

Verslag vergadering 10 mei 2022 om 19.30 uur			
<i>hoedanigheid</i>	<i>naam</i>	<i>aanwezig / verontschuldigd</i>	<i>stemgerechtigd</i>
<i>voorzitter</i>	Raepsaet Eddy	aanwezig	X
<i>deskundigen</i>	Bouvyn Jeroen	aanwezig	X
	Lava Ruben (P)		
	Braet Johan		
	Rommens Ruben	aanwezig	X
	Vandeburie Stijn	aanwezig	X
	Hautekiet Pol		
	Terryn Liesbeth	aanwezig	X
	Ysebaert Pieter	verontschuldigd	
<i>vertegenwoordigers handelaars/mid- denstand</i>	Verheecke Christel		
	Vanelstande Pascal (P)	verontschuldigd	
<i>vertegenwoordigers landbouwers</i>	Desmet Ann-Sophie	verontschuldigd	
	Demasure Geert (P)		
<i>vertegenwoordigers werkgevers</i>	Bossuyt Jan	aanwezig	X
	Marisse Matthieu (P)		
<i>vertegenwoordigers werknemers</i>	Vandemoortele Nancy		
	Lameyze Rik (P)	aanwezig	X
	Vandamme Severine	verontschuldigd	
	Locquet Johan (P)	verontschuldigd	
<i>vertegenwoordigers natuurverenigin- gen</i>	De Clercq Bart	verontschuldigd	
	Wannyn Pol (P)		
<i>vertegenwoordigers jeugdverenigingen</i>	Busschaert Bartel		
	Coeman Flore	verontschuldigd	
<i>vertegenwoordigers seniorenverenigin- gen</i>	Coussement Trees		
	Corne Pol (P)	aanwezig	X
<i>secretaris</i>	Monteyne Wim	aanwezig	
<i>afgevaardigde College van Burgemees- ter en Schepenen</i>	Beunens Tom	verontschuldigd	
<i>afgevaardigde fractie CD&V</i>	Byls Koen	aanwezig	
<i>afgevaardigde fractie Tandem</i>	Hanssens Emmi		
<i>afgevaardigde fractie gbA/ Gemeente- belangen</i>	Valck Caroline	aanwezig	
<i>afgevaardigde fractie N-VA</i>	Rogie Conny	verontschuldigd	

Er waren 8 stemgerechtigde leden aanwezig op de vergadering.

Toelichting

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 januari 2022 tot en met 22 maart 2022. Er werden drie bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften werden geanonimiseerd. Er werd ook advies gegeven door het Departement Omgeving. De provincie West-Vlaanderen heeft geen advies gegeven.

Bespreking

Vanuit de vergadering worden geen vragen ter verduidelijking gesteld of opmerkingen geformuleerd. Op vraag van de voorzitter verlaten de niet stemgerechtigde leden de vergadering.

Beraadslaging

Bezwaar 1

1.1 Verminderde zonlicht

De schaduwstudie komt niet met de realiteit overeen.

Voorstel van advies gecoro:

Door de simulatie krijgen we een zo realistisch mogelijk beeld van de schaduwimpact gedurende het hele jaar voor drie scenario's (bestaande toestand – toestand BPA Kaaistraat – toestand planologisch attest). Rekening houdend met de vaststellingen van de schaduwstudie werd verder gezocht om de impact van de nieuwe bouwvolumes zoveel als mogelijk te beperken. Dit heeft geleid tot het bepalen van een bouwpercentage per bouwzone, waarbij de basishoogte van 11 m tot een bepaald maximum % hoger kan worden ingevuld.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

1.2 Verbodsteken met tekst 'uitgezonderd aangelanden'

De borden zijn zeer verwarrend voor bezoekers, pakjesdiensten, ... Kan de tekst niet vervangen worden door 'uitgezonderd plaatselijk verkeer'?

Voorstel van advies gecoro:

Specifieke verkeersmaatregelen worden niet vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP. Enkel de wegbeheerder is bevoegd om verkeersmaatregelen in te voeren.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

Bezwaar 2:

2.1 Geluid en stof

Bij uitbreiding nog meer vrachtwagens, dus meer verkeer (geluid, trillingen, stof van bloem). Hopelijk geen bijkomende afzuigingen wat geluidsoverlast bezorgt.

