

Verslag vergadering GECORO d.d. 04/09/2017

Plaats : AC

Aanwezig : Zie aanwezigheidslijst

Verslag :

OMDAT HET RUP IN SEPTEMBER AL DOOR DE GEMEENTERAAD WORDT BEHANDELD, WORDEN DE LEDEN VAN DE GECORO VERZOCHT OM HUN EVENTUELE OPMERKINGEN BIJ HET ADVIES OPGENOMEN IN DIT VERSLAG UITERLIJK OP MAANDAG 11 SEPTEMBER PER E-MAIL AAN MARIJKE TE BEZORGEN. BIJ AFWEZIGHEID VAN EEN BERICHT UITERLIJK OP VOORMELDE DATUM WORDEN DE LEDEN VAN DE GECORO GEACHT HET VERSLAG GOED TE KEUREN

1. RUP zonevreemde bedrijven fase 3 – advies aan gemeenteraad

Er wordt door de secretaris een toelichting over dit RUP gegeven aan de aanwezigen.

Het RUP werd voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 28/03/2017.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 26/04/2017 tot en met 26/06/2017.

Tijdens het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift en één advies ingediend:

1/ bezwaarschrift van Couwberghs nv, Steenweg op Meerhout te Laakdal d.d. 23/06/2017. Het bezwaarschrift wordt hieronder besproken.

2/ Het advies van de deputatie van de Provincie Antwerpen d.d. 09/06/2017 wordt als bijlage integraal bij dit verslag opgenomen en wordt hieronder besproken.

Na het openbaar onderzoek d.d. 11/07/2017 heeft Couwberghs nv nog een bijkomende brief over het RUP Couwberghs nv gestuurd. Alhoewel deze opmerkingen buiten het openbaar onderzoek binnen gekomen zijn, zal gecoro hier toch een antwoord op formuleren.

1/ Het ingediende bezwaar handelt over:

1. Artikel I: Zone voor bedrijfsgebouwen:

De afbakening van de zone op het grafisch plan is aan de zuidzijde iets te beperkend. Daar wordt de zonegrens immers vastgelegd op 6 meter vanaf de bestaande vergunde bebouwing. Er is vandaag aan de oost- en zuidzijde van het hoofdgebouw echter al een luifel aanwezig, die niet volledig vergund is, maar waarvan de regularisatie op basis van het RUP wordt beoogd. Deze luifel heeft een breedte van 6,80m, gemeten vanaf de bestaande bebouwing. Het is dan ook wenselijk om de maat van 6m diep opgenomen is op het grafisch plan, te verruimen naar 7 meter.

➔ **Gecoro is van mening dat deze beperkte verruiming van de zone voor bedrijfsgebouwen geen afbreuk doet aan het voorliggend plan. Integendeel zal deze aanpassing een bestaande toestand naar een vergund karakter kunnen brengen. Gecoro dringt er wel op aan om zeker na goedkeuring van het RUP deze regularisatie ook effectief door te voeren.**

Gunstig advies voor de voorgestelde wijziging.

1. Artikel I: Zone voor bedrijfsgebouwen:

De stedenbouwkundige voorschriften geven een bestemming aan die zich baseert op de huidige activiteiten, maar die zeer beperkend is in haar omschrijving. Concreet wordt er op blz. 22 gesteld dat de zone bestemd is “voor de inrichting van een ambachtelijk bedrijf voor verhuur en verkoop van graafmachines”, en voor “aan de bestaande activiteiten verwante activiteiten, vergelijkbaar of lager inzake ruimtelijke dynamiek en impact”. Het is onduidelijk wat er verstaan wordt aan deze tweede clausule. Om een duurzaam behoud van bedrijvigheid op de site te kunnen garanderen na eventuele stopzetting van de huidige activiteiten, is het wenselijk om te spreken over “ambachtelijke zone: lokale bedrijfsactiviteiten, vergelijkbaar of lager inzake ruimtelijke dynamiek en impact”.

- ➔ **Gecoro is van mening dat deze aanpassing geen afbreuk doet aan de concepten van het voorliggende plan. Integendeel, het bedrijf zal hierdoor iets soepeler kunnen behandeld worden.**

Gunstig advies voor de voorgestelde wijziging;

1. Artikel 1: Zone voor bedrijfsgebouwen:

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt bij de inrichtingsvoorschriften gesteld (blz. 23) dat “opslag is toegestaan tot een hoogte van 3 meter”. Het is niet helemaal duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Wanneer ook de voorschriften van artikel 2 “zone voor bedrijfsgebouwen buitenruimte” wordt gelezen, kan er aangenomen worden dat men hiermee bedoelt “opslag in open lucht”. De maximale bouwhoogte bedraagt immers 8.50m, en er kan van uitgegaan worden dat de volledige interne hoogte van de gebouwen waar nodig gebruikt kan worden voor opslag. Het lijkt dan ook aangewezen om het voorschrift op blz. 23 te herschrijven als “Opslag in open lucht is toegestaan tot een hoogte van 3m.”

