
ADVIES VERGADERING GECORO

datum	donderdag 26 februari 2024
plaats	Raadzaal gemeentehuis
duur	20.00u – 22.30u
verslag	Liesbeth Beyers – plaatsvervangende secretaris

AANWEZIGHEDEN

effectieve leden	Levin Versweyver, Patrick Grimon, Gaétan Boulet, Karen Gysen, Johan Arnauw, Patrick Vinck, Jan Van Leene, Ilse Bogaert, Bob Chabot, Christiane De Meulenaere, Peter Verdyck
Plaatsvervangende secretaris	Liesbeth Beyers
plaatsvervangers	Karin Heystraeten, Alfons Bruggemans, Machteld Gheysens, Kristof Van den Bosch, Jelmer Snoeys
politieke fracties gemeente	Erik Block, Paul De Swaef (schepen RO), Kristof Van Der Auwera (waarnemend diensthoofd RO)
derden	Toon Coenen (Sweco)
publiek	aanwezig
verontschuldigd	Marc Decock, Christof Gemoets, Julie Leysen, Steve Verhelst, Dirk Thiers, Anna Pycke, Frank Dehaen, Patrick Jaspers, Toplina Puttemans, Kaat Van de Mieroop, Ann Van Hoof, Pieter Gielis

AGENDA

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
 - Stand van zaken RUP Woonparken
 - Stand van zaken RUP Centrum
 - Advies watergevoelige openruimtegebied voor Zeurt, Iepenburg en Leeg-Rietbeemden Laarsebeek
 - Varia
-

De voorzitter opent de vergadering om 20u00 en geeft een algemene toelichting van het verloop van de vergadering. De Gecoro zal enkel advies geven over het agendapunt 'Advies watergevoelige openruimtegebied voor Zeurt, Iepenburg en Leeg-Rietbeemden Laarsebeek'. De andere agendapunten zijn ter info.

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Goedgekeurd zonder opmerkingen.

Stand van zaken RUP Woonparken (toelichtend)

Kristof Van Der Auwera leidt in en benadrukt dat het doel van dit agendapunt is de Gecoro in te lichten over de stand van zaken in het dossier (gedane werk na vorige Gecoro en plenaire vergadering).

Er wordt een toelichting gegeven door Toon Coenen van studiebureau Sweco over het RUP Woonparken. Eerder gemaakte opmerkingen worden punt per punt overlopen. De leden van de Gecoro stellen hierbij volgende vragen en maken volgende opmerkingen:

1. Sport Vlaanderen

- Begrip 'stopzetting': als de onderneming verandert van activiteit of verhuist dan blijft de onderneming bestaan => de definitie van 'stopzetting' moet opnieuw bekeken worden
Toon stemt hiermee in.
- De manège aan de Gageldreef is niet vergund. Er wordt in vraag gesteld of de tennisclub bijvoorbeeld wel vergund is. Het gelijkheidsbeginsel is hier van belang.
Toon geeft aan dat de bepalingen voor de tennisclub bijvoorbeeld zijn overgenomen uit vorig BPA/RUP en daarom niet verder werd onderzocht. Voor de manège zijn er geen bepalingen opgenomen in een BPA/RUP waardoor er voor dit pand wel verder onderzoek werd gedaan.

2. Vlaamse Waterweg Geen opmerkingen

3. Toerisme Vlaanderen

- De geldigheid van BPA Villers wordt in twijfel getrokken.
Door de schepen en een lid van de Gecoro wordt bevestigd dat het BPA nog geldt.

