

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 20 juni 2022
2. Advies n.a.v. openbaar onderzoek RUP De Groten Hof

Aanwezigen

Leden:

Aanwezig

Alexander Maekelberg
Hilde Smits
Renée Decklerck
Wim Verhaeghe
Rik Verlinde
Luc Nouwynck
Filip Roelens
Johny Devoldere

Verontschuldigd

Rika Dobbelaere
Henny Vandepitte

Afwezig

Charlotte Pattyn
Daniël Verduyn

Politiek waarnemers:

Aanwezig

Toon Vancoillie
Rita Tyvaert
Marc Vulsteke

Verontschuldigd

Wim De Coninck

Afwezig

Wouter Onraedt

Secretaris:

Gwendoline Vermeire

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er kwam geen opmerkingen.
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Advies n.a.v. openbaar onderzoek RUP De Groten Hof

Het ontwerp RUP De Groten Hof wordt nogmaals kort toegelicht.
Ter illustratie wordt ook het in deze zone te realiseren bouwproject, waarvan het ontwerp inmiddels op punt staat, toegelicht.

De adviezen en bezwaren die werden ingediend i.k.v. het openbaar onderzoek, worden samengevat zoals hieronder vermeld.
Bij wijze van ambtelijke voorbereiding wordt (in cursief) een vrijblijvend voorstel van antwoord gegeven.

Advies Departement Omgeving:

RUP is in overeenstemming met het RSV en GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met onderstaande opmerking:

Binnen dergelijk project is best te bekijken welk deel van het parkeren ondergronds kan gebeuren in plaats van alle parkeren bovengronds te voorzien.

- *Niet aangewezen gezien ondergrond slechts gesaneerd tot bepaald niveau (70 à 100 cm?) en afgedekt met folie*

Advies Deputatie:

Akkoord met de reconversie van bedrijventerrein naar woongebied, dit is conform PRS.

RUP is conform GRS.

Positief advies.

Bezwaar:

Op het participatieavond van 1 maart 2021 werd gevraagd of er wel nood was aan zo veel bijkomende woningen. Gemeente zou geantwoord hebben dat perceel naast de school gevrijwaard werd voor uitbreiding school (en daardoor niet voor woningbouw in aanmerking kwam). Intussen zijn hier al 10 woningen gebouwd.

- *Kennelijk een misverstand. Grond naast school werd al jaren daarvoor door gemeente verkocht aan Ijzer en Zee. Woonproject I&Z was op 1 maart 2021 reeds in de maak (zie o.m. infovergadering I&Z 18 mei 2020).*

- *Dit bezwaar heeft geen rechtstreekse betrekking op het RUP De Groten Hof.*

Er zijn problemen op het vlak van schoolvervoer en parkeerplaatsen rond de school. Dit zal nog verergeren als het aantal parkeerplaatsen rond de kerk vermindert en het woonproject 'De Groten Hof' wordt gerealiseerd. Waar zal er dan openbare parkeergelegenheid voorzien worden? Hoe kan het dat het exacte aantal plaatsen niet vastligt?

- *De school is zeer centraal gelegen met meerdere parkeermogelijkheden langs diverse kanten.*
- *De school is bovendien bereikbaar langs diverse trage wegen.*
- *De verkeerstroom i.f.v. de school is gespreid in de tijd.*

- ➔ *Meer parkeerplaatsen voorzien trekt alleen meer autogebruikers aan, dus dit lost niets op. Het schoolvervoersplan toonde aan dat veruit de meeste leerlingen binnen de 1 à 1,5 km wonen, dus dient men aan te sturen op alternatieven voor de auto.*
- ➔ *Het woonproject 'De Groten Hof' voorziet (ruimschoots) in het opvangen van zijn eigen parkeerbehoefte (66 parkeerplaatsen voor 8 won + 25 app + 2 handel/horeca*

Kan er niet beter nagedacht worden over de herbestemming van de kerk? Dit kan een hotspot worden voor onderwijs, didactiek, ontspanning, cultuur, evenementen, veilige parkeermogelijkheid.

- ➔ *Dergelijke zaken zijn volgens het RUP mogelijk.*

Ook rond de plannen van de Spoorwegstraat werd er niet geluisterd naar de opmerkingen van de inwoners. Resultaat is een te smalle straat met waterproblemen.

- ➔ *Deze bemerking heeft niets te maken met de inhoud van het RUP.*

Bespreking

Besproken punten:

Een politiek waarnemer zegt dat het bezwaar m.b.t. de woningen die gebouwd worden naast de school wel degelijk terecht is, en vraagt hoe veel grond er nu nog beschikbaar is rond de school om deze uit te breiden. De politiek waarnemer geeft aan dat de ouders in Zarren zeer bezorgd zijn over het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden voor de school.

- ➔ De grond bij de school, die nog in eigendom is van de gemeente, is niet dezelfde als deze waarop Ijzer en Zee een woonproject aan het bouwen is. Hoewel dit niet het voorwerp vormt van de vergadering van vanavond, zal een plan om dit te duiden aan de Gecoro worden bezorgd.

