

Gemeenteraadszitting van 28.09.2017

Aanwezig

Philippe De Coninck
Burgemeester-voorzitter

Alex Meulebroeck, Servaas Van Eynde, Hubert Staelens, Erik Roegis, Chantal Bobelijn,
Dominique Buysse
Schepenen

Trees Van Eykeren, Koen Van Ootegem, Guido Van de Veire, Marc De Schepper, Marcel Scheir,
Nic Van Zele, Annie Cuelenaere, Stany Buysse, Francine De Weweire, David Vercauteren,
Hilde Baetsle, Marc Bobelyn, Koen Buysse, Heidi Schaght, Sabina De Craecker
Gemeenteraadsleden

Frederik Willems
Gemeentesecretaris

Afwezig

Brenda Van den Bossche
Gemeenteraadslid

Verontschuldigd

Besprekingen en besluiten van de gemeenteraad in openbare zitting

Technische dienst - Afdeling Gebouwen, Stedenbouw en Milieu - Definitief vaststellen van het RUP ' gedeeltelijke herziening BPA en RUP Markt '.

Bevoegdheid

- Het gemeentedecreet van 15.07.2005, artikel 42.

Wetten en Reglementen

- Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, inzonderheid Titel II, hoofdstuk II.

Verwijzingsdocumenten

- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Assenede, goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen dd. 19.02.2009.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29.04.2014 houdende opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ' Gedeeltelijke herziening BPA en RUP Markt '.
- Besluit van de gemeenteraad van 23.02.2017 houdende voorlopig vaststellen van het RUP ' gedeeltelijke herziening BPA en RUP Markt '.
- Het ontwerp bestaande uit: : toelichtingsnota, onderzoek tot MER (milieueffectenrapport), bestaande toestand, stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsplan.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21.03.2017 houdende organisatie openbaar onderzoek RUP gedeeltelijke herziening BPA en RUP Markt.

- De bekendmaking van het openbaar onderzoek in het Belgisch Staatsblad, Het Laatste Nieuws, Het Nieuwsblad en de Standaard op 17.03.2017 en publicatie op de gemeentelijke website vanaf 02.03.2017.
- Het openbaar onderzoek over het ontwerp RUP ' gedeeltelijke herziening BPA en RUP Markt ' dat liep van 24.03.2017 tot en met 22.05.2017.
- Het advies van het Departement Omgeving van 09.05.2017.
- Het advies van de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, directie Ruimte, dienst Ruimtelijke Planning van 18.05.2017.
- Het bezwaarschrift van architect Wim Verschueren, Hoogstraat 7, 9960 Assenede.
- Het advies van de GECORO (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) van 08.08.2017.

Verantwoording

- De wijziging beoogt voornamelijk een oplossing te bieden voor de huidige leegstand op de Markt, een aantal toekomstige particuliere projecten en een wijziging van de verkeersafwikkeling ter hoogte van de Markt, Kloosterstraat, Stadhuisstraat en Kasteelstraat en het uitbreiden van de bouwzone van de bibliotheeksite.
- De indiener van het bezwaarschrift niet akkoord kan gaan met :
 1. Uitbreiding van de bouwdiepte op de verdieping van 12 m naar 15 m voor het bouwblok gelegen tussen Markt, Lochtingstraat, Hoogstraat en Hoogstraat 33 en 33A.
 2. Overdruk waardevolle gevel voor de woning gelegen Hoogstraat 7.
 3. De bekendmaking van het openbaar onderzoek is niet opgenomen op de gemeentelijke website.
- Weerlegging bewaar:
 1. Bezwaarindiener refereert naar de toelichtingsnota waarin de motivatie tot opmaak van het RUP is opgenomen. Eén van de redenen zijn geplande private ontwikkelingen mogelijk maken. Bezwaarindiener stelt zich de vraag waar in de voormelde bouwblok deze ontwikkelingen gepland zijn. Het klopt dat er binnen het plangebied van het RUP private ontwikkelingen gepland zijn, maar het plangebied is meer dan enkel het bouwblok waar de bezwaarindiener het over heeft. In de toelichtingsnota is niet opgenomen waar deze private ontwikkelingen precies gepland zijn omdat een RUP een instrument is die over een tijdspanne van ettelijke jaren de ontwikkelingsmogelijkheden dient vast te leggen. Het kan dus zijn dat het RUP de katalysator wordt van nieuwe ontwikkelingen die niet mogelijk waren conform de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwblok waarvan sprake was dit het BPA Markt (MB 27/07/2007). Een deel binnen deze bouwblok (het zuidwestelijk deel) is recent reeds vernieuwd. De kans dat er op korte termijn hier nieuwe ontwikkelingen zullen gebeuren is dus eerder gering. De vrees dat de grotere bouwdiepte op de verdiepingen zal zorgen voor een vermindering van de woonkwaliteit van aangrenzende woningen lijkt hier eerder ongegrond. Daar waar binnen dit bouwblok wel nog nieuwe ontwikkelingen kunnen of zullen gebeuren (centraal en in het noordoosten), zullen aanvragen dienen aan te tonen dat ten allen tijde voldaan is aan de goede ruimtelijke ordening. Bezwaarindiener laat uitschijnen in het bezwaarschrift dat het voorschrift een vrijgeleide is om de bouwdiepte op de verdiepingen te voorzien op 15m. Dit is echter niet het geval. Het voorschrift verplicht geenszins een bouwdiepte op de verdiepingen te voorzien van 15m, maar spreekt expliciet over een maximum van 15m. Op vergunningsniveau kunnen nog altijd beperkingen opgenomen worden m.b.t. de bouwdiepte van het aangevraagde goed, rekening

