

Gemeenteraad Schilde
Brasschaatsebaan 30
2970 Schilde



e-mail: ruimtelijke.ordering@schilde.be

telefoon secretariaat: 03/380.16.11

Advies Ontwerp-RUP Turnhoutsebaan - Oost

Geachte,

De Gecoro van Schilde heeft, conform de geldende regelgeving, de adviezen, opmerkingen en bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek gebundeld en een gemotiveerd advies uitgebracht.

De adviezen en bezwaren werden afzonderlijk behandeld, samengevat en geadviseerd.

Advies Provincie Antwerpen

1. Zone voor grootschalige detailhandel

A. Bijkomende 3000m² winkelvloeroppervlakte

Samenvatting

De bijkomende 3000m² winkelvloeroppervlakte detailhandel dient te worden ingezet voor de herlocalisatie van handelszaken verspreid langs de Turnhoutsebaan. Dit kan bijvoorbeeld toelichtend worden opgenomen bij de voorschriften.

Advies

Geen aanpassing

De Gecoro wenst aan te brengen dat er binnen het RUP geen beperking lijkt opgenomen te zijn van het aantal bijkomende handelszaken. De Gecoro wenst bijkomende informatie te krijgen rond hoe de gemeente kan garanderen dat de bijkomende handelszaken geen concurrentie aangaan met de kleinhandel in het centrum.

De Gecoro merkt op dat de bijkomende oppervlakte retailruimte een bijkomende waarde genereert en vraagt om te onderzoeken of dit kan aangewend worden voor publieke doeleinden of de herlocalisatie van zonevreemde of historisch gegroeide bedrijven.

B. Reca-zaken

Samenvatting

Binnen de zone 'Grootschalige Detailhandel' worden 2 op zichzelf staande reca-zaken toegestaan alsook kleinschalige ondergeschikte reca-zaken ter ondersteuning van een andere hoofdfunctie met een maximale BVO van 200 m². De provincie wenst dat er slechts plaats is voor 1 horecazaak.

Advies

Aan te passen

De Gecoro adviseert om het advies van de provincie te volgen, met als visie de concurrentie met de dorpskern zo beperkt mogelijk te houden en om de levensvatbaarheid van een eventuele reca-zaak op de recreatiegrond te ondersteunen. De Gecoro wenst eveneens geen horecazaak als nevenfunctie daar de Gecoro van mening is dat deze in concurrentie treden met de dorpskern.

C. 1 Supermarkt

Samenvatting

Tevens zou er sprake moeten zijn van maximaal 1 supermarkt (detailhandelszaken categorie I (verkoop voeding)) binnen het plangebied.

Advies

Aan te passen

Gelet op de ruimtelijke draagkracht van het plangebied en omgeving is het inderdaad opportuun om maximaal 1 supermarkt (detailhandelszaken categorie I (verkoop voeding)) toe te laten. Dit zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

2. Water

A. Waterstraatse loop

Samenvatting

De provincie adviseert om mogelijkheden tot het openleggen van de Waterstraatse Loop verordenend op te nemen. De indicatie van buurtweg nr. 38 biedt hiertoe eventueel kansen.

Advies

Aan te passen

De Gecoro volgt het advies van de provincie. Vanuit het oogpunt van een duurzame waterhuishouding vraagt de Gecoro om het openleggen van de Waterstraatse Loop verordenend op te nemen.

B. Schrappen zin uit artikel 2.2.3.

Samenvatting

De provincie adviseert om in artikel 2.2.3 van de stedenbouwkundige voorschriften de afsluitende zin "Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen" te schrappen. Omdat genoemde passage heel ruim geïnterpreteerd kan worden en dit werken ten voordele van het integraal waterbeleid kan ondermijnen.

Advies

Aan te passen

De Gecoro volgt het advies van de provincie om de afsluitende zin te schrappen.

C. Verstrengde normen rond buffering en infiltratie

Samenvatting

De provincie adviseert om verstrengde normen rond buffering en infiltratie verordenend op te nemen.

Advies

Aan te passen

De Gecoro adviseert om, gezien de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied, de provincie te volgen en maximaal toe te werken naar succesvolle technieken binnen waterzieke gebieden zoals onder andere open systemen en groendaken.

D. Provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater

Samenvatting

Er wordt tevens verwezen naar de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. De provincie Antwerpen heeft geen stedenbouwkundige verordening hemelwater. Dit moet geschrapt worden.

Advies

Aan te passen

Genoemde verwijzing naar de provinciale hemelwaterverordening wordt geschrapt uit voorliggend RUP.

3. Overige

A. Kantoren

Samenvatting

Zowel in de zone 'Grootschalige Detailhandel' als in de zone 'Ambachtelijke bedrijvigheid en KMO' is kantooruimte op de verdiepingen toegestaan.

Deze kantoren dienen gekoppeld te zijn aan de hoofdactiviteit, autonome kantoren zijn op deze perifere locatie absoluut ongewenst.

Advies

Aan te passen

Het is inderdaad niet de bedoeling dat autonome kantoren kunnen ontwikkeld worden binnen de zone voor grootschalige detailhandel. Dit dient ter verduidelijking opgenomen te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

B. Wonen

Samenvatting

In de zone 'Woonpark' als in de zone 'Woongebied' zijn er meergezinswoningen toegestaan, waar er vandaag eengezinswoningen en allerlei andere functies voorkomen alsook nog onbebouwde ruimte is. Het is niet gewenst om verder te verdichten in woonaanbod op een steenweglocatie gelegen tussen twee dorpskernen.

De provincie adviseert om de mogelijkheid tot het voorzien van meergezinswoningen in 'Woonpark' en 'Woongebied' te schrappen uit de stedenbouwkundige voorschriften.

Advies

Aan te passen

Het GRS markeert de omgeving van het plangebied als de op één-na-hoogste gradatie van gemeentelijke bebouwingsdichtheid. Dit is ook duidelijk afleesbaar op de luchtfoto's, waar grootschalige woonwijken het beeld van de zones aansluitend op de genoemde bestemmingszones bepalen. Bijgevolg kan niet worden gesteld dat de genoemde bestemmingszones niet in aanmerking zouden mogen komen voor een verdichtingsproject.

Het RUP voorziet in een eenduidige aanpak waarbij meergezinswoningen op percelen langsheen de steenweg mogelijk zijn. Wel wordt de mate waarin verdichting kan optreden beperkt. Zo worden binnen de zone 'Woongebied' enkel kleinschalige meergezinswoningen met een maximum van 8 wooneenheden toegelaten. In de zone 'Woonpark' wordt gewerkt met een maximale B/T-index van 0,2 en een maximale V/T-index van 0,5 wat overeenkomt met een maximale invulling van circa 125 wooneenheden. Deze cijfers werden eveneens opgenomen binnen de plan-mer-screening waarin geconcludeerd wordt dat er geen aanzienlijk effecten optreden.

De Gecoro is van mening dat er anders kan gebouwd worden, maar in zijn geheel mag er geen sprake zijn van verdichting. Mogelijk kan het opnemen van enkele schetsen van ontwerpend onderzoek meer duidelijkheid bieden van de mogelijkheden aan iedereen (binnen de huidige voorschriften is dit niet echt duidelijk).

C. Ruimtegebruik

Samenvatting

Als provincie streven we naar een zuinig ruimtegebruik. Dit betekent: meer doen met dezelfde ruimte. Het gaat om een zorgvuldige optimalisatie van de ruimte, zodat verspilling van ruimtegebruik of het aansnijden van onverharde ruimte wordt vermeden.

De voorschriften mogen hiertoe niet te beperkend zijn.

Advies

Geen aanpassing

Door binnen het plangebied in de mogelijkheid te voorzien om, op reeds bebouwde percelen, selectief meergezinswoningen op te richten is er ook sprake van zuinig ruimtegebruik.

D. Dakvorm

Samenvatting

Wat betreft de dakvorm zien we dat bij de zone 'Grootschalige detailhandel' een beperkte hellingsgraad is toegestaan ter ondersteuning van het plaatsen van zonnepanelen. De provincie adviseert om dit stedenbouwkundig voorschrift en bijhorende toelichting ook op te nemen voor de zones 'Ambachtelijke bedrijvigheid en KMO' en 'Recreatiezone'.

Advies

Aan te passen

Dit zal aangevuld worden inde stedenbouwkundige voorschriften.

E. Groendaken

Samenvatting

De provincie ziet ook de kans om in de zone 'Wonen' de verplichting tot groendaken op te nemen, gelet op de effectieve overstromingsgevoeligheid van het plangebied.

Advies

Aan te passen

De Gecoro volgt het advies van de provincie gezien de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied en vraagt om groendaken op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften (voor het volledige plangebied). Groene daken verplicht op platte daken, uitgezonderd de zones in gebruik voor hernieuwbare energietechnieken.

F. Uitvoering

Samenvatting

De provincie wijst er op dat er, naast de opmaak van het RUP, een traject nodig is om de herorganisatie van de zone en herlocalisatie van detailhandelszaken te bewerkstelligen.

Advies

Geen aanpassing

Een dergelijk traject valt buiten de scope van voorliggend RUP.

De Gecoro adviseert de gemeente wel om hiervoor in de toekomst actief een traject op te starten.