Voorstel van advies gecoro:

Bij de verdere uitbouw en groei van het bedrijf zullen de extra bewegingen zich enkel en vooral manifesteren in de afvoer van afgewerkte producten en de verplaatsingen van personeel. Het is de bedoeling van het bedrijf om het transport via de waterwegen (Schelde) te optimaliseren. Om de bijkomende bewegingen van vrachtwagens en personenauto's op te vangen wordt de ontsluiting van het terrein verplaatst van Ten Hove naar de Kaaistraat, recht tegenover de inrit van het bedrijf Limagrain. Hiermee wordt Ten Hove ontlast van manoeuvrerende vrachtwagens. Voor het personeel wordt aan de kant van de Kaaistraat een nieuwe parking voorzien.

Bijkomend wordt voorgesteld om Ten Hove volledig herin te richten om de verblijfskwaliteit en de verkeersveiligheid voor de zwakke weggebruiker te verhogen.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen rond geluid opgenomen. Bij eventuele aanvragen voor een ingedeelde inrichting of activiteit wordt dit aspect afgetoetst aan de geldende Vlaamse wetgeving.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

2.2 Zonlicht

Minder zonlicht bij verdere uitbreiding van gebouwen, waardoor minder opwarming van de woning en meer energieverbruik. Ook meer weerkaatsing van geluid, waardoor meer overlast van autoverkeer en afzuiging andere firma.

Voorstel van advies gecoro:

Door de simulatie krijgen we een zo realistisch mogelijk beeld van de schaduwimpact gedurende het hele jaar voor drie scenario's (bestaande toestand – toestand BPA Kaaistraat – toestand planologisch attest). Rekening houdend met de vaststellingen van de schaduwstudie werd verder gezocht om de impact van de nieuwe bouwvolumes zoveel als mogelijk te beperken. Dit heeft geleid tot het bepalen van een bouwpercentage per bouwzone, waarbij de basishoogte van 11 m tot een bepaald maximum % hoger kan worden ingevuld.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

2.3 Waarde woning

Ook de eigendom zal in waarde afnemen.

Voorstel van advies gecoro:

Met een eventueel waardeverlies kan geen rekening gehouden worden bij de beoordeling van het dossier.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

Bezwaar 3:

3.1 Schaduwimpact

Verlies aan ochtendzon indien de zones 7a en 12 uit het planologisch attest kunnen bebouwd worden tot 27 m hoog. Vraag om de hoogte van deze zones te beperken tot 11 m.

Voorstel van advies gecoro:

Uit de bijgevoegde foto's blijkt dat er nu slechts een beperkte open ruimte is tussen de beide hogere gebouwen, waardoor de periode van rechtstreekse zoninval nu reeds beperkt is in tijd. Daarnaast werd bij de eerste raadpleging gesteld dat het doortrekken en uitbreiden van het groenscherm ter hoogte van Ten Hove noodzakelijk is. Dit wordt ook door de bezwaarindiener zelf in een volgend punt als absoluut noodzakelijk aanzien. Het grafisch plan werd in die zin ook aangepast. Het doortrekken van het groenscherm met bomen en struiken zal er al voor zorgen dat de ochtendzon niet meer in de betrokken woning zal binnenvallen (zie bijgevoegde foto's). In die zin zal de hoogte van de gebouwen in de genoemde zones niet meer relevant zijn voor het verlies aan zonlicht.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

3.2 Mobiliteit, veiligheid & leefbaarheid

Het bedrijf heeft in de voorbije jaren geen enkele moeite gedaan om (structurele) aanpassingen te ondernemen zodat de buurt minder hinder zou ondervinden. (bijv. stationair draaien van vrachtwagen op straat en op het bedrijfsterrein, sensibiliseren eigen chauffeurs om rijgedrag en snelheid aan te passen, ...)

Belofte om straat herin te richten en het invoeren van éénrichtingsverkeer zijn goede stappen. Tijdelijk nog meer vrachtverkeer door bouwwerken. Vraag om zone 30 in te voeren. Herhaalde vraag om het circulatie-plan voor zwaar verkeer aan te passen en af te leiden langs de oude Scheldearm naar de N8. Huidige situatie met knip aan de kaaimuur is ook niet veilig voor de fietsers langs het jaagpad. Vrachtverkeer en fietsverkeer kan eventueel gescheiden worden door de aanleg van een fietsbrug over de inham van de Schelde. Dit wordt ook zo voorgesteld in het RUP.