houdende met de omgeving en bouwdiepte van aangrenzende gebouwen, zoals bezwaarindiener aanhaalt in het bezwaarschrift.

Een blik op het plan bestaande toestand van het RUP leert ons dat de percelen binnen dit bouwblok voor het overgrote deel reeds bebouwd zijn. Sommige percelen zijn zelfs bebouwd van de Lochtingstraat tot de Hoogstraat. Stellen dat het vergroten van de bouwdiepte op de verdiepingen zal zorgen voor een grotere inkijk in de private ruimtes van de aangrenzende percelen (inkijk in tuinen) lijkt ons daardoor eerder ongegrond.

Daarenboven blijkt dat vooral in het noordoosten van dit bouwblok er tamelijk smalle percelen zijn. het verhogen van de bouwdiepte op de verdiepingen zorgt ervoor dat er voldoende ruime woon- en leefruimtes kunnen voorzien worden die beantwoorden aan de huidige en toekomstige noden.

2. Het voorschrift van het RUP (3.4.3.2.) vermeldt expliciet dat de vormelijke elementen waaraan de voorgevel zijn waarde te danken heeft, dienen behouden te blijven, waarbij de volledige gevel in beschouwing wordt genomen. Dit voorschrift is opgenomen n.a.v. het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed in het kader van de plenaire vergadering van het RUP. Daarin is opgenomen dat "de overdruk waardevolle gevels" best wordt opgenomen voor de items die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, dus ook voor het pand met adres Hoogstraat 7. Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed was ongunstig omdat het RUP in de vorm van toentertijd strijdig was met direct werkende normen uit het beleidsveld onroerend erfgoed. Vandaar dat n.a.v. dat advies de gevels van items uit de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed een overdruk hebben gekregen in het RUP.

In de toelichting van kwestieus voorschrift staan inderdaad de zaken die opgenomen zijn bij de beschrijving van het pand uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dat deze zaken niet meer actueel of foutief zijn, kan geenszins een reden zijn om dit pand opeens niet meer te beschouwen als opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Dit is nl. een vastgestelde inventaris. Een RUP is trouwens geen instrument om de vastgestelde inventaris te evalueren of aan te passen. Vandaar dat de gevel van dit pand ook een overdruk heeft gekregen.

3. De bekendmaking van het openbaar onderzoek is op de gemeentelijke website gebeurd onder de rubriek "bekendmakingen 2017" : Bekendmakingen openbaar onderzoek RUP Markt, gepubliceerd vanaf 02.03.2017 en gedurende gans de periode van het openbaar onderzoek raadpleegbaar.

