrijke aspecten dewelke mogelijks nog kunnen toegevoegd worden in het ontwerp en/of de voorschriften.

Er dient aandacht te zijn voor de waterproblematiek van de ruime omgeving. De waterproblematiek dient vanuit een ruimere context bekeken te worden, dit blijkt uit de verschillende bezwaarschriften en de mondelinge toelichting tijdens de zitting. De waterproblematiek wordt ook best aangepakt voor de ontwikkeling van het eigenlijke binnengebied. Algemeen wordt ook gevraagd om voor water voortaan verhoogde aandacht te hebben indien er een planinitiatief wordt genomen, ook als dit niet enkel binnen het plangebied kan opgelost worden zoals in casu.

De huidige voorschriften zouden meer aandacht moeten hebben naar kwaliteitseisen van de verschillende woongelegenheden. Zo wordt er vastgesteld dat er geen eisen worden gesteld naar buitenruimtes, oriëntatie bij de meergezinswoningen, aandeel natuurlijk licht, ...

Ook een groene corridor kan voorzien worden tussen de verschillende groengebieden (park en Wijtschot) eventueel gekoppeld aan een trage weg doorheen het gebied; dit zou de binding met de omgeving kunnen versterken en de doorwaadbaarheid kunnen verhogen. Er wordt dan ook geadviseerd om naast het streven naar kwaliteitsvolle architectuur ook te streven naar een kwaliteitsvolle aanleg van het groen. Hierbij wordt gedacht aan een verplichte samenwerking met een landschapsarchitect om de relatie met het park en het openbaar domein te versterken.

Tenslotte wordt de vraag gesteld of het gelijkheidsbeginsel niet geschaad wordt wanneer er voor een welbepaald lot verschillende voorschriften worden voorgesteld wanneer men particuliere woningbouw voorziet of wanneer men sociale woningbouw voorziet. Er wordt niet ingezien waar dit verschil, ruimtelijk, vandaan komt, wonen blijft immers wonen.

Naar de voorschriften toe worden volgende onregelmatigheden of aanpassingen voorgesteld:

- Art.6: Bijgebouwen worden ook hier best beperkt tot een maximale norm en niet enkel tot 10% van de perceelsoppervlakte.
- De maximumnorm van 10% van de perceelsoppervlakte en het absolute maximum van 75m² wordt eveneens in vraag gesteld. Voorstel van de gecoro is om alle bijgebouwen te beperken tot 40m² oppervlakte.
- Art.6: bepaalt dat er andere afstandsregels zijn bij 'een globaal project'. Best wordt dit begrip ofwel gedefinieerd ofwel verwijderd aangezien er steeds harmonie moet zijn en dus de afstandsregels steeds van toepassing zijn bij een eengezinswoning en niet bij een sociaal woonproject.
- Art.9. 'Houthandel Martens' wordt best geschrapt in deze voorschriften. Een geluidswand moet ook mogelijk zijn naar de andere bedrijven en moet ook mogelijk blijven wanneer Hothandel Martens wordt overgenomen door een andere uitbater.
- Verschil wegwerken tussen de aanleg van de zone in art. 6.3.2 en art. 7.2.2. deze artikels dienen beide dezelfde te zijn en dienen beide te zijn zoals vermeld in art. 6.3.2.. Indien art. 7.2.2. toegepast wordt dan kan de aanvraag beperkt worden tot een aanleg van 5% groenaandeel aangezien hier de aanleg van 30% van de collectieve ruimte verplicht is waarvan 25% aangelegd mag worden als verharding. In art. 7.2.2. is er geen norm in de groenaanleg, er wordt enkel gesproken van de aanplant van bomen per 100m² groenaandeel. Er moet over gewaakt worden dat er ook in de sociale huisvestingsprojecten voldoende aandacht gaat naar groenaanleg.



Levin Versweyver
Voorzitter



Livine Akkermans
Secretaris wnd.