- ➔ **Gecoro is van mening dat deze aanpassing een verduidelijking kan zijn waardoor er nadien minder ruimte is voor discussie.**

Gunstig advies voor voorgestelde wijziging.

2 Artikel 2: Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte:

Net zoals in artikel 1 zijn ook de bestemmingsvoorschriften hier erg beperkend geformuleerd. In plaats van te spreken over “bouwvrije zone bestemd voor het stallen van graafmachines, opslag, circulatie en parking in functie van de bedrijfsactiviteiten zoals vermeld in de zone voor bedrijfsgebouwen.”, kan er beter gesteld worden dat de bouwvrije zone gebruikt mag worden voor het “stallen van bedrijfsvoertuigen, opslag in openlucht, circulatie en parking in functie van ambachtelijke bedrijvigheid”. Daarnaast wordt er in het voorschrift gesteld dat “andere activiteiten niet zijn toegestaan”. Het is niet duidelijk wat men hiermee bedoelt. Het is wenselijk om dit voorschrift te schrappen, ofwel inhoudelijk te verduidelijken in het verordenend voorschriften of minimaal in de toelichtende kolom.

- ➔ **Gecoro is van mening dat deze aanpassing een verduidelijking kan zijn waardoor er nadien minder ruimte is voor discussie.**

Gunstig advies voor voorgestelde wijziging en bijkomende toelichting in de toelichtende kolom.

2 Artikel 2: Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte:

Hoewel de voorschriften het gebruik van vloeistofdichte verhardingen niet uitsluit, wordt de nadruk toch sterk gelegd op waterdoorlatende materialen. Gezien de aard van bedrijvigheid, waarbij machines rondrijden en worden gestald op quasi de volledige oppervlakte van deze bestemmingszone, is het aangewezen om te stellen dat verhardingen enkel waar mogelijk uitgevoerd moeten worden in waterdoorlatende materialen, maar het grootste gedeelte uitgevoerd zullen worden in vloeistofdichte verhardingen, die allen aangesloten moeten worden op de olie- en vetafscheider van het bedrijf. Een dergelijke clausule geeft immers veel meer garanties naar een goede behandeling van het regenwater vanuit milieukundig oogpunt.

- ➔ **Gecoro is van mening dat er moet gekozen worden voor een maximale garantie van een goede behandeling van het regenwater vanuit milieukundig oogpunt. Op deze site zijn immers vele machines aanwezig die mogelijks olie kunnen lekken. Vandaar geeft zij gunstig advies voor de voorgestelde wijziging zodat er meer vloeistofdichte pistes kunnen voorzien worden.**

3. Artikel 3: Zone voor representatieve bedrijfsruimte:

De opzet van deze zone en de bijbehorende voorschriften – zijnde een kwalitatieve en groene ruimte tussen de bedrijvigheid en het openbaar domein – is zeer waardevol en wordt onderschreven door het bedrijf. Anderzijds heeft de huidige bedrijfsactiviteit nood aan en bewust gekozen voor een zichtlocatie langs belangrijke regionale wegen, en is het belangrijk dat ze ook in de toekomst de kranen en machines die voor verhuur worden aangeboden, op een aantrekkelijke manier kunnen

tentoonstellen aan de straatzijde. Een goede visibiliteit van het bedrijf vanaf de aanpalende wegen is essentieel voor de bedrijfsvoering. Er wordt dan ook gevraagd om de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 3 zodanig te schrijven, dat er in de zone een combinatie tot stand kan komen van groenvoorzieningen én opstellen van een aantal machines, en dat alles op kwalitatieve wijze in een landschappelijk geheel. Hiertoe zou er opgelegd kunnen worden dat min. 50% van de zone beplant moet worden met lage heesters in combinatie met hoogstammige bomen, maar dat de overige ruimte wel op een geïntegreerde manier ingericht kan worden voor het opstellen van voertuigen en machines

- ➔ **Geroro is van mening dat de gevraagde aanpassing geen afbreuk doet aan het voorliggende plan.**
Gunstig advies voor voorgestelde wijziging.

3. Artikel 3: Zone voor representatieve bedrijfsruimte:

Om de goede bereikbaarheid en het onderhoud van de bedrijfsgebouwen aan de zijde van Steenweg op Meerhout te garanderen, is het noodzakelijk dat er kleinschalige verhardingen toegelaten worden binnen de zone artikel 3. Het kan daarbij gaan om waterdoorlatende en opbrekbare materialen.