Gezien alle autoparkeerplaatsen open standplaatsen zijn, gebundeld in parkeerhavens aan de rand van het woonproject, en er dus geen gesloten garages zijn: wat met parkeerplaatsen voor fietsen en moto's?

- ➔ Parkeerplaatsen voor fietsen zijn wel degelijk inpandig voorzien. Dit is zo opgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeerplaatsen.
- ➔ Moto's kunnen eventueel gestald worden in de collectieve berging die, conform de gemeentelijke verordening, verplicht te voorzien is bij meergezinswoningen à rato van 4 m² per woongelegenheden.

De politiek waarnemers verlaten de vergadering.

Beraadslaging en advies

Beraadslaging

De voorzitter stelt voor de ambtelijke voorbereide voorstellen van antwoord te overlopen.

Deze worden door de Gecoro gevolgd en aangevuld met volgende zaken:

- Hoe ver moet er gesaneerd worden? Dit hangt af van de aard van de vervuiling en van de toekomstige bestemming. Is de sanering effectief voorzien tot op slechts 70 à 100 cm, en is er afgedekt met een folie? Is riolering dan wel mogelijk? Het advies van Ovam m.b.t. dit RUP wordt aan het verslag van deze Gecoro-zitting toegevoegd.
- Objectief gezien is er niet echt een mobiliteitsprobleem.
- Wat met de mogelijke toekomstige bestemming van de kerk? Deze wordt best zo ruim mogelijk opgevat.

Advies n.a.v. openbaar onderzoek RUP De Groten Hof

De Gecoro brengt m.b.t. het ontwerp RUP De Groten Hof positief advies uit, mits rekening gehouden wordt met bovenstaande zaken.



Gwendoline Vermeire
Secretaris



Alexander Maekelberg
Voorzitter

Opmerkingen achteraf, ter aanvulling van het verslag

Opmerkingen door de Gecoro-leden:

- De bijlage van OVAM is volgens mij een opsomming van verplichtingen maar is geen attest of evaluatiedocument van de sanering van de grond waarbij vermeld is dat op deze grond voor bebouwing van woningen is toegestaan. Ik meen dat de zaak maar kan gunstig advies kan krijgen indien dergelijke documenten worden voorgelegd. Uit bezorgdheid voor de gevolgen voor alle huidige en toekomstige partijen mag op dat vlak geen enkel risico bestaan.
- Ik wil niet paniekerig doen maar het advies van OVAM is voor mij niet geruststellend. Dit moet een belangrijk aandachtspunt worden in de vergunning (zie laatste punt van de 'aandachtspunten'). Ik denk dat er een probleem aan het boven komen is. Best nog eens grondig informeren welke impact de nog aanwezige vervuiling kan hebben bij de ontwikkeling van een woonproject. We moeten een mini PFOS vermijden.

Opmerkingen door een politiek waarnemer:

- *Dank u voor het doorsturen van het kaartje, het ontwerp-verslag en het advies van OVAM .
Maar: hoe groot in ..m2 is nu eigenlijk de grond, die eigendom is van de gemeente en die nog kan dienen voor de uitbreiding van de school?*
- *Sorry dat ik blijf aandringen.
Maar de gemeente weet toch van elk stuk grond dat ze in bezit hebben, hoe groot het ongeveer is. Of vergis ik mij.*

Bovendien, maandagavond tijdens de Gecoro, heb ik herhaaldelijk gevraagd om op een kaartje te tonen welke grond naast/bij de school Ter Linde nog eigendom was van de gemeente.

Toen werd een ander en veel groter stuk aangewezen.

En de Schepen Vancoillie, ook aanwezig, heeft dit volledig beaamt.

Ik zou toch graag hebben dat dat eventueel misverstand opgehelderd wordt.

Aanvullingen door de secretaris:

- In bijlage vindt U, ter aanvulling, nog de figuur met duiding bij de gronden rond de school:
 - o Enerzijds de gronden die in eigendom zijn van het gemeentebestuur en eventueel kunnen dienen voor uitbreiding van de school
 - o Anderzijds de gronden waarop Ijzer & Zee een woonproject realiseertDit betreft dus twee verschillende terreinen.



- Een opmeting van de gronden naast de school is voor zo ver mij bekend nog nooit gebeurd. De indicatieve aanduiding op de luchtfoto, die ik aan de Gecoro heb bezorgd, ik het enige waarover ik beschik.
Het is geenszins zo dat de gemeente van alle percelen op haar grondgebied over de exacte afmetingen beschikt.
Dergelijke afmetingen kunnen enkel door een landmeter worden vastgesteld nadat daartoe een specifieke opdracht werd gegeven.
In de mate dat het maandagavond onduidelijk zou zijn geweest over welke percelen het precies ging, meen ik dit met de luchtfoto in mijn mail van gisteren in elk geval te hebben uitgeklaard.
- Ten informatieve titel worden volgende stukken aan het verslag van de Gecoro toegevoegd:
 - o Advies OVAM m.b.t. het RUP De Groten Hof
 - o Bodemsaneringsproject
 - o Conformiteitsattest