

Verslag vergadering

Datum: woensdag 22 november om 19 uur

Plaats: Paterskerk, Truweelstraat 138 – Sint-Niklaas

Aanwezig:

- voorzitter: Jan Van Damme
- effectieve leden: Bart Casier, Hanna Behiels, Jenny De Laet, De Bruyn Peggy, De Vos Michel, Geldof Luc, Ooms Marc, Kurt Herregodts, An Schoenmaekers, Van Stappen Dirk, Jose Vercauteren
- plaatsvervangers : Jurgen Beck
- secretaris: Barbara Smitz (verslag)
- externe deskundigen: Bart Van Lokeren (beleidsadviseur plannen en ontwikkelen), Marc Martens (BP-a), Ingrid Verbessem (diensthoofd vergunnen)
- college: Wout De Meester
- afvaardiging fracties: /

Verontschuldigd:

Leden : Gaspar Bosteels, Esmeralde Verhofstede, Joris Verschueren, De Meersman Astrid, Lieven De Prins, Van Kerkckhove Elke

Afvaardiging fracties : Karel Noppe

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en opent de zitting om 19.05 uur. De agenda van de avond wordt overlopen en vervolgens wordt overgegaan tot de behandeling van de agendapunten.

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering (13 - 09 - 2023)

Het verslag wordt goedgekeurd. De opmerkingen gemaakt door Gaspar Bosteels worden hieronder hernomen bij RUP Stadsrandbos noord.

2. RUP Stadsrandbos noord

Landbouwwraad heeft in het kader van RUP stadsrandbos noord een bezwaar ingediend. Er werd tijdens vorige vergadering van de GECORO geoordeeld dat de vertegenwoordiger van de

landbouwwraad bij de behandeling van voorstel van het advies niet aanwezig mocht zijn, bij de toelichting wel.

Deze vertegenwoordiger heeft aangekaart dat hij wel het recht had om aanwezig te zijn tijdens de beraadslaging en heeft hiervoor de nodige bewijsstukken aangeleverd.

De stad heeft dit juridisch laten onderzoeken en het klopt wel degelijk dat hij aanwezig mocht/mag zijn tijdens de beraadslaging als vertegenwoordiger van een maatschappelijke geleding.

Daarom wordt de rechtsgeldigheid van het advies van 13 september 2023 bewist.

Conclusie na het onderzoek is dat het advies niet rechtsgeldig is, waardoor dat punt van de gecoro van 13 september 2023 wordt hernomen in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de landbouwwraad.

Het voorstel van verwerking adviezen en bezwaren RUP Stadsrandbos noord wordt toegelicht door Marc Martens (ruimtelijk planner BP-a) aan de hand van de voorbereidende nota. Er wordt voorgesteld, in het kader van transparantie, om elk bezwaar apart op te nemen zodat de indieners vlot het antwoord kunnen vinden op hun bezwaar.

Elementen die in de bezwaren werden aangehaald zijn o.a. :

- Geen totaalvisie voor het hele gebied ten westen van de Mechelen – Terneuzenwegel
- Vruchtbare landbouwgrond gaat verloren
- Woongebied behouden voor kleinkinderen
- Waarom elders (in dit gebied) niet bebossen
- De link met de Mechelen – Terneuzenwegel ontbreekt.
- Voor de waterproblematiek worden de verkeerde kaarten gebruikt.
- Geëigende onteigeningsprocedure volgen
- Waarom krijgt bos voorrang op landbouw
- Vergoeding klopt niet
- Ontsluiting van het bosgebied zal niet zonder overlast gebeuren
- ...

Vragen :

- Bij een RUP kan je een beheersmaatregel opleggen. Maar hoe handhaaf je dit ? Het is een regel, dus iedereen kan er zich over beraden.
- LIS (landbouwimpactstudie): dit werd door de landbouwwraad niet gevraagd voor dit gebied.
- In dit gebied is er reeds sinds 1976 zonevreemde landbouw aanwezig : eerst binnen woonuitbreidingsgebied, nu binnen woongebied (volgens Gewestelijk RUP). Het compensatieverhaal voor dit gebied ligt dan ook moeilijker gezien het bestemmings-

matig geen agrarisch gebied betreft. Het departement landbouw heeft evenwel gevraagd om een overzicht te maken voor het verlies aan landbouwpercelen voor heel de stad Sint-Niklaas (o.a. Bolleakkergebied, Clementwijk, ...).