- ➔ **Geroro is van mening dat de gevraagde aanpassing geen afbreuk doet aan het voorliggende plan.**
Gunstig advies voor voorgestelde wijziging.

4. Artikel 4: zone voor landschappelijke integratie:

De visibiliteit van het bedrijf, dat gericht is op de verhuur van allerlei machines, is van cruciaal belang voor de bedrijfsvoering. De site werd destijds dan ook gekozen door het bedrijf omwille van haar goede ligging en visibiliteit naar de aanpalende wegen (Steenweg op Meerhout én Nijverheidsweg). Een “landschappelijke integratie” van het bedrijfsterrein naar de wegen toe is aangewezen om tot een kwalitatief geheel te komen, maar mag het bedrijf geenszins aan het zicht onttrekken vanaf de wegenis. Inrichting en beheer van de bestemmingszone artikel 4 door middel van lage tot middelhoge beplanting (bodembedekkers, haagblokken,...) is dan ook perfect aanvaardbaar voor het bedrijf. De stedenbouwkundige voorschriften spreken zich echter tegen wat betreft de doelstelling van deze bestemmingszone. Enerzijds wordt er gesteld dat het gaat om een zone “gericht op visuele integratie en afstand”. Anderzijds moet “de bufferstrook worden beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met he oog op het bufferen van de bedrijfskavel ten opzichte van de aangrenzende wegenis”. Dit tweede voorschrift is een te strikte vertaling van een klassieke bufferstrook, gericht op visuele afscherming, en kan door het bedrijf niet aanvaard worden.

- ➔ **Gecoro volgt de voorgestelde mening van het bedrijf en vindt dat de voorgestelde wijziging aanvaardbaar is. Eveneens is zij van oordeel dat men beter geen verplichte hoogstammige bomen oplegt.**
Gecoro geeft gunstig advies voor de voorgestelde wijziging alsook om de verplichte hoogstammige bomen te schrappen in het voorschrift.

5 Artikel 6: Zone voor landschapsparking

In het recente verleden werden er afspraken gemaakt tussen het bedrijf en AWV, grondeigenaar van de percelen gelegen binnen de betreffende bestemmingszone, om tot een aankoop van de percelen over te gaan in functie van uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf. Het voorschrift dat voor deze bestemmingszone wordt opgelegd, is echter te beperkend en zou uitgebreid moeten worden, zodat dezelfde mogelijkheden geboden worden voor inrichting van deze zone als voor de rest van de niet-bebouwde bedrijfszone. Het is dan ook aangewezen om dit plandeel gewoon mee op te nemen binnen de bestemmingszone artikel 2: zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte.

- ➔ **Gecoro is van mening dat deze zone beter niet wordt omgevormd naar een zone volgens art. 2. Dwars over de zone loopt immers de leiding van PPS waar een veiligheidszone van 5m langs beide zijden is voorzien. Het terrein gebruiken voor het overrijden met zware machines is zeker niet wenselijk in de buurt van de pijpleiding.**
Tevens zou zulk een planaanpassing leiden tot deelse herziening van de RUP-procedure. Dit is niet wenselijk op dit tijdstip.

Gecoro acht de huidige bestemming goed. Ze zou evenwel verduidelijken dat er op deze zone enkel parkeren voor personenvoertuigen is toegelaten i.p.v. "parkeren voor voertuigen".

Gecoro ziet het nut niet van het aanplanten van de hoogstammige bomen op deze parking. Er zouden mogelijk vele conflicten kunnen ontstaan met de veiligheidsregels van de zone voor pijpleidingen. Gecoro adviseert dan ook om dit te schrappen.

2/ Het advies van de deputatie van de provincie Antwerpen d.d. 09/06/2017 wordt als volgt behandeld:

Het integrale advies wordt toegevoegd aan dit verslag.

De conclusie van het verslag luidt als volgt :

Er wordt akkoord gegaan met het voorliggende RUP.

➔ **Gecoro sluit zich aan bij het gunstige advies van de Provincie.**

⇒ **Gecoro geeft gunstig advies voor het ontwerp RUP zonevremde bedrijven fase 3 mits aanpassingen gedaan worden zoals hoger beschreven en zoals aangeduid in de bijhorende aangepaste voorschriften en aangepast RUP plan voor Couwberghs nv.**

Alle aanpassingen worden in geel gemarkeerd in de betreffende tekst.