4. Provincie Antwerpen

- Wordt de deur opengezet om verder te verkavelen in categorie 1?
Toon: De meeste loten zullen niet breed genoeg zijn om verder te verkavelen. Slechts in enkele gevallen is dit mogelijk. Bovendien is er een minimum oppervlakte en een minimum breedte voor kavels opgelegd.
- Wat is de meerwaarde van het bouwvlak tot op de perceelsgrens toe te laten?
Toon legt uit dat dit bij smallere percelen meer mogelijkheden geeft.
- Wat is een tuininrichting?
Toon: Alles wat gras is, zwembad, terras, verharding, ... Volgens gewestplan is dat max 10% wat niet haalbaar blijkt in de realiteit. Er is een felle overschrijding van de 10%. Daarom is er voor categorie 1 een soepelere regeling die meer haalbaar is.
- Hoe wordt dit afgedwongen?
Levin: Als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
- Per perceel zal er in de bestaande toestand heel wat niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het RUP. Kunnen er in de toelichtingsnota suggesties worden opgenomen van wat er verwacht wordt met bestaande toestand die niet in overeenstemming is met voorschriften om medewerkers RO hierin te ondersteunen?
Toon: Hierover iets toelichtend schrijven is moeilijk.
- Sensibiliseren zoals behaagacties is een betere optie dan dwingend opleggen van groeninrichting.
- Wat als een klein perceel met een oppervlakte van 1000m² niet dieper is dan 40m?
Komt er dan nog bosoppervlakte aan te pas?
Toon: Bij de kleinere percelen zit er inderdaad geen bosoppervlakte in.
- Bij de kleinere percelen in categorie 1 is er soms wel nog groen in voortuin en zijtuinen terwijl dit nu net niet meer moet in categorie 1. Zo gaat er meer groen verloren.
Toon: Niet het hele bruine vlak mag worden ingericht. Er is een maximum en de rest moet groen zijn.
- Heeft de provincie effectief de vraag gesteld om te versoepelen in categorie 1?
Toon: Niet letterlijk. Er is wel gevraagd om naar een hogere intensiteit te gaan.

- Vrees dat er naar meer verstedelijking is gegaan met de nieuwe voorschriften van categorie 1.
Toon: Het is een beleidskeuze geweest om de voorschriften voor categorie 1 soepeler op te maken en naar een zekere versoepeling te gaan.
- Waarom waren bepaalde adviesinstanties niet aanwezig op de plenaire vergadering?
Levin: Dit is een algemene tendens, vooral bij Vlaanderen.

Er is onvoldoende tijd om alle slides te doorlopen.

Toon legt uit wat de volgende te nemen stappen zijn.

De Gecoro zal de bezwaren na het openbaar onderzoek behandelen.

5. Gecoro

- Er is gegaan naar voorschriften die meer kernversterkend werken in categorie 1, terwijl de Gecoro hiervoor geen vragende partij is, in tegendeel.
Toon: Het beleid moet hierover beslissen.

6. Overige opmerkingen

- Wat met cohousing in grote woningen?
Toon: Het beleid heeft deze keuze gemaakt.
Paul: Er is geen wetgevend kader, geen definitie. Bij andere gemeentes blijken er problemen mee te zijn. Zolang er geen zuivere definitie is, wensen we dit niet toe te staan.
- Er is vraag naar meer souplesse in woonvormen. Het is vermoedelijk de realiteit dat dit al gebeurt.
Paul: Er is geen wettelijk kader.
- Er zijn wel degelijk enkele definities van cohousing voor handen. Er is ook een handleiding van Vlaanderen uit over verschillende woonvormen.
Paul: Er is geen wettelijk kader.
Toon: Het gaat om een compromis tussen alle verschillende partijen.

Algemene vraag: Wanneer kan je een kavel bijkomend verdelen?

Toon: Per categorie zijn er minimum maten in oppervlakte en breedte.

Stand van zaken RUP Centrum (toelichtend)

Er wordt een toelichting gegeven door Kristof Van Der Auwera over het RUP Centrum. Een stand van zaken wordt doorgegeven.

Er is geen MER-plicht. Thema's hierbij waren o.a. mobiliteit en stikstof.

Uitbreiden deelzone 4: De contouren van het RUP kunnen in deze fase niet meer uitgebreid worden. Bovendien heet de gemeente heeft niet de ambitie om de gemeentekantoren verder uit te breiden.

Groencompensatie wordt meegenomen in de heraanleg van de Markt.