Bezwaar 1

Samenvatting

Als ik het RUP goed lees zou het perceel Turnhoutsebaan 556 in het woonparkgebied ingedeeld zijn. Wij hebben plannen in de toekomst om dit gebouw te renoveren maar niet af te breken. Gelden hier voor ons dezelfde richtlijnen zoals omschreven in uw dossier namelijk: "bij behoud aanwezige bebouwing:"

- invulling met kleinschalige kantoren, vrije beroepen en dienstverlening is toegelaten
- verbouw is toegelaten, herbouw of uitbreiding is niet toegelaten

Kan u dit even toelichten aub.

Advies

Toelichting

De overgangsmaatregelen zoals opgenomen onder artikel 2.5 zijn van toepassing:

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied.
- kunnen niet herbouwd of uitgebreid worden.
 - enkel in geval van heirkraft is herbouw wel toegelaten.

Bezwaar 2

Samenvatting

Trage wegen 18 en 57. Op het plan feitelijke en juridische toestand staan (in wat later het D-vak en A2-vak is), 2 trage wegen, zijnde het Fondatiestraatje (D-vak) en buurtweg 18 (A2-vak). Op het plan gewenste ruimtelijke ordening, zijn deze twee verbindingen verdwenen. Dit is te betreuren. Ik mag hopen dat dit een vergissing is? Zo niet, wat is de reden? Kan dit herbekeken worden?

Advies

Aan te passen

De zone voor gemengd openruimtegebied is onder andere bestemd voor de invulling van recreatief medegebruik. De ontwikkeling van nieuwe of het behoud van bestaande trage wegen is bijgevolg toegelaten.

Buurtweg 57 werd als trage verbinding expliciet aangeduid op het grafisch plan omdat deze opgenomen is binnen de Atlas der Buurtwegen en momenteel niet meer toegankelijk is.

Buurtweg 18 wordt vandaag voornamelijk gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Op termijn, bij de ontwikkeling van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO (artikel 6) zal de weg niet bijdragen aan een goede ontsluiting voor dit gemotoriseerd verkeer. Echter kan de weg nog wel een belangrijke trage verbinding op zich nemen voor de langzame weggebruiker.

De Gecoro vraagt dan ook om maximaal rekening te houden met het behoud van de bestaande trage wegen voor de langzame weggebruiker op de huidige locatie en deze grafisch vast te leggen.

Bezwaar 3

1. Woonkwaliteit

Samenvatting

Ontbreken van aanduiding dat de woonkwaliteit langs de Turnhoutsebaan verhoogd zal worden.

Advies

Geen aanpassing

De verhoging van de woonkwaliteit maakt onderdeel uit van de visie. Dit komt tot uiting door het geheel van bepalingen opgenomen binnen de stedenbouwkundige voorschriften (bepalen van een eenduidige bouwlijn, woonvolumes wegtrekken van de steenweg (cf. woonpark),...). Het expliciet opnemen dat de woonkwaliteit dient verhoogd te worden heeft geen nut.

2. Geluidshinder

Samenvatting

Bezwaarder vraagt of binnen de recreatiezone functies met geluidshinder niet toegelaten zullen zijn.

Advies

Aan te passen

Binnen de bestemming recreatiezone worden functies met geluidshinder niet toegelaten.

De Gecoro vraagt om in de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen op te leggen die de geluidshinder naar de omgeving toe beperken. Hetzelfde geldt voor lichthinder.

De Gecoro stelt zich de vraag of er geen bijkomende regelgeving moet worden opgelegd binnen dit RUP wat betreft tijdelijke activiteiten zodat geen hinder kan ontstaan naar de omgeving (vb. tijdelijke beach bar).

3. Carrefour

Samenvatting

Wat komt er in de plaats van de Carrefour nu die gaat verdwijnen?

Advies

Toelichting

M.b.t. het pand waar thans de Carrefour gevestigd is zijn alle vormen met als hoofdbestemming grootschalige detailhandel met uitzondering van verkoop van goederen voor persoonsuitrusting, ambachtelijke bedrijvigheid en KMO toegestaan.

4. Oude Baan

Samenvatting

Mag er nog steeds gebouwd worden langs de Oude Baan?

Advies

Toelichting

Binnen voorliggend RUP worden verschillende bestemmingszones voorzien langsheen de Oudebaan:

- gemengd openruimtegebied: bebouwing is niet toegelaten;
- ambachtelijke bedrijvigheid: bebouwing is toegelaten maar mag niet ontsluiten via de Oudebaan;

- grootschalige detailhandel: bebouwing is toegelaten maar mag niet ontsluiten via de Oudebaan;
- recreatiezone: bebouwing is toegelaten maar mag niet ontsluiten via de Oudebaan;
- landelijk woongebied (A): bebouwing is toegelaten en mag ontsluiten via de Oudebaan.

5. 's Graevenhof

Samenvatting

Mogen er langs zijde 's Graevenhof ook appartementen worden gebouwd? Bezwaarder vindt dat dit momenteel onduidelijk is.

Advies

Toelichting

Genoemde locatie valt onder artikel 7.2 'woongebied'. Hierin is opgenomen dat kleinschalige meergezinswoningen met een maximum van 8 wooneenheden zijn toegestaan.

Bezwaar 4

Samenvatting

Ik zou het ten zeerste appreciëren als er in het RUP rekening wordt gehouden met het voorkomen van geluidshinder, nl. dat er strengere limieten zijn qua duurtijd, omvang, doelpubliek én geluidsoverlast voor activiteiten die plaatsvinden op het recreatieterrein.

Advies

Cf. bezwaar 3

Aan te passen

Binnen de bestemming recreatiezone worden functies met geluidshinder niet toegelaten.

De Gecoro vraagt om in de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen op te leggen die de geluidshinder naar de omgeving toe beperken. Hetzelfde geldt voor lichthinder.

De Gecoro stelt zich de vraag of er geen bijkomende regelgeving moet worden opgelegd binnen dit RUP wat betreft tijdelijke activiteiten zodat geen hinder kan ontstaan naar de omgeving (vb. tijdelijke beach bar).

Bezwaar 5

Samenvatting

Hiermede wens ik bezwaar in te dienen tegen de inkleuring als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO van het tracé van de buurtweg nr. 18 (Fondatiestraatje), waardoor deze in de toekomst zou kunnen gedesaffecteerd worden als openbare gemeenteweg met alle gevolgen voor de gebruikers en aangelanden.

Advies

Cf. bezwaar 2

Aan te passen

Buurtweg 18 wordt vandaag voornamelijk gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Op termijn, bij de ontwikkeling van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO (artikel 6) zal de weg niet bijdragen voor een goede ontsluiting voor dit gemotoriseerd verkeer.

In functie van percelen waarvan de ontsluiting afhankelijk is van buurtweg nr.18 zal binnen de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden dat een verlegging van buurtweg 18 pas mogelijk is na het voorzien van een alternatieve ontsluiting zoals opgenomen binnen de voorschriften van het RUP. Op deze manier wordt de ontsluiting gewaarborgd.

Echter kan de weg nog wel een belangrijke trage verbinding op zich nemen voor de langzame weggebruiker. De Gecoro vraagt dan ook om maximaal rekening te houden met het behoud van de bestaande trage wegen voor de langzame weggebruiker op de huidige locatie en deze grafisch vast te leggen.

Bezwaar 6 (ongeldig – per post ingediend)

1. Buurtweg 57

Samenvatting

In de diverse documenten omtrent het voorliggende RUP wordt er weinig of geen aandacht besteed aan buurtweg nr.57. De beschrijving is summier, onvolkomen en/of niet correct.

Advies

Cf. bezwaar 2

Aan te passen

Het is niet noodzakelijk om heel het plangebied ruimtelijk te documenteren.

De Gecoro wenst het maximaal behoud van de bestaande buurtwegen te voorzien op de huidige locatie.

2. Zonevreemde woningen

Samenvatting

Naastliggende woning en grond. Kad. Schilde 1^oafd. sectie A 543L2, Turnhoutsebaan nr. 373. Het betreft een woning 'open bebouwing'. De perceelsgrens tussen het privé terrein en het openbaar domein is duidelijk te zien op het kadasterplan. De woning is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied en reservatiestrook. Besluit: de woning is zonevreedemd.

In het recente verleden (+/- 10 jaar terug) werden er gebouwen (oa. garage) aangebouwd aan de woning tot op de scheiding met het openbaar domein. Vermoedelijk werd de garage gebouwd zonder bouwvergunning.

Er dient steeds een minimum afstand te blijven tussen een openbare weg en een privaat perceel/gebouw. Mogelijk heeft de gemeente hier verkeerdelijk een bouwvergunning afgeleverd (bv. door misleiding, ...).

De juiste toedracht en geschiedenis dient opgenomen te worden in het RUP.

Hierdoor zijn er illegale toestanden ontstaan en werd opzettelijk de toegang tot de buurtweg verhinderd en/of ontmoedigd.

In het recente verleden heeft de eigenaar van het aangrenzende perceel zijn woning en tuin zo ingericht dat het visueel en fysisch één privé perceel lijkt.

Dat alles werd zonder de nodige vergunningen (illegaal) uitgevoerd .

Op het kadasterplan (omgevingsloket) is duidelijk te zien waar de perceelsgrens loopt. De buurtweg en privé perceel is met een gemeenschappelijke duiker (voor buurtweg en woning) toegankelijk vanuit de Turnhoutsebaan. Daaruit volgt dat gebruikers van de buurtweg het privé terrein niet dienen te betreden.