⇒ **Inzake de tweede brief die Couwberghs nv stuurde op 11/07/2017 wenst gecoro volgende opmerking te maken. Het bedrijf refereert naar een project voor het aanleggen van een carpoolparking langs E313 ter hoogte van de oprit naar Hasselt. Het betreft hier een stedenbouwkundige aanvraag waarin ook de heraanleg van het middenplein tussen Steenweg op Meerhout en Nieuwe baan zit alsook de wijziging van de brug onder E313 op Steenweg op Meerhout. Deze brug wordt immers omgevormd van een toegankelijke brug voor alle voertuigen tot een beperkte doorgang voor de trage weggebruiker.**

Er werd voor deze aanvraag een openbaar onderzoek gedaan en er werd eveneens reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend.

Tijdens dit proces heeft het bedrijf de kans gehad om opmerkingen te maken over de wijziging van de brug van Steenweg op Meerhout doch heeft deze toen niet benut.

Het project is momenteel in uitvoering. Er kunnen nu geen aanpassingen van de vergunning meer bekomen worden.

2. RUP zonevremde horeca – stavaza

De secretaris legt uit dat er nog geen plannen kunnen worden voorgelegd, maar dat er een korte stand van zaken wordt gegeven. Er wordt een oplijsting gegeven van de verschillende betrokken zaken. Voor elke zaak worden de voorschriften op maat uitgewerkt, waarbij er ook gekeken wordt naar de toekomstplannen van het betrokken bedrijf.

3. RUP Kapelleberg – stavaza

Het betreft de zone aan het voetbalveld van Netezonen, de feestzaal en de chirolokalen. De zone is niet volledig gelegen in recreatiegebied. Het dossier heeft wel enige vertraging opgelopen. Er wordt nu getracht om de problematiek van de hele zone (bv. toegangsweg naar voetbalterrein) in kaart te brengen en zodoende een oplossing te voorzien.

4. RUP landhuis Meerlaarstraat – Stavaza

Het betreft het 'kasteel van Lus' en het ernaast gelegen bos. De woning is geklasseerd, de tuin niet. Voor de tuin werd eerder al een verkavelingsvergunning afgeleverd. De huidige eigenaars willen het bos echter behouden en het omvormen naar parkzone. Ter compensatie zouden ze aan het achterste deel van hun

gronden (gelegen aan de Eikenstraat) bouwgronden kunnen realiseren. Tegelijk kan dan ook de parkeerdruk in de Eikenstraat worden bekeken.

5. Verhuis NAC

- 15 oktober is het NAC klaar!
- Week 30 oktober verhuist BKO
- Week 6 november verhuis Back office
- 13 november werken we nog tot 20u
- 14 en 15 november verhuis Front office
- 16 november werken we terug op halve capaciteit in het NAC

Er zal vanaf dan ook gewerkt worden op afspraak. In de beginperiode zal men flexibel omgaan met deze nieuwe manier van werken.

Voor het oud AC is een sloopvergunning aangevraagd, maar er is nog geen nieuwe bestemming.

6. Varia

a. Witte school Klein Vorst : stavaza

Het is nog niet duidelijk wanneer gestart zal worden met de bouw van het project.

b. Zaal Centrum Klein Vorst : stavaza

Het parochiecentrum zal worden afgebroken; er is nog geen nieuwe bestemming voor de grond.

c. Omgevingsvergunning : werking

Bij de opstart in februari was de software nog niet klaar waardoor de gemeente Laakdal uitstel heeft gevraagd (zoals de meeste gemeenten). Maar ondertussen is het al wel van toepassing voor de provincie en het Gewest, waardoor je nu eigenlijk 2 verschillende procedures hebt met een achterstal bij de vergunningen tot gevolg.


De secretaris,
Marijke Aerts

De Voorzitter
Tom Ghoois



GECORO - Aanwezigheidslijst

Datum vergadering

4/09/2017

Secretaris

Handtekening

Marijke Aerts

Deskundigen RO

Handtekening

Voorzitter

Tom Ghoos

effectief lid

Handtekening

plaatsvervangend lid

Handtekening

Ursula Bloemmen

Glenn Janssens

verontschuldigd

Danny Louwet

Karel Janssens

Maatschappelijke geledingen

effectief lid

Handtekening

plaatsvervangend lid

Handtekening

Nele Van Elven – Devoghel

David Verbruggen

Wim Houtmeyers

Vic Van Dyck

Sylvia Poel

Alex Smeyers

verontschuldigd

verontschuldigd

Klaske Verf

Davy Maquoi

Jan Van Haelst

Staf Aerts

Jules De Peuter

verontschuldigd

Externe aanwezigen

naam

handtekening

Ludo Callens

Frank Sch