Tussenkomsten

- N-VA verwijst naar het dossier met betrekking tot de bouwdiepte van het terras in de Hoogstraat waar de bouwheer de bouwdiepte van 12 meter niet heeft gerespecteerd. De raad voor vergunningsbetwisting heeft de klacht hierover als gegrond verklaard. N-VA vraagt of deze uitbouw nu vergund is en welke acties de dienst stedenbouw heeft genomen.
- Het college van burgemeester en schepenen antwoordt dat de dienst stedenbouw alle verplichte uitplakkingen nakijkt en na de uitvoering controles doet of dit volgens de vergunde plannen is uitgevoerd. Zij zijn echter geen bouwpolitie en zijn beperkt in hun mogelijkheden om vaststellingen te doen. Zonder toestemming van de eigenaar mogen zij de eigendom niet betreden en moeten zij de controle vanop straat doen. Als er zware overtredingen worden vastgesteld kunnen er vaststelling gedaan worden door de politie en kan het parket beslissen of er verder vervolging komt. In dit geval is het gebouw gerealiseerd en wordt dit best opgelost door het aanpassen van de bouwdiepte met een RUP.

- N-VA stelt vast dat er door het goedkeuren van dit RUP een wettelijk kader wordt gecreëerd, ook voor anderen die in deze zone op een bouwdiepte van 15 meter willen bouwen. N-VA stelt ook vast dat het terrein van de bibliotheek is opgenomen in het RUP en dat daar nu een verdieping kan gebouwd worden. Dit zal veel licht wegnemen in de Lochtingstraat.
- Het college van burgemeester en schepenen antwoordt dat momenteel aan de contouren van het bibliotheekgebouw niks mag gewijzigd worden. Het is dus niet mogelijk om bijvoorbeeld de ingang aan te passen. Door de volledige site als gemeenschapsvoorziening te bestemmen is er meer vrijheid om de nodige renovatie en aanpassingen te realiseren.
- N-VA vraagt waarom de gevel van Hoogstraat 7 extra moet beschermd worden. Deze was toch al beschermd?
- Het college van burgemeester en schepenen antwoordt dat deze wel was opgenomen in de lijst met waardevol erfgoed, maar dat deze daardoor niet beschermd is. Vanwege zijn architecturale waarde is er na aftoetsing met de dienst Erfgoed beslist om deze gevel een beschermd statuut te geven.
- N-VA verduidelijkt zijn stemgedrag. Zij zullen zich onthouden omdat zij vinden dat er na de feiten een aantal problemen worden opgelost door het RUP aan te passen. Er ontbreekt een doordachte visie. Dit is een gedeeltelijke herziening op maat van wie er om vraagt. N-VA verwijst naar zijn tussenkomst op de gemeenteraad van 28.04.2016 waar het dubieuze verloop van de GECORO-vergadering van 05.04.2016 werd besproken. Dit RUP is op die vergadering besproken en de GECORO heeft dit positief geadviseerd, maar het gevoel blijft dat de GECORO om de tuin is geleid.

Stemmen

Stemresultaat: 20 ja-stemmen (Philippe De Coninck, Alex Meulebroeck, Servaas Van Eynde, Hubert Staelens, Erik Roegis, Chantal Bobelijn, Dominique Buysse, Trees Van Eykeren, Koen Van Ootegem, Marc De Schepper, Marcel Scheir, Nic Van Zele, Annie Cuelenaere, Stany Buysse, Francine De Weweire, David Vercauteren, Hilde Baetsle, Marc Bobelyn, Koen Buysse, Heidi Schaght)
2 onthoudingen (Guido Van de Veire, Sabina De Craecker)

BESLUIT

Artikel 1

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ' Gedeeltelijke herziening BPA en RUP Markt ' wordt definitief goedgekeurd. Dit ontwerp bestaat uit: toelichtingsnota, onderzoek tot MER (milieueffectenrapport), bestaande toestand, stedenbouwkundige voorschriften en bestemmingsplan.

Art. 2

Het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar te weerleggen om volgende redenen:

1. Bezwaarindiener refereert naar de toelichtingsnota waarin de motivatie tot opmaak van het RUP is opgenomen. Eén van de redenen zijn geplande private ontwikkelingen mogelijk maken. Bezwaarindiener stelt zich de vraag waar in de voormelde bouwblok deze ontwikkelingen gepland