- Het gelijkheidsbeginsel wordt niet gehanteerd in het ruimer gebied want sommige eigenaars behouden hun woongebied (buiten het RUP), anderen komen in bosgebied te liggen (binnen het RUP). Het wringt dus voor diegene die in de getroffen zone liggen tov de anderen die later nog wel de kans kunnen krijgen om hun woongebied ten gelde te maken. Dus daarom de vraag waarom niet heel het gebied mee opnemen in gemeentelijk RUP ? Dan viel iedereen onder dezelfde planbaten en planschaderegeling. Vanuit de stad wordt aangegeven dat er dan nergens nog RUP's of planningsinitiatieven kunnen genomen worden, aangezien het plan altijd ergens moet eindigen. Men kan stellen dat er bij de opmaak van het gewestelijk RUP ook fouten zijn gemaakt, daar is nog een stuk woonuitbreidingsgebied blijven liggen ten noorden van het woongebied. Verder kunnen er ook vragen gesteld worden waarom dit gebied destijds volledig als woonuitbreidingsgebied is ingekleurd bij opmaak van de gewestplannen. Nu kan gesteld worden dat de beleidsintentie is om in dit gebied vooral geen wonen te realiseren de komende jaren (zie GR – beslissing hieromtrent).
- 3 percelen binnen het plangebied zouden mogelijks aan een uitgeruste weg liggen. Hoe zullen deze percelen gecompenseerd en betaald worden ? Hier wordt aangegeven dat de VCRO van toepassing is. De stad heeft bovendien een zeker budget voorzien voor planschade in kader van RUP's.

Advies :

- Ook al zijn de replieken op de bezwaarschriften voor een ruimtelijke planner duidelijk. Toch is het gewenst om onderstaande 2 punten meer te duiden zodat het ook voor de bezwaarindiener duidelijker is en we niet op onbegrip moeten rekenen.
 - 1.6. aan gronden die voorheen geen enkel 'statuut' hadden: voor een landbouwer of eigenaar heeft zijn grond altijd een waarde of mogelijkheid om iets te doen, al is het louter agrarische activiteiten. Vandaar het voorstel om hier toe te voegen " Bij de opmaak van de gewestplannen heeft de overheid beslist om bepaalde mogelijkheden toe te bedelen aan gronden die voorheen geen enkel 'statuut' hadden **op vlak van bestemming.**
 - 2.1 open ruimte: de gewone burger geeft een andere betekenis aan open ruimte, nl gaat het voor hen over open zichten In deze is de voorgestelde repliek naast de kwestie. Voorstel om dit aan te vullen met : " De stad beseft dat het huidige open ruimte/zicht deels zal verminderen maar opteert voor een meerwaarde via de mix van een bos in combinatie van nog beschikbare open ruimte. Bijkomend is er juridisch binnen het begrip 'open ruimte' geen onderscheid tussen open zicht via landbouwgrond en bosvegetatie. " Een stadsrandbos is ook 'open ruimte', en de realisatie ervan heeft een 'zeer gunstig effect' op bodem, water, landschap, fauna en flora... zoals in de MER-screening is aangegeven.
- De landbouwraad is geen voorstander om zonevreemde landbouw te compenseren. Zij vinden een LIS (landbouwimpactstudie) dan ook niet nodig.
- **Realisatie bos**
 - Men vraagt zich af wanneer het bos er zal komen.