In het RUP dient opgenomen te worden dat de gemeente een duidelijke en duurzame scheiding dient aan te brengen tussen het openbaar domein en het aanliggend perceel. Om zo illegale inname van het openbaar domein af te blokken.

Tevens dient in het RUP opgenomen te worden dat het openbaar domein terug hersteld dient te worden. De aanliggende eigenaar dient op zijn kosten de aanwezige constructies, de beplantingen, het tuinmeubilair, de klinkerverhardingen, te verwijderen en het reliëf te herstellen.

In het RUP dient opgenomen te worden dat de zonevreemde woning dient verwijderd te worden. In de toekomst kunnen er geen aanpassingen/verbeteringen aan de woning goedgekeurd of aangebracht worden.

In het RUP dient opgenomen te worden dat de buurtweg chemin 57 '2° Fondatiestraatje', en het naastliggende groengebied een groene buffer wordt om de Anti-tankgracht te beschermen. In het RUP dient opgenomen dat de ontsluiting over de bermgracht van de buurtweg chemin 57 '2° Fondatiestraatje', aan de zijde van de Turnhoutsebaan verbeterd dient te worden.

Advies

Geen aanpassing

Het is niet aan voorliggend RUP om mogelijke bouwvoertredingen uit het verleden te beschrijven en/of te corrigeren. Doel van voorliggend RUP is om een wettelijk (planologisch) kader te scheppen waaraan de vergunning verlenende overheid in de toekomst vergunningsaanvragen kan toetsen. Indien men van mening is dat er in het verleden bouwvoertredingen zijn begaan dient dit te worden gemeld aan een hiervoor bevoegde instantie, al dan niet met behulp van de (Vlaamse) ombudsman. Voor woningen (en bijgebouwen, waaronder garages) die na de inwerkingtreding van voorliggend RUP niet voldoen aan de bestemming, is het gemeentelijk RUP zonevreemde woningen van kracht (zie artikel 3.b: ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied in RUP zonevreemde woningen). Bijgevolg hoeft genoemde woning na inwerkingtreding van voorliggend RUP niet afgebroken te worden. Artikel 8 van voorliggend RUP bepaalt dat het genoemde gebied (buurtweg nr.57 en groenbuffer van Antitankkanaal) een zone voor gemengd openruimtegebied wordt: de reeds aanwezige open ruimte in dit gebied kan zich ontplooiën tot een meerwaarde voor de kwaliteiten van het antitankkanaal, zowel landschappelijk, biologisch als recreatief. Tot slot is op het grafisch plan van voorliggend RUP al vastgelegd dat buurtweg nr.57 behouden blijft. Dat de ontsluiting hiervan momenteel bemoeilijkt zou worden door genoemd perceel dient te worden gemeld aan een hiervoor bevoegde instantie.

Bezwaar 7

Samenvatting

Bij het rijden in de Riemstraat naar de Turnhoutsebaan is er een weids zicht over het veld/akker op de achterzijde van betreffende (Hubo-)site. In de bouwvoorschriften worden verschillende meldingen gemaakt over het uitzicht vanop de Turnhoutsebaan. Kan er voor het uitzicht, en ook als scheiding naar de achterliggende woonwijk, verplicht worden een deftig aangeplante berm met een bepaalde minimumbreedte en hoogstammig groen (bouwhoogte tot 15 meter!) te voorzien. De aanblik van de achterzijde van hangars/magazijnen/winkelcentrum zou anders een minwaarde betekenen voor de buurt en gemeente.

Advies

Geen aanpassing

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften wordt voor de zones 'grootschalige detailhandel', 'recreatiezone', en 'ambachtelijke bedrijvigheid en KMO' opgelegd dat gestreefd moet worden naar de realisatie van een samenhangend geheel passend binnen en afgestemd op de omgeving en aandacht moet gaan naar een landschappelijke integratie t.o.v. de achterliggende open ruimte.

Bezwaar 8

Samenvatting

Ter ontsluiting van de Hubo-winkelzone worden 3 toegangen voorzien. Er wordt in de bouwvoorschriften gewag gemaakt van 2 eventuele extra toegangen om leveranciers-verkeer te scheiden van bezoekers. In de mobiliteitsstudie (die nergens terug te vinden is op de website, noch definitief goedgekeurd geraakte), zou sprake geweest zijn de Oude Baan voor te behouden voor zwakke weggebruikers en zeker niet te betrekken in verkeer bedoeld voor betreffende sites.

De Oude Baan wordt momenteel veel gebruikt door fietsende jongeren van en naar school, sportclub, enz. Er is eveneens ook veel woon-werkfietsverkeer langs deze Oude Baan. Vrachtwagens en fietsende kinderen zijn geen succescombinatie.

Kan in betreffende RUP een voorbehoud gemaakt worden de Oude Baan sowieso te verbieden voor verkeer bedoeld voor beide sites (winkel- en KMO)? Dit is eenvoudig te bekomen door te bepalen dat er geen toegangen, behalve deze voor fiets en wandelaars, mogen voorzien worden naar beide sites vanuit de Oude Baan.

Advies

Aan te passen

Dit principe is reeds opgenomen binnen de visie en werd doorvertaald voor alle ontsluitingspunten voor personenverkeer:

- ambachtelijke bedrijvigheid en KMO: ontsluiting enkel mogelijk via Klein Waterstraat;
- grootschalige detailhandel: 3 ontsluitingspunten via Klein Waterstraat, Waterstraat en Turnhoutsebaan;
- recreatiezone: ontsluiting wordt voorzien van de ontsluitingsstructuur van de zone 'grootschalige detailhandel'.

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften zal verduidelijkt worden dat de 2 eventuele bijkomende toegangen voor hulpdiensten en leveranciers die mogelijk gemaakt worden binnen de zone voor 'grootschalige detailhandel' niet mogen ontsluiten via de Oudebaan.

Bezwaar 9

1. Lichthinder

Samenvatting

Momenteel heeft Hubo een lichtpaneel dat dermate licht geeft dat het veld aan de overzijde van de Turnhoutsebaan de ganse nacht verlicht is tot helemaal achteraan!

Het logo van Carrefour boven de ingang brandt de hele nacht en is daardoor steeds zichtbaar vanuit de Riemstraat. Hier is 's nachts nochtans niet zoveel verkeer dat deze reclame relevant is.

De spots, in onnatuurlijk paars licht, van 360 zomerbar hebben de hele zomer lang lustig geschenen in de richting van de Riemstraat.

Dit zijn enkele voorbeelden van lichtvervuiling die momenteel op de site heersen. Geen van de voorbeelden zijn naar de grond gericht, het Hubopaneel geeft meer licht dan mag (meer dan de straatverlichting).

Kan in het RUP opgenomen worden dat enkel wit licht van een bepaalde lichtsterkte én naar de grond gericht vanaf 23u toegelaten is? Kan bepaald worden dat dit vanaf middernacht tot een absoluut minimum beperkt dient te worden? De huidige situatie bewijst dat dit zonder regelgeving niet zal gebeuren en een wildgroei/kakafonie aan logo's en spots zal geven.

Advies

Aan te passen

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften wordt voor de zones 'grootschalige detailhandel', 'recreatiezone', en 'ambachtelijke bedrijvigheid en KMO' opgelegd dat gestreefd moet worden naar de realisatie van een samenhangend geheel passend binnen en afgestemd op de omgeving en aandacht moet gaan naar een landschappelijke integratie t.o.v. de achterliggende open ruimte. Hinderlijke lichtreclame richting het openruimtegebied wordt bijgevolg beoordeeld als een ontwerp dat niet afgestemd is op de omgeving noch landschappelijk geïntegreerd is.

De Gecoro adviseert om ook extra maatregelen te nemen om lichthinder naar de omgeving toe te voorkomen en dit op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.

2. Geluidsoverlast

Samenvatting

Momenteel heerst er rond de aanleveringszone van de Delhaize in 's Gravenwezel een probleem van geluidsoverlast door leverende vrachtwagens en achteruitrijdende heftrucks. Dienen er geen bepalingen opgenomen te worden in het RUP om deze problematiek reeds aan te pakken vooraleer deze ontstaat op betreffende sites?

Advies

Aan te passen

Het instellen van mogelijke venstertijden is niet ruimtelijk van aard en gaat daarmee voorbij aan de scope van voorliggend RUP. Daarenboven wordt binnen de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat voor de zone waarbinnen de meeste leveringen te verwachten zijn (grootschalige detailhandel) 2 extra toegangen voorzien kunnen worden waardoor reeds veel onnodig gemanooeuvreer tussen personenverkeer vermeden wordt.

Met betrekking tot de geluidsoverlast vraagt de Gecoro om extra maatregelen op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften om hinder naar de omgeving toe te beperken.

Bezwaar 10

1. Van woongebied met landelijk karakter naar woongebied

Samenvatting

Betreft de benadeling bestemmingswijziging woongebied met landelijk karakter naar woongebied (art 7.2).