zijn. Het klopt dat er binnen het plangebied van het RUP private ontwikkelingen gepland zijn, maar het plangebied is meer dan enkel het bouwblok waar de bezwaarindiener het over heeft. In de toelichtingsnota is niet opgenomen waar deze private ontwikkelingen precies gepland zijn omdat een RUP een instrument is die over een tijdspanne van ettelijke jaren de ontwikkelingsmogelijkheden dient vast te leggen. Het kan dus zijn dat het RUP de katalysator wordt van nieuwe ontwikkelingen die niet mogelijk waren conform de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Voor het bouwblok waarvan sprake was dit het BPA Markt (MB 27/07/2007). Een deel binnen deze bouwblok (het zuidwestelijk deel) is recent reeds vernieuwd. De kans dat er op korte termijn hier nieuwe ontwikkelingen zullen gebeuren is dus eerder gering. De vrees dat de grotere bouwdiepte op de verdiepingen zal zorgen voor een vermindering van de woonkwaliteit van aangrenzende woningen lijkt hier eerder ongegrond. Daar waar binnen dit bouwblok wel nog nieuwe ontwikkelingen kunnen of zullen gebeuren (centraal en in het noordoosten), zullen aanvragen dienen aan te tonen dat ten allen tijde voldaan is aan de goede ruimtelijke ordening.

Bezwaarindiener laat uitschijnen in het bezwaarschrift dat het voorschrift een vrijgeleide is om de bouwdiepte op de verdiepingen te voorzien op 15m. Dit is echter niet het geval. Het voorschrift verplicht geenszins een bouwdiepte op de verdiepingen te voorzien van 15m, maar spreekt expliciet over een maximum van 15m. Op vergunningsniveau kunnen nog altijd beperkingen opgenomen worden m.b.t. de bouwdiepte van het aangevraagde goed, rekening houdende met de omgeving en bouwdiepte van aangrenzende gebouwen, zoals bezwaarindiener aanhaalt in het bezwaarschrift. Een blik op het plan bestaande toestand van het RUP leert ons dat de percelen binnen dit bouwblok voor het overgrote deel reeds bebouwd zijn. Sommige percelen zijn zelfs bebouwd van de Lochtingstraat tot de Hoogstraat. Stellen dat het vergroten van de bouwdiepte op de verdiepingen zal zorgen voor een grotere inkijk in de private ruimtes van de aangrenzende percelen (inkijk in tuinen) lijkt ons daardoor eerder ongegrond.

Daarenboven blijkt dat vooral in het noordoosten van dit bouwblok er tamelijk smalle percelen zijn. het verhogen van de bouwdiepte op de verdiepingen zorgt ervoor dat er voldoende ruime woon- en leefruimtes kunnen voorzien worden die beantwoorden aan de huidige en toekomstige noden.

2. Het voorschrift van het RUP (3.4.3.2.) vermeldt expliciet dat de vormelijke elementen waaraan de voorgevel zijn waarde te danken heeft, dienen behouden te blijven, waarbij de volledige gevel in beschouwing wordt genomen. Dit voorschrift is opgenomen n.a.v. het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed in het kader van de plenaire vergadering van het RUP. Daarin is opgenomen dat "de overdruk waardevolle gevels" best wordt opgenomen voor de items die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, dus ook voor het pand met adres Hoogstraat 7. Het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed was ongunstig omdat het RUP in de vorm van toentertijd strijdig was met direct werkende normen uit het beleidsveld onroerend erfgoed. Vandaar dat n.a.v. dat advies de gevels van items uit de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed een overdruk hebben gekregen in het RUP.

In de toelichting van kwestieus voorschrift staan inderdaad de zaken die opgenomen zijn bij de beschrijving van het pand uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dat deze zaken niet meer actueel of foutief zijn, kan geenszins een reden zijn om dit pand opeens niet meer te beschouwen als opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Dit is nl. een vastgestelde inventaris. Een RUP is trouwens geen instrument om de vastgestelde inventaris te evalueren of aan te passen. Vandaar dat de gevel van dit pand ook een overdruk heeft gekregen.

3. De bekendmaking van het openbaar onderzoek is op de gemeentelijke website gebeurd onder de rubriek "bekendmakingen 2017" : Bekendmakingen openbaar onderzoek RUP Markt, gepubliceerd vanaf 02.03.2017 en gedurende gans de periode van het openbaar onderzoek raadpleegbaar.

Art. 3.

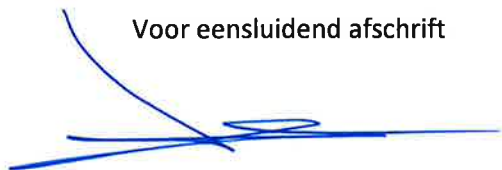
Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en aan de Vlaamse Regering.

Namens de gemeenteraad

Get. Frederik Willems
Gemeentesecretaris

Get. Philippe De Coninck
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend afschrift



Frederik Willems
gemeentesecretaris



Philippe De Coninck
burgemeester