- Men constateert dat er geen onteigeningsplan aan gekoppeld is, maar dat men de gronden gewoon probeert te kopen adhv. een voorkooprecht. Een onteigeningsplan had voor een hogere realiseerbaarheid kunnen zorgen.
- Bij realisatie van bos verliezen de landbouwers mestrecht.
- Oplossing via GLB => mogelijkheden om de problematiek met verstand aan te pakken waarbij op voorhand met de mensen / eigenaars rond de tafel wordt gezeten, gepraat.
- Stukje woongebied in Dillaertwijk kan niet gerealiseerd worden om de toegang tot het bos te garanderen. Dit behoort tot het publiek domein, dus hier wordt gelijkheidsbeginsel niet geschonden tov eigenaar.
- **Planschade**
 - Er worden vanuit diverse hoeken opmerkingen gegeven rond planschade-problematiek, met als eindconclusie dat niet iedereen op dezelfde lijn zit.
 - Bovendien wordt aandacht gevraagd voor onderscheid tussen ligging aan voldoende uitgeruste weg versus een openbare weg voor de betrokken percelen.
- **Voorkooprecht**
 - Ingeschreven in RUP en is wettelijk beperkt tot 15 jaar. Voorkooprecht kan nooit op de pacht betrekking hebben.

Conclusie : Bij de bespreking wordt het voorstel van verwerking adviezen en bezwaren kort overlopen, met als conclusie dat het voorstel kan overgenomen worden als definitief advies met volgende aanpassingen

- 1.6 " Bij de opmaak van de gewestplannen heeft de overheid beslist om bepaalde mogelijkheden toe te bedelen aan gronden die voorheen geen enkel 'statuut' hadden **op vlak van bestemming.**
- 2.1 " **De stad beseft dat het huidige open ruimte/zicht deels zal verminderen maar opteert voor een meerwaarde via de mix van een bos in combinatie van nog beschikbare open ruimte. Bijkomend is er juridisch binnen het begrip 'open ruimte' geen onderscheid tussen open zicht via landbouwgrond en bosvegetatie.** " Een stadsrandbos is ook 'open ruimte', en de realisatie ervan heeft een 'zeer gunstig effect' op bodem, water, landschap, fauna en flora... zoals in de MER-screening is aangegeven. ...

Er wordt een gunstig advies gegeven met algemeenheid van stemmen (13).

3. Bouwcode ontwerp

Ingrid Verbessers, diensthoofd vergunnen, licht het ontwerp van bouwcode toe. Deze werd ook rondgedeeld tijdens de vergadering. Het betreft enkel het stedenbouwkundig verhaal, het milieulijk komt niet aan bod in de ontwerp bouwcode.

Een aantal punten die tijdens de vergadering reeds aan bod kwamen :

- Zitten er voldoende elementen in omtrent het klimaat
- Aandacht voor betaalbaarheid
- Aandacht voor feit om te zorgen dat de autodruk niet wordt afgewenteld op het openbaar domein.

De blauwe tekst is toelichting, de zwarte tekst verordenend.

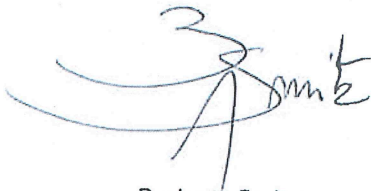
Vanuit de vergadering wordt voorgesteld om het bestand via googledrive te delen zodat iedereen in één en hetzelfde document opmerkingen kan geven en zo al kan lezen wat de andere GECORO-leden opmerken. Het secretariaat zorgt hiervoor.

Vanuit de dienst vergunnen wordt aan de GECORO gevraagd om op deze ontwerp versie van bouwcode opmerkingen te geven tegen 15 januari 2024. .

Nadien zullen deze besproken worden op een volgende GECORO-zitting eind januari – begin februari 2024.

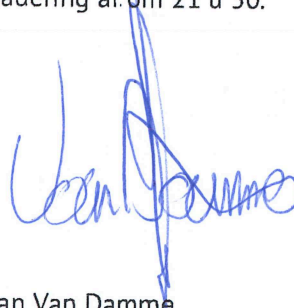
Dan volgt de aanpassing van de bouwcode tot een definitieve versie waar de GECORO dan officieel advies over dient te geven.

De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering af om 21 u 30.



Barbara Smitz

Secretaris



Jan Van Damme

voorzitter