Zoals eerder aan de gemeente gemeld, wordt onze zone door deze bestemmingswijziging benadeeld. Volgens het gewestplan is dit woongebied met landelijk karakter en wil dit zeggen dat wonen en werken (handel, dienstverlening, ambachten en kleinbedrijf) mogen. (ART.6.1.2.2.KB 28/12/1972). Gezien de woonfunctie (meerdere wooneenheden) wordt aangemoedigd lijkt het ons logisch om hier "buurtgebonden" detailhandel en diensten/vrij beroepen toe te laten, rekening houdend met de actuele situatie, zijnde de reeds aanwezige handelszaken en diensten.

Advies

Geen aanpassing

Dit betreft een beleidsbeslissing. Overgangsmaatregelen worden opgenomen voor bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten en hierbij horende gebouwen die afwijken van de planvoorschriften (art. 2.5). Daarnaast omhelst de beoogde bestemming van de zone voor woongebied 'wonen en vrije beroepen mits verweefbaar met de woonfunctie'. Indien men van mening is dat er sprake is van planschade of van ongelijke behandeling door toedoen van de inwerkingtreding van voorliggend RUP, moet dit worden voorgelegd aan het gerechtshof.

2. Inplanting

Samenvatting

De inplanting van de voorgevel voor woongebied (art 7.2.) grenzend aan de Oude baan zou volgens de goede ruimtelijke orde ook 3-6 m moeten zijn zoals bij de aangrenzende zone van de Oude baan. De inplanting van de voorgevel voor woongebied grenzend aan de Turnhoutsebaan op een minimum van 15 meter is onaanvaardbaar. Een inplanting van minimum 3 tot 10 meter lijkt ons een betere ruimtelijke ordening.

Bovendien is de apotheek naast ons reeds aan het bouwen op ongeveer 10 meter en mag zone 7.1 op 8 meter inplanten.

Even benadrukken dat er bij zone 4, 5 en 6 zelfs geen inplantingsafstand wordt opgelegd.

Advies

Geen aanpassing

Met voorliggend RUP wenst de gemeente Schilde het landelijke en groene karakter van het gemeentelijk grondgebied te bekrachtigen door toekomstige panden in de zone voor woongebied op gepaste afstand van de rijbaan in te passen. Hierbij kennen de verschillende zones in voorliggend RUP verschillende voorschriften, omdat iedere zone zijn eigen specifieke noden kent waarmee de gemeente rekening tracht te houden. In het geval van de zone voor woongebied is een inplantingsafstand van 15 m t.o.v. het openbaar domein verantwoord om zodoende de woonkwaliteit te verbeteren. De vergunning van de apotheek werd verleend voor de voorlopige vaststelling van voorliggend RUP. Hierdoor beschikte de gemeente niet over de juiste (planologische) middelen om de vergunningsaanvraag destijds te kunnen weigeren.

3. Bouwvergunning

Samenvatting

De gemeente heeft ons herhaaldelijk gezegd dat de bouwvergunning van burens apotheek Naessens conform de nieuwe RUP bouwvoorschriften zou zijn. Echter is onze verbazing nu groot dat dit niet het geval is.

Daarom willen wij ook 3 volle bouwlagen van 15 m diep met plat dak met een hoogte van 10,5 m als bouwvoorschrift. Dit als compensatie voor de bestemmingswijziging, dit omdat de percelen groot genoeg zijn en men dan een goede ruimtelijke ordening voert.

Ook geeft dit meer mogelijkheden voor beter wooncomfort door grotere appartementen, groendaken of zonnepanelen.

Advies

Geen aanpassing

Genoemde argumentatie valt buiten de scope van voorliggend RUP. Zie vorige behandeling.

Indien men van mening is dat er sprake is van planschade of van ongelijke behandeling door toedoen van de inwerkingtreding van voorliggend RUP, moet dit worden voorgelegd aan het gerechtshof.

4. Voorschriften

Samenvatting

Wij merken op dat de mogelijkheid om bijgebouwen van bijvoorbeeld 150 m² met hoogte 4 m te plaatsen niet opgenomen is in de bouwvoorschriften. De gronden in deze zone zijn groot genoeg voor zo een bijgebouw. Volgens de actuele situatie mag dit en wij willen deze mogelijkheid behouden.

Graag merken wij op dat in onze zone de meeste vrijheden zoals handel voor onze kinderen wordt ontnomen en er te weinig bouw mogelijkheden gegeven worden als compensatie. Vandaar dat wij voorstellen of het volume van bouwen te vergroten of de handel te vrijwaren.

Advies

Geen aanpassing

Binnen de bepalingen van het RUP worden nog steeds bijgebouwen toegelaten binnen zone 'Woongebied'. Dit voor zover de stedenbouwkundige voorschriften en specifiek de opgenomen G/T-index gerespecteerd blijven.

Bezwaar 11

1. Buurtweg nr. 18

Samenvatting

Voor het ogenblik hebben we toegang tot onze eigendom zowel langs de Turnhoutsebaan als langs de Fundatiestraat (buurtweg 18).

In uw antwoord op onze e-mail van 22 september 2021 en ook volgens de gegevens in het RUP plan is te lezen dat de KMO zone over de Fundatiestraat heen zou verder ontwikkeld worden en deze laatste zou kunnen verdwijnen. Elders staat er geschreven dat ze zou kunnen gedesactiveerd of verplaatst worden en ook dat ze integraal zou kunnen bijgevoegd worden bij het reeds bestaande KMO bedrijventerrein.

Dit betekent dat wij onze in- en uitgang langs de Fundatiestraat zouden verliezen. We zouden dus van de goodwill van de eigenaar van de percelen waarop Fun, Van Den Borre en Tom & Co gevestigd zijn om onze eigendom te betreden of te verlaten, gezien er enkel een in- en uitgang zou komen langs de Klein Waterstraat.

Advies

Cf. bezwaar 2

Aan te passen

Buurtweg 18 wordt vandaag voornamelijk gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Op termijn, bij de ontwikkeling van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO (artikel 6) zal de weg niet bijdragen voor een goede ontsluiting voor dit gemotoriseerd verkeer.

In functie van percelen waarvan de ontsluiting afhankelijk is van buurtweg nr.18 zal binnen de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden dat een verlegging van buurtweg 18 pas mogelijk is na het voorzien van een alternatieve ontsluiting zoals opgenomen binnen de voorschriften van het RUP. Op deze manier wordt de ontsluiting gewaarborgd.

Echter kan de weg nog wel een belangrijke trage verbinding op zich nemen voor de langzame weggebruiker. De Gecoro vraagt dan ook om maximaal rekening te houden met het behoud van de bestaande trage wegen voor de langzame weggebruiker op de huidige locatie en deze grafisch vast te leggen.

2. Individueel belang

Samenvatting

Is het op deze wijze dat de ceo van Bimmo en huisbaas van de op het bedrijventerrein gelegen verschillende winkelpanden zijn "masterplan" denkt uit te voeren en er nog een paar percelen aan een schappelijke prijs aan denkt toe te voegen?

Advies

Geen aanpassing

Het bezwaar is niet ruimtelijk van aard.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan kadert in het algemeen belang en wordt opgemaakt vanuit het bestaande ruimtelijk structuurplan van Schilde.

3. Opmaak RUP

Samenvatting

In de verschillende adviezen die gepubliceerd zijn zie ik nergens een uitdrukkelijk advies over de verwezenlijking van het RUP plan, wel dat ze met het voorstel akkoord gaan. Hier en daar wordt er wel een verduidelijking gegeven of wat meer informatie gevraagd.

Advies

Geen aanpassing

Een uitdrukkelijk advies over de verwezenlijking van een RUP wordt door de bevoegde instanties niet altijd gegeven.

4. Beboste grond feitelijke toestand

Samenvatting

Ik zie wel dat er een stuk bos vermeld wordt dat er in feite niet is.

Advies

Geen aanpassing

Het is niet duidelijk over welk stuk bos de bezwaarindiener het heeft. De beboste zone naast het antitankkanaal is in de bestaande situatie reeds aanwezig en zal d.m.v. voorliggend RUP worden bestendig en uitgebreid.

5. Advies departement Landbouw en Visserij

Samenvatting

Dus schiet er voor de uiteindelijke layout van het plan nog alleen het adviesbureau en de gemeente Schilde over en niet, zoals degene die op de video vergadering de uitleg gegeven heeft het departement van landbouw en visserij. Deze laatste hun advies was dat ze geen bezwaar hebben tegen het voorgestelde plan.

Advies

Geen aanpassing

Het definitieve RUP wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het departement voor landbouw en visserij heeft bij de definitieve vaststelling geen bevoegdheid.

6. Bestaande studie 2008

Samenvatting

Graag zou ik ook eens weten wat er in de studie van 2008 staat.

Advies

Toelichting

In 2008 startte de gemeente Schilde met de opmaak van het RUP Turnhoutsebaan. Gezien de complexe situatie, wijzigende realiteiten, nieuwe inzichten... werd het RUP tot op heden niet definitief vastgesteld. Voorliggend RUP is daarmee een voortzetting van eerder werk en omvat bijgevolg ook de resultaten die in 2008 zijn geconcludeerd.

7. Ontsluiting bedrijven- en handelszone

Samenvatting

Door de uitgang van de beide bedrijventerreinen te kanaliseren langs de Klein Waterstraat zal er geen mindere verkeersdrukte ontstaan, integendeel.