Voorstel van advies gecoro:

In navolging van de ontvangen opmerkingen van de omwonenden tijdens de eerste raadpleging werd een circulatieplan opgemaakt. Dit plan houdt onder meer in: het invoeren van éénrichtingsverkeer in en het herinrichten van Ten Hove, het beperken van de toegang tot het smalle stukje Ten Hove tot enkel de aangelanden, een knip van de Kaaistraat ter hoogte van de loskade en voetweg 21 en aanpassingen van de Scheldekaai.

Deze voorstellen van mobiliteitsingrepen worden wel vermeld in het ontwerp en de toelichtingsnota, maar kunnen niet verankerd worden in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

De voorstellen proberen een zo goed mogelijk antwoord te bieden aan de gekende mobiliteitsproblemen.

In de stedenbouwkundige voorschriften is wel opgenomen dat het bedrijf verplicht is op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens en dat er een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moet gemotiveerd worden in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd.

Daarnaast moet de toegang tot het bedrijf verplaatst worden naar de Kaaistraat.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

3.3 Geluidshinder & groenscherm

Op dit moment heel wat geluidshinder afkomstig van het bedrijf (stationair draaiende vrachtwagens, afzuiging op het dak van de molen, laden en lossen buiten de dagperiode, vrachtverkeer in de straat).

Het verplaatsen van de toegang naar de Kaaistraat zal slechts op enkele punten een verbetering zijn. Men rekent er op dat het bedrijf de nodige inspanningen doet om de geluidshinder tot een minimum te beperken. Bij de heraanleg van Ten Hove moet gekozen worden voor een geluidsdempende wegbedekking. Ook de aanplant van het groenscherm langs Ten Hove moet gebeuren volgens de opgenomen stedenbouwkundige voorschriften (uiterlijk in plantseizoen volgend op verlenen omgevingsvergunning).

Voorstel van advies gecoro:

Zoals zelf aangegeven worden in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen over het verplaatsen van de toegang tot het bedrijf naar de Kaaistraat en over het aanplanten van een groenscherm langs Ten Hove. De gecoro erkent het belang van het doortrekken van het groenscherm langs Ten Hove.

Het is aan de vergunningverlenende overheid om toe te zien op de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen rond geluid opgenomen. Bij eventuele aanvragen voor een ingedeelde inrichting of activiteit wordt dit aspect afgetoetst aan de geldende Vlarew-wetgeving.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

3.4 Herlokalisatie van het bedrijf

Er wordt aangegeven dat het bedrijf nu gelegen is aan de rand van het woongebied en dat er best eens gekeken wordt of het bedrijf niet kan herlokaliseren naar de overkant van de Schelde, waar er een heel grote industriezone gelegen is.

Voorstel van advies gecoro:

Het behoud van het bedrijf op de bestaande site werd reeds positief beoordeeld bij de aanvraag van het planologisch attest. Het RUP legt de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf op lange termijn vast.

Een eventuele herlokalisatie van het bedrijf is in deze fase niet aan de orde.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

Advies Departement Omgeving

De groenbuffer voorzien in voorschrift 4 (overdruk: groenbuffer) moet hoe dan ook aangelegd worden, los van eventuele omgevingsvergunningsaanvragen.

Voorschrift 6 is erg onduidelijk verwoord.

Voorstel van advies gecoro:

De groenbuffer langs Ten Hove is enkel realiseerbaar als de toegang tot het bedrijf en de parkeerzone zijn verplaatst. Voor deze ingrepen is een omgevingsvergunning nodig, waardoor de koppeling aan de eerste omgevingsvergunning wel relevant is. De gecoro erkent het belang van het doortrekken van het groenscherm langs Ten Hove. Voorschrift 6 maakt een eventuele herbouw van een bestaande loods mogelijk. Er werd hiernaar al geïnformeerd in de prille beginfase van de opmaak van het RUP. Het voorschrift is voldoende duidelijk.

Conclusie: Er zijn hiervoor geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig.

Advies

Na het behandelen van de ingediende bezwaarschriften en adviezen kan besloten worden dat er geen aanpassingen van het ontwerp RUP nodig zijn.

De commissie bevestigt haar advies van 17 november 2021 naar aanleiding van de plenaire vergadering en brengt een **gunstig** advies uit.

De volgende aspecten uit de bezwaarschriften kunnen niet doorvertaald worden in de stedenbouwkundige voor-
schriften, maar verdienen toch verdere aandacht:

- Het bekijken van de verkeersborden met vermelding 'uitgezonderd aangelanden'.
- Het correct opvolgen van de geluidsnormen.
- Het streven naar goed nabuurschap tussen het bedrijf en de omwonenden.