De leden van de Gecoro stellen volgende vragen en maken volgende opmerkingen:

- Wanneer wordt de mobiliteit bekeken?
Kristof: Bij de centrumvernieuwing.
Paul: Onderscheid tussen onderwerp RUP en mobiliteit in Schoten. Bij de centrumvernieuwing zal ook de Gecoro betrokken worden.
- De centrumvernieuwing lijkt in stukken geknipt en stuk per stuk overgebracht te worden. Er is geen overzicht van het geheel. Op deze manier kan de mobiliteit niet beoordeeld worden.

Paul: Dit RUP heeft geen directe invloed op de mobiliteit.
Gecorolid: Het gaat hier enkel om de zonering.

Advies watergevoelige openruimtegebied voor Zeurt, Iepenburg en Leeg-Rietbeemden Laarsebeek

Er wordt een toelichting gegeven door Kristof Van Der Auwera over de WORG's. Levin doet enkele aanvullingen.

Het gaat om een initiatief van de Vlaamse Overheid. Het openbaar onderzoek is lopende. Er wordt planschade gegenereerd vanuit Vlaanderen. De signaalgebieden worden omgezet naar WORG's. Daar is geen nieuwe bebouwing en verharding mogelijk. Enkel waterbeheersende handelingen zijn mogelijk.

De leden van de Gecoro stellen volgende vragen en maken volgende opmerkingen:

- Valt Pidpa hierin?
Levin: Pidpa valt er niet in. Dit valt niet in signaalgebied, wel in overstromingsgevoelig gebied.
- Is het de bedoeling dat deze gebieden blank staan bij te veel water?
Levin: Ja, inderdaad. Er zijn misschien wel werken nodig, bijvoorbeeld de aanleg van een infiltratiekom.
- Op de Zeurt valt een gedeelte niet in de WORG, wel in het signaalgebied en niet in het RUP woonparken.
- Voorstel wordt gedaan om in het RUP Woonparken op te leggen dat alle aangelanden van de grachten op de percelen moeten instaan voor het onderhoud van de gracht. Door een ander lid wordt opgemerkt dat dit in de nieuwe hemelwaterverordening wel ondervangen is en dat de grachten ook onderdeel uitmaken van de watertoets.
- Kan de Gym nog uitbreiden?
Paul: In het advies van het college staat dat deze de kansen moeten krijgen om hun exploitatie verder te zetten.
Levin: Al wat vergund is, mag blijven.
- Verkaveling de Keyser, is deze vergund?
Kristof: Er is een verkaveling geweigerd in 2017. Deze is nadien niet aangevochten.

Varia

- Is de MOBER van de gemeente uit nog lopende of afgerond?
Paul: Die is stilaan afgerond.
- Moet de ontwikkelaar van de Schapenwei zich hierop verhouden?
Paul: Het is een kwestie van weken voor dit op het college wordt geagendeerd. Een van de conclusies is dat de bouwontwikkelingen slechts een beperkte impact hebben op de mobiliteit en dat eerder de verlegging van de Hoogmolenbrug invloed heeft op de verkeersstromen.

Advisering (besloten gedeelte)

Advies watergevoelige openruimtegebied voor Zeurt, Iepenburg en Leeg-Rietbeemden Laarsebeek

De gecoro verleend gunstig advies voor de aanduiding van de drie verschillende WORGs aangeduid door de Vlaamse overheid op het grondgebied van de gemeente Schoten.

De gecoro ondersteunt de principes van deze WORGs om binnen deze gebieden waterbeheersende maatregelen mogelijk te maken en bebouwing uit te sluiten. Wel adviseren we de Vlaamse overheid om deze doelstellingen te behalen het efficiënter zou zijn deze gronden in zijn geheel te onteigenen in plaats van planschade te betalen aan de betrokkenen. Indien de gronden verworven zouden worden kunnen er immers op initiatief van de overheid maatregelen genomen worden indien er blijvende wateroverlast zou zijn. Het beheer zou eventueel wel aan organisaties kunnen gelaten worden dewelke inzetten op de open ruimte en natuur, bvb natuurpunt.

De voorzitter sluit de vergadering om 22u30.