Advies

Geen aanpassing

Uit het MOBER blijkt dat de Klein Waterstraat na noodzakelijke aanpassingen geschikt is voor de afhandeling van de verwachte verkeersgeneratie. Daarnaast betreft de Klein Waterstraat niet de enige ontsluitingsweg van de grootschalige detailhandel.

8. Bestaande bedrijvigheid

Samenvatting

Tenslotte indien Schilde een tekort heeft aan KMO grond waarom worden de twee terreinen die nu al gebruikt worden voor het tentoonstellen van auto's en stacaravans ook niet bijgevoegd, weliswaar onder goede afspraken van hoe de bedrijvigheid moet gerealiseerd worden of gaat de gemeente ze herlokaliseren op een perceel dat nu nog bebost is?

Advies

Geen aanpassing

Genoemde bedrijven vallen in voorliggend RUP onder artikel 8: gemengd openruimtegebied. Hier is bebouwing/bedrijvigheid niet toegelaten.

Voor bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten en hierbij horende gebouwen die afwijken van de planvoorschriften zijn de overgangsmaatregelen zoals opgenomen onder artikel 2.5 van toepassing:

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied;
- kunnen niet herbouwd of uitgebreid worden.
 - enkel in geval van heikracht is herbouw wel toegelaten

Bezwaar 12

1. Achteruitbouwstrook

Samenvatting

Het artikel 7.3.2., waar er blijkbaar ineens i.p.v. op 5 m (aan de Waterstraat) én vanaf +/- 7,40 m (aan de Turnhoutsebaan), men pas vanaf 15 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein zou mogen beginnen met een nieuwbouw (dit wat betreft de inplanting van de voorgevel).

Advies

Aan te passen

Genoemde passage in artikel 7.3.2 wordt aangepast naar: aan de Waterstraat, bij nieuwbouw dient de voorgevel opgetrokken te worden op minstens 5 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein; aan de Turnhoutsebaan, bij nieuwbouw dient de voorgevel opgetrokken te worden op minstens 12 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein.

2. Bouwdiepte

Samenvatting

Ook dat de bouwdiepte voor alle verdiepingen slechts 10 m zou mogen bedragen, i.p.v. 15

Advies

Geen aanpassing

Om een kwalitatieve tuinruimte te kunnen garanderen blijft de bouwdiepte voor de zone 'bescheiden en sociaal wonen' vastgelegd op maximaal 10 m.

3. Kwalitatieve invulling

Samenvatting

Het weze dan ook opgemerkt dat in voorkomend geval er ook geheel geen rekening (meer) wordt gehouden met de actuele bestaande feitelijke situatie ...

Indien er dus geen gepast gevolg wordt gegeven aan de 'verzuchtingen' van ondergetekende worden niet enkel de bouwmogelijkheden op voormeld perceel zeer drastisch ingeperkt, maar kan men zich echter terecht de vraag stellen of een afdoende, beoogde kwalitatieve invulling dan nog wél mogelijk zou zijn. Meer bepaald of er dan wél nog een 'nieuwbouw' op mogelijk is, o.m. omdat in voorkomend geval - dit door de nieuwe vooropgestelde bouwlijnen -er bvb. in casu nog slechts +/- 6 m tuinzone mogelijk is (dit t.a.v. de buur).

Advies

Cfr. Behandeling vorige opmerkingen

4. Gabarit

Samenvatting

Kortom verzoekt ondergetekende U dan ook dat het eerder voorbesproken gabarit (5 m én 15 m) alsnog (terug) te bestendigen., minstens dat het eerder mogelijke gabarit (o.g.v. de actuele bestemming 'Woongebied met landelijk karakter') van toepassing zou worden (in het Definitieve RUP).

Alleszins in ontkennend geval houdt dit volgens ondergetekende in, dat allerlei Beginselen van Behoorlijk Bestuur hierdoor geschonden zouden worden, o.m. het vertrouwens, redelijkheidsbeginsel, ... én alleszins zou dit dan ook de facto geen Goede Ruimtelijke Ordening met zich meebrengen.

Advies

Cfr. Behandeling vorige opmerkingen

Bezwaar 13

1. Agrarische zone

Samenvatting

Ik betreur het verlies van het groene karakter door bestemmingswijziging van de agrarische zone.

*Advies*Geen aanpassing

De zone die conform het gewestplan bestemd wordt al agrarisch gebied wordt binnen voorliggend RUP quasi volledig herbestemd naar een zone voor gemengd openruimtegebied. De bestemming gemengd openruimtegebied laat geen bebouwing toe. Door deze herbestemming wordt onder meer ingezet op landschapszorg, landschapsontwikkeling en natuurbehoud waardoor het groene karakter gevrijwaard blijft. Slechts een beperkte deel van het agrarisch gebied wordt herbestemd als zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO. Het betreft hier een zone die reeds volledig bebouwd is in de feitelijke toestand.

2. Geluidsoverlast

Samenvatting

Vooraf heb ik bezwaar tegen uitbreiding van het bedrijvencomplex en recreatieve zone wegens geluidsoverlast voor de omliggende woonzone. Hierbij verwijs ik naar de onder andere de zomerbar die deze zomer plaatsvond op de parking van GB-Hubo: dagelijks tot minstens 22.00 u.

*Advies*Geen aanpassing

De bestemming van de recreatiezone en de zones voor grootschalige detailhandel én ambachtelijke bedrijvigheid en KMO staat los van enige vergunningverlening aan bedrijfsvoeringen zoals pop-up zomerbars. In de bestemming recreatiezone worden functies met geluidshinder en lichthinder niet toegelaten.

Bezwaar 14 (ongeldig – per post ingediend)

1. Inplanting

Samenvatting

Na het doornemen van de laatste evolutie in openbaar onderzoek (RUP oost) hebben wij een bezwaar onder rubriek inplanting. Hier dient men volgens voorschrift de voorgevel op 15 m van de bestemmingsgrens met het openbaar domein de voorgevel te bouwen dit gaat ten koste van eventuele opmaak in de bouwplannen .

Wij denken dat er hier een vergissing is gebeurd .

Een beetje verder zijn ze nu een nieuwe apotheek aan het bouwen en zouden toch graag op gelijke bouwlijn kunnen bouwen wat ons het meest logisch lijkt.

Dit wil zeggen dat de bouwlijn zowel aan de Turnhoutsebaan en Waterstraat teveel afwijkt van de oorspronkelijke bouwlijn en de bouwmogelijkheid drastisch verhinderd en verminderd .

Advies

Geen aanpassing

Er is geen vergissing gebeurd met betrekking tot het bepalen van de inplantingsafstand ten opzichte van de Turnhoutsebaan. Met voorliggend RUP wenst de gemeente Schilde het landelijke en groene karakter van het gemeentelijk grondgebied te bekrachtigen door toekomstige panden in de zone voor woongebied op gepaste afstand van de rijbaan in te passen. Hierbij kennen de verschillende zones in voorliggend RUP verschillende voorschriften, omdat iedere zone zijn eigen specifieke noden kent waarmee de gemeente rekening tracht te houden. In het geval van de zone voor 'woongebied' is een inplantingsafstand van 15 m t.o.v. het openbaar domein verantwoord om zodoende de woonkwaliteit te verbeteren. De percelen zijn voldoende diep waardoor geen ruimtelijke knelpunten ontstaan. De vergunning van de apotheek werd verleend voor de voorlopige vaststelling van voorliggend RUP. Hierdoor beschikte de gemeente niet over de juiste (planologische) middelen om de vergunningsaanvraag destijds te kunnen weigeren.

Bezwaar 15 (ongeldig – per post ingediend)

1. Zone D

Samenvatting

Nu in het huidige voorstel wordt gedeeltelijk een ambachtelijke bedrijvigheid / KMO toegestaan voor de percelen 542, 544 P, 544 Y en 545 R.

Het is onze algemene vraag om een gelijke behandeling te krijgen voor alle eigenaars in Zone D. We vragen U beleefd maar met aandrang om deze visie, planologisch, economisch en ecologisch te herbekijken.

Advies

Geen aanpassing

Conform de regels rondom goede ruimtelijke ordening, in lijn met de vigerende structuurvisies en overeenkomstig de overdruk reservatiegebieden op het gewestplan is beslist dat bebouwing in genoemde zone niet gewenst is. Overgangsmaatregelen zijn van toepassing voor bestaande vergunde en vergund geachte bebouwing en activiteiten zoals opgenomen onder art. 2.5 in de stedenbouwkundige voorschriften.

Indien men van mening is dat er sprake is van planschade of van ongelijke behandeling door toedoen van de inwerkingtreding van voorliggend RUP, moet dit worden voorgelegd aan het gerechtshof.

2. Beboste zone D

Samenvatting

Ook wordt de bestaande toestand van Zone D door de gemeente beschreven als een beboste zone wat een totaal verkeerde informatie is.

Advies

Geen aanpassing

De ontwerper is van mening dat de bestaande toestand van zone D overwegend uit bebouwing bestaat. De beboste zone naast het antitankkanaal is in de bestaande situatie reeds aanwezig en zal d.m.v. voorliggend RUP worden bestendig en uitgebreid.

3. Individueel belang

Samenvatting

Wat opvalt is dat de opstellen de NV De Biekorf en eigenaar van de meeste zaken alleen bekommerd is op de percelen die naast hun grenzen en daar zijn voordelen op termijn tracht vast te leggen. Wat nu staat te gebeuren is al een teken: een woonzone willen ze plots omdopen tot ambachtelijke / KMO zone. Door Bimmo wordt zelfs in de Bode van Schoten van 5 oktober 2021 publiekelijk "promotie" gemaakt voor het RUP in opmaak dat eens van kracht hun zal toelaten hun masterplan uit te voeren.

Advies

Cf. bezwaar 11

Geen aanpassing

Het bezwaar is niet ruimtelijk van aard.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan kadert in het algemeen belang en wordt opgemaakt vanuit het bestaande ruimtelijk structuurplan van Schilde.

Bezwaar 16

1. Parkeerratio

Samenvatting

Het planvoornemen heeft tot gevolg dat men in casu een parkeerratio van 1,14 tot maximaal 1,36 ppl per 100m² BVO oplegt. Dit is niet voldoende om de parkeerbehoefte ten gevolge de bezoekers en werknemers van de zone voor grootschalige detailhandel op te vangen. Een en ander zal leiden tot wild parkeren in berm en omliggende straten. Dit zal afbreuk doen aan de leefbaarheid van de omliggende woningen.

Uit een door de bezwaarmaker bijgevoegde tabel kan afgeleid worden dat voor een retailpark een gemiddelde parkeerratio van 1 ppl/42m² kan worden gehanteerd. Indien men deze gemiddelde parkeerratio toepast voor de in het RUP voorziene zone voor grootschalige detailhandel zou dit betekenen dat er ca. 595 parkeerplaatsen voor de bezoekers en de werknemers dienen te worden voorzien (25000m² BVO / 42m² = 595).

Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat de voorziene parkeerratio in de zone voor grootschalige detailhandel manifest onvoldoende is.

Advies

Geen aanpassing

De parkeerratio binnen het RUP werd opgenomen zoals geconcludeerd binnen het opgestelde MOBER.

Voor een detail van en meer toelichting over de berekeningen van de parkeerbehoeften wordt verwezen naar het MOBER in bijlage van de toelichtingsnota van het RUP.

2. Aantal parkeerplaatsen

Samenvatting

Daarnaast brengt het vastleggen in het RUP van een minimum en maximum aantal parkeerplaatsen bepaalde risico's met zich mee voor een project dat nog niet concreet is uitgewerkt. De parkeerbehoefte zal afhangen van de functies die uiteindelijk binnen de voorwaarden van het RUP worden samengebracht, het type van handelszaken en de grootte van deze handelszaken.

Advies

Geen aanpassing

In functie van collectief parkeren is een minimum aantal parkeerplaatsen vastgelegd zodat uitbaters / eigenaars van omliggende panden een houvast hebben m.b.t. een gegarandeerd aantal parkeerplaatsen. Een maximum aantal parkeerplaatsen is vastgelegd zodat er geen ongewenste en / of ongebreidelde verkeergeneratie ontstaat. Het opleggen van een vork laat toe om te kunnen inspelen op de voor alsnog onbekende impact van de modal shift.

Om vergunningsaanvragen terdege te kunnen beoordelen wordt binnen de zone 'grootschalige detailhandel' een ontwikkelingsplan/masterplan opgelegd conform de stedenbouwkundige voorschriften. Hierin zal onder meer het aantal voorziene parkeerplaatsen dienen gemotiveerd te worden.

Bezwaar 17

Samenvatting

In voorliggend RUP zou perceel Turnhoutsebaan 520 onder 'artikel 7.4 Woonpark' vallen. De bijhorende voorschriften zouden de mogelijkheden bij het bestaande pand evenwel volledig hypothekeren. Zowel de bestaande functie wordt 'zonevreemd' als het huidige bouwvolume wordt atypisch. Dit brengt de toekomstige werking van de bestaande winkel uiteraard in gedrang. Het huidige, bestaand, vergunde gebouw moet ook in de toekomst in al zijn rechten kunnen worden gevrijwaard; zijnde deze moet onderhouden, verbouwd en uitgebreid kunnen worden. Vergunde functies dienen hierbij ten alle tijden mogelijk te blijven.

Advies

Geen aanpassing

Voor bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten en hierbij horende gebouwen die afwijken van de planvoorschriften zijn de overgangsmaatregelen zoals opgenomen onder artikel 2.5 van toepassing:

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied.
- kunnen niet herbouwd of uitgebreid worden.
 - enkel in geval van heirkraft is herbouw wel toegelaten.

Bezwaar 18

1. Opname in artikel 8. Zone voor gemengd openruimtegebied

Samenvatting

Samengevat begrijpen wij niet waarom ons perceel ondergebracht wordt onder artikel 8 van de stedenbouwkundige voorschriften, "zone voor gemengd openruimtegebied". Ons perceel valt hiermee onder de zogenaamde "morfologische zone D" (beboste zone).

*Advies*Geen aanpassing

Conform de regels rondom goede ruimtelijke ordening, in lijn met de vigerende structuurvisies en overeenkomstig de bestemming agrarisch gebied op het gewestplan is beslist dat bebouwing op genoemd perceel niet gewenst is.

2. Bedrijfsvoering in artikel 8.

A. Samenvatting

Volgens de toelichtende nota moet het antitankkanaal als gemeentelijke en grensoverschrijdende natuurverbinding tussen twee of meerdere natuurlijke gebieden verder uitgebouwd worden, zodat verder een ecologisch netwerk kan ontstaan. Wij kunnen op zich deze visie alleen maar toejuichen. Wat wij echter niet begrijpen, is waarom men hierbij halsstarrig blijft voorbijgaan aan de reeds 60 jaar aanwezige bedrijfsvoering op onze locatie (en die van onze linker buur). Het is immers geenszins zo dat wij bestaand groengebied zouden innemen, of dat wij met onze bedrijfsvoering een groenbuffer voor het antitankkanaal zouden tegenhouden. We betreuren de insinuatie dat wij op een of andere manier een belemmering zouden vormen voor de uitbouw van een ecologisch netwerk.

*Advies*Geen aanpassing

Voor bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten en hierbij horende gebouwen die afwijken van de planvoorschriften zijn de overgangsmaatregelen zoals opgenomen onder artikel 2.5 van toepassing:

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied;
- kunnen niet herbouwd of uitgebreid worden;
 - enkel in geval van heirkraft is herbouw wel toegelaten.

B. Samenvatting

Integendeel stellen wij vast dat:

- onze bedrijfsvoering (en die van de buurman) een historisch vaststaand en aanvaard gegeven is minstens sinds begin jaren 1960;
- er ook vandaag al om het antitankkanaal een ruime groenbuffer van meer dan 100 m breed aanwezig is.

Het is inderdaad zo dat conform het Gewestplan ons perceel als "agrarisch gebied" ingekleurd werd. Nooit was er echter sprake van enig agrarisch gebruik van deze percelen,

zelfs niet vóór de inwerkingtreding van het Gewestplan in 1979. Meer nog: het Departement Landbouw en Visserij heeft in zijn advies van 15 december 2020 bij de totstandkoming van dit voorlopige RUP nog uitdrukkelijk bevestigd dat er nooit sprake was van enig agrarisch gebruik.

Advies

Geen aanpassing

De bedrijfsvoering kan behouden blijven indien het bestand vergunde of vergund geachte activiteiten betreffen. Zie behandeling vorige opmerking.

C. Samenvatting

Er was dus zelfs vóór de inwerkingtreding van het Gewestplan reeds sprake van bedrijfsmatige activiteiten en niet louter van woningen. Het is dan ook manifest onjuist dat in de toelichtende nota bij het ontwerp-RUP de ganse zone D als "beboste zone" aangeduid wordt.

Advies

Geen aanpassing

De bedrijfsvoering kan behouden blijven indien het bestand vergunde of vergund geachte activiteiten betreffen. Zie behandeling vorige opmerking.

D. Samenvatting

Een en ander klemt des te meer, nu het juist in het voordeel van alle partijen zou zijn om de betreffende percelen ook te herbestemmen naar ambachtelijke bedrijvigheid en KMO. De reeds minstens 60 jaar bestaande situatie zou daarmee ook juridisch verankerd worden, in plaats van een aanhoudend rechtsonzekere situatie te gaan bestendigen. Bovendien zou een rechtszeker kader voor ons ook betekenen dat wij dan voluit alle bedrijfsgebouwen en infrastructuur verder kunnen verfraaien en moderniseren.

Advies

Geen aanpassing

Voorliggend RUP kadert ook voor uw situatie rechtszekerheid. Indien uw bedrijfsvoering namelijk stamt uit de jaren 1960 is deze vergund geacht. M.b.t. voorliggend RUP houdt dit in dat de activiteiten kunnen behouden blijven en de daarbij horende gebouwen verbouwd kunnen worden binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied. Herbouw en uitbreiding worden niet toegelaten.

3. Bijkomende nood aan bedrijventerreinen

A. Samenvatting

Zeer frappant is overigens dat de rechts van ons gelegen percelen 542 V, 544W, 544Y en 545R nu geen deel meer uitmaken van deze "zone D", en het ontwerp-RUP dus op dit vlak reeds werd bijgestuurd. Meer nog: de gemeente heeft hier aan de eigenaars woordelijk verklaard dat er nood is aan bedrijventerreinen, en ze daarom de keuze maken om deze percelen om te zetten naar ambachtelijke bedrijvigheid en KMO.

Advies

Geen aanpassing

Genoemde percelen vallen buiten de opgenomen overdruk van recreatiegebied (conform het gewestplan) en bijgevolg binnen de gewenste zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO.

B. Samenvatting

Het departement zegt echter nergens dat de huidige meest westelijk gelegen bedrijven (wijzelf en onze linker buur) daarvoor zouden moeten verdwijnen. Het komt ons bijgevolg ook niet helemaal intellectueel eerlijk over, als men vanuit de gemeente dit advies nu gaat aangrijpen om aan te voeren dat onze bedrijfsvoering (en die van onze linker buur) op termijn zou moeten uitdoven. Ook geen enkele andere instantie (Departement Omgeving, ANB ...) vraagt een uitbreiding van de huidige groenbuffer, laat staan de handhaving van een totaal onbestaand en louter theoretisch agrarisch karakter.

Advies

Geen aanpassing

Conform de regels rondom goede ruimtelijke ordening, in lijn met de vigerende structuurvisies en overeenkomstig de bestemming agrarisch gebied is beslist dat bebouwing op genoemd perceel niet gewenst is. Het definitieve RUP wordt daarnaast vastgesteld door de gemeenteraad. De aangehaalde instanties hebben bij de definitieve vaststelling geen bevoegdheid.

4. Schending gelijkheidsbeginsel

A. Samenvatting

Ten eerste zou er dan sprake zijn van een manifeste schending van het gelijkheidsbeginsel. Er zou dan immers duidelijk blijken dat er sprake is van een complete "à la tête du client"-aanpak, waarbij wat voor de ene wel kan, voor de andere blijkbaar totaal niet kan.

Ten tweede zou ook heel redelijkheidsbeginsel manifest geschonden zijn. Iets is kennelijk onredelijk om KMO's die in de gemeente verankerd zijn, en die niets liever zouden willen dan definitieve juridische zekerheid, nog eens jarenlang in het ongewisse te laten.

Ten derde zou ook het rechtszekerheidsbeginsel manifest geschonden zijn. Enerzijds gedooft de gemeente immers 60 jaar lang de aanwezigheid van KMO-activiteiten onderneemt zij meer dan 40 jaar lang niets na een inkleuring als "agrarisch gebied" met 0% agrarische activiteit. Anderzijds zou de bestaande bedrijfsvoering anno 2021 dan plots in de grootste onzekerheid geplaatst worden, terwijl eigenaars van andere percelen klaarblijkelijk wel zonder enig probleem de nodige rechtszekerheid kunnen bekomen.

Advies

Cf. bezwaar 11

Geen aanpassing

Er vindt geen schending van het rechtszekerheidsbeginsel plaats.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan kadert in het algemeen belang en wordt opgemaakt vanuit het bestaande ruimtelijk structuurplan van Schilde.

B. Samenvatting

We herhalen daarom tot slot nog eens onze vraag aan de Gecoro om de gemeenteraad te adviseren het RUP aan te passen en ons op dezelfde manier te behandelen als de eigenaars die intussen wel in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO opgenomen werden.

Advies

Geen aanpassing

Conform de regels rondom goede ruimtelijke ordening, in lijn met de vigerende structuurvisies en overeenkomstig de bestemming agrarisch gebied op het gewestplan is beslist dat bebouwing op genoemd perceel niet gewenst is.

Bezwaar 19

1. Bouwhoogte in artikel 5. Recreatiezone

Samenvatting

Een hoogte van 15m toelaten vind ik ongepast in deze landelijke omgeving buiten het centrum. Zelfs in het centrum van Schilde lijken de meeste, zo niet alle gebouwen af te toppen op 12m. Een hoogte van 15m heeft een enorme impact op het zicht vanuit de achterliggende wijk. 12m lijkt vanuit de praktijk in de omgeving, en het feit dat dit buiten de bebouwde kom is, een meer aanvaardbare en correcte hoogte.

Advies

Geen aanpassing

Geen aanpassing Het is niet duidelijk over welke zone de indiener specifiek bezwaar aantekent. De maximale bouwhoogte van 15 m betreft in elk geval een uiterste limiet. Dit betekent dus niet dat alle panden die over dit recht beschikken hier ook gebruik van zullen maken. Daarnaast is uit de MER-screening gebleken dat er als gevolg van het planvoornemen, zijnde de maximale bouwhoogte van 15 m, geen noemenswaardige visuele hinder optreedt. De voorschriften voorzien dat een ontwerp steeds dient afgestemd te worden op de omgeving. Het creëren van aanzienlijke visuele hinder behoort bijgevolg niet tot de mogelijkheden van voorliggend RUP.

2. Buffering activiteiten

A. Samenvatting

Langs de achterzijde (richting Riemstraat en Brabolaan) dient minimaal een hoogstammig dichte groene natuurlijke afscheiding gecreëerd te worden.

Advies

Geen aanpassing

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften wordt voor de zones 'grootschalige detailhandel', 'recreatiezone', en 'ambachtelijke bedrijvigheid en KMO' opgelegd dat gestreefd moet worden naar de realisatie van een samenhangend geheel passend binnen en afgestemd op de omgeving en aandacht moet gaan naar een landschappelijke integratie t.o.v. de achterliggende open ruimte.

B. Samenvatting

Er wordt gesproken over dakparkings. Dit is uiteraard vanuit optimale invulling van de oppervlakte een goed idee, maar geeft ook weer een lelijk zicht, van aan de straatkant of achterliggende wijk. Vraag is dan ook dat in het ontwerp hiermee rekening gehouden kan worden zodat wagens verborgen zijn achter een muur of mooie afwerking (en dus op die manier ook deel uitmaken van de maximale bouwhoogte).

Advies

Geen aanpassing

Zie behandeling vorige opmerking.

3. Ontsluiting Kleine Waterstraat / Waterstraat

A. Samenvatting

De Kleine Waterstraat is nu al een redelijk drukke verbindingsweg met (beperkte) fileproblematiek aan het kruispunt met de Turnhoutsebaan, vooral gezien het extreem moeilijk afslaan richting Zoersel. Extra voertuigen zorgen onmiddellijk voor een exponentieel effect gezien het moeizaam afslaan naar de Turnhoutsebaan.

Advies

Geen aanpassing

Uit het MOBER blijkt dat de Klein Waterstraat na noodzakelijke aanpassingen geschikt is voor de afhandeling van de verwachte verkeersgeneratie. Daarnaast betreft de Klein Waterstraat niet de enige ontsluitingsweg van genoemde terreinen.

B. Samenvatting

Het kruispunt van de Waterstraat/Raymond Delbekestraat en de Turnhoutsebaan is eveneens een problematisch kruispunt, onder andere omwille van een te korte afslagstrook richting Zoersel, gecombineerd met de korte tijd groen licht. Dit beperkt ook de doorstroom van wagens die willen afslaan richting Schilde. Deze 2 straten zorgen voor de toegang tot de gehele achterliggende wijk met een paar honderd woningen. Het creëren van uitritten aan deze 2 wegen zal zorgen voor een enorme blokkage die de leefbaarheid van de groene gemeente allesbehalve ten goed zal komen. Suggestie is dan ook om enkel inritten te creëren aan deze 2 wegen, en eventueel uitritten die wegleiden van de Turnhoutsebaan (dus richting Schildestrand/Brecht).

Advies

Geen aanpassing

Uit het MOBER blijkt dat de Waterstraat na noodzakelijke aanpassingen geschikt is voor de afhandeling van de verwachte verkeersgeneratie. Daarnaast betreft de Waterstraat niet de enige ontsluitingsweg van genoemde terreinen.

Bezwaar 20

1. Indexen binnen artikel 7.4. woonpark

Samenvatting

Binnen artikels 7.1 en 7.2 worden geen maximale B/T en V/T-index opgenomen. De conclusie van de watertoets stelt dat B/T indexen dienen te worden opgenomen om de toename van bebouwing te beperken.

*Advies*Geen aanpassing

Voor de zones 'landelijk woongebied' (art. 7.1) en 'woongebied' (art 7.2) is het opnemen van een B/T index niet noodzakelijk om de toename van bebouwing te beperken. Het betreft hier reeds verkavelde percelen die grotendeels bebouwd zijn. De opgenomen bepalingen (inplanting, bouwdiepte,...) beperken op afdoende manier de mogelijke toename van bebouwing.

2. Hoogstammig groen in artikel 4. Grootschalige detailhandel

Samenvatting

Binnen de zone voor grootschalige retail zijn meer bomen nodig dan de nu opgelegde bepaling van 1 hoogstammige boom per 20 parkeerplaatsen. Groen en bomen mogen niet enkel gebruikt worden als buffergroen.

*Advies*Geen aanpassing

De bomen waarvan sprake is een bepaling die specifiek geldt voor de vormgeving van de centrale parkeerruimte. Daarnaast worden volgende bepalingen opgenomen voor de onbebouwde ruimte:

- de onbebouwde ruimte dient een groen en kwalitatief karakter te krijgen met een hoge verblijfswaarde;
- G/T: min. 0,2 berekend op perceelsniveau;
- de ruimte die niet wordt ingenomen door bebouwing en verharding dient een kwalitatieve groene invulling te krijgen gebruikmakend van streekeigen plantmateriaal.

3. Parkeren langsheen Turnhoutsebaan

Samenvatting

Het toelaten van parkeren in de berm langsheen de Turnhoutsebaan dient tegengegaan te worden. Er dient geparkeerd te worden op eigen terrein. Kan dit opgenomen worden binnen artikel 3?

*Advies*Geen aanpassing

Het RUP werkt in geen geval bermparkeren in de hand. Zo worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften voor verschillende zones bepalingen opgenomen over het parkeren. Dit dient echter niet expliciet opgenomen te worden binnen artikel 3 openbaar domein.

4. Heraanleg Turnhoutsebaan

Samenvatting

De bezwaarindiener heeft opmerkingen over hoe de Turnhoutsebaan heraangelegd werd.

Advies

Geen aanpassing

De gebeurde heraanleg van de Turnhoutsebaan maakt geen onderdeel uit van voorliggend RUP.

5. Onjuist gebruik terrein

A. Samenvatting

Hoewel het niet vergund is als parking wordt perceel B12Y wel zo gebruikt. Dit met nefaste gevolgen voor de aanwezige Beukenbomen (oppervlakkige wortels waarop geparkeerd wordt) en wildplassers tegen de zijgevel van huisnummer 540. Wanneer het grasland volzet is wordt geparkeerd op de bermen van de Turnhoutsebaan met verkeersonveilige situaties als gevolg.

Advies

Geen aanpassing

Op dit perceel werd inderdaad geen parking vergund. Het betreft wel degelijk een perceel met grasland. Het onjuist gebruik van het perceel is noch een gevolg van noch op te lossen met voorliggend RUP.

B. Samenvatting

Kan de parking behouden blijven na de goedkeuring van het RUP?

Advies

Geen aanpassing

Na goedkeuring van het RUP zullen de bepalingen van kracht zijn zoals opgenomen onder artikel 7.4 'woonpark'.

Bezwaar 21

1. Overlast

Samenvatting

Hierin heb ik verwezen naar de verscheidene vormen van overlast die er zijn en dat dit zal leiden tot conflicten bij eventuele meerdere bewoning. Zo is er in het pand nr 554 een professionele houtzagerij gekomen. Voldoet deze aan de voorwaarden zoals bepaald in de milieuwetgeving Vlarem 1 en Vlarem 2.

Advies

Geen aanpassing

Het bezwaar is niet ruimtelijk van aard en gaat daarmee voorbij aan de scope van voorliggend RUP.

2. Privacy

Samenvatting

Er hangen camera's gericht op mijn pand. Wat met de wetgeving op de privacy? Idem, voor de omringende panden nrs 548 (ijskreesalon) en 457 (tweedehandswagens).

Advies

Geen aanpassing

Het bezwaar is niet ruimtelijk van aard en gaat daarmee voorbij aan de scope van voorliggend RUP.

Bezwaar 22 (ongeldig - laattijdig ingediend)

1. Ontsluiting perceel

Samenvatting

Waar dit in eerste instantie als een waardevermeerdering kon worden geïnterpreteerd bleek dit alles behalve het geval. Maar ze zal wel als zodanig (bij verkoop en in het KI) worden getaxeed. Immers wij zouden onze uitgangen verliezen en er alleen via de Klein Waterstraat in en uit kunnen en het perceel zou daarvoor gesplitst moeten worden, parkeerruimte moet worden voorzien en gezien wij het laatste perceel zijn moet juist daar de nodige manoeuvreerruimte worden voorzien.

Advies

Aan te passen

In functie van percelen waarvan de ontsluiting momenteel enkel kan geschieden via de Oudebaan of Turnhoutsebaan zal binnen de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden dat een verbod op ontsluiting via de Oudebaan en Turnhoutsebaan pas kan afgedwongen worden van het moment dat een alternatieve ontsluiting voorhanden is. Op deze manier wordt de ontsluiting gewaarborgd.

2. Functie garage

Samenvatting

En wat met de huidige garagefunctie? Er zullen dus stukken grond (spotgoedkoop) onteigend worden. Daarenboven heb ik vernomen dat de bijkomende herbouw- en uitbreidingsmogelijkheden van het huidige geldende RUP komen te vervallen. Het is duidelijk dat één (al gekende?) ontwikkelaar heel die zone zal ontwikkelen.

Advies

Geen aanpassing

Voor woningen (en bijgebouwen, waaronder garages) die na de inwerkingtreding van voorliggend RUP niet voldoen aan de bestemming, is het gemeentelijk RUP zonevreedde woningen van kracht (zie artikel 3.b: ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied in RUP zonevreedde woningen). Daarnaast is er in voorliggend RUP geen onteigeningsprocedure vastgelegd, er zal bijgevolg ook niet onteigend worden door de gemeente. Tot slot is er momenteel geen sprake van een werkend RUP voor de contour van het plangebied.

3. Bestemming

Samenvatting

Gezien het volledige perceel onder het huidige statuut heel wat interessante mogelijkheden biedt wil ik wanneer de plannen doorgang vinden een compensatie voor serieuze waardevermindering; dat de in- en uitgangen blijven bestaan zolang ik en/of mijn echtgenote er wonen en na verkoop bij enkel wonen.

Ik wens dat het huidige RUP mogelijkheden wat betreft herstel, verbouw en herbouw behouden blijven.

Advies

Geen aanpassing

Indien men van mening is dat er sprake is van planschade of van ongelijke behandeling door toedoen van de inwerkingtreding van voorliggend RUP, moet dit worden voorgelegd aan het gerechtshof.

De ontsluiting van de percelen zal gewaarborgd worden zoals eerder behandeld.

Samenvatting:

De Gecoro adviseert gunstig onder de volgende voorwaarden:

- Zone voor grootschalige detailhandel:
 - De Gecoro vraagt om te onderzoeken of de bijkomende 3000m² winkelvloeroppervlakte kan aangewend worden voor publieke doeleinden of de herlocalisatie van zonevreemde of historisch gegroeide bedrijven.
 - De Gecoro wenst slechts 1 horecazaak te voorzien. Horeca als nevenfunctie is eveneens niet gewenst.
 - Slechts 1 supermarkt te voorzien.
- Water:
 - Het openleggen van de Waterlaatste loop verordenend opleggen.
 - Het schrappen van de afsluitende zin in artikel 2.2.3. van de stedenbouwkundige voorschriften namelijk "Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van ht gebied niet in gedrang brengen".
 - Verstrengende normen rond buffering en infiltratie verordenend opnemen. De Gecoro vraagt om maximaal toe te werken naar succesvolle technieken zoals onder andere het voorzien van open systemen en groendaken.
 - Het schrappen van de verwijzingen naar de provinciale hemelwaterverordening.
- Kantoren: de Gecoro vraagt om geen autonome kantoren toe te laten op de verdiepingen in de 'Zones voor grootschalige detailhandel' en 'Ambachtelijke bedrijven en KMO'. De kantoren dienen gekoppeld te zijn aan de hoofdfunctie.
- Wonen: de Gecoro is van mening dat er anders kan gebouwd worden, maar in zijn geheel mag er geen sprake zijn van verdichting. Mogelijk kan het opnemen van enkele schetsen van ontwerpend onderzoek meer duidelijkheid bieden van de mogelijkheden aan iedereen.
- Ruimtegebruik:
 - Dakvorm: voorschrift en bijhorende toelichting bij de 'zone voor grootschalige detailhandel' ook opnemen in de zones 'ambachtelijke bedrijvigheid en KMO' en 'recreatiezone'.
 - Groendaken opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften. De Gecoro adviseert om deze te verplichten op platte daken en daar waar geen hernieuwbare energietechnieken worden voorzien.
- Uitvoering: De Gecoro adviseert de gemeente om naast de opmaak van het RUP een traject op te starten om de herorganisatie en herlocalisatie van de detailhandelszaken in de zone te bewerkstelligen.
- Buurtwegen 18 en 57: de Gecoro vraagt om maximaal rekening te houden met het behoud van de bestaande trage wegen voor de langzame weggebruiker op de huidige locatie en deze grafisch vast te leggen.
- Geluids- en lichthinder: de Gecoro vraagt om maatregelen op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften die de hinder naar de omgeving toe te beperken. Tevens stelt de Gecoro zich de vraag of er maatregelen kunnen opgelegd worden voor tijdelijke activiteiten (verwijzing naar zomerbar).
- Ontsluiting via Oudebaan: in de stedenbouwkundige voorschriften zal verduidelijkt worden dat de 2 eventuele bijkomende toegangen voor hulpdiensten en leveranciers die mogelijk gemaakt worden binnen de 'zone voor grootschalige detailhandel' niet mogen ontsluiten via de Oudebaan.
- Achteruitbouwstrook in artikel 7.3.2. wordt aangepast naar:

- Minimaal 5 meter van de bestemmingsgrens met het openbaar domein langsheen de Waterstraat.
- Minimaal 12 meter van de bestemmingsgrens met het openbaar domein langs de Turnhoutsebaan.
- Voor percelen waarbij de ontsluiting vandaag enkel kan geschieden via de Oudebaan en de Turnhoutsebaan zal binnen de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden dat een verbod op ontsluiting pas kan afgedwongen worden van het moment dat een alternatieve ontsluiting voorhanden is.

Bijlagen:

- advies provincie Antwerpen
- 22 bezwaren

