

verslag van de procedure de commodo et incommodo
RUP meergezinswoningen

gemeente Boechout | november 2012 | **RAPPORT**

Inhoud

Deel I Inhoud van de adviezen en van de bezwaarschriften

1. Proces-verbaal van sluiting van het onderzoek de commodo et incommodo
2. Kopie van de ingediende adviezen en bezwaarschriften

Deel II Analyse en advies

Per advies/bezwaarschrift is weergegeven:

1. essentie van het advies/bezwaarschrift
2. antwoord op het advies/bezwaarschrift
3. advies van de ontwerper
4. advies van de GECORO

Deel III Algemeen besluit

Inleiding

1. Procedurele aspecten openbaar onderzoek

Op 25 juni 2012 werd het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP meergezinswoningen' voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Boechout. Het openbaar onderzoek over dit ontwerp RUP liep van 24 juli 2012 tot en met 21 september 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek hebben twee overheidsinstanties een advies uitgebracht, met name de deputatie van de provincie Antwerpen en het Vlaamse Agentschap Ruimte en Erfgoed – Antwerpen.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden daarnaast elf (11) bezwaarschriften tijdig ingediend.

De GECORO verwerkt de verschillende reacties op het voorlopig vastgesteld RUP. Daartoe beschikt zij over een termijn van 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek. Deze behandeling vindt plaats op 8 november 2012.

De voorstellen op de volgende bladzijden betreffen een analyse van de adviezen en bezwaarschriften en geven de opinie van de ontwerper ter zake weer, zoals die door de GECORO kunnen worden bijgetreden of geamendeerd. Zij zijn adviserend voor het College van Burgemeester en Schepenen en nadien voor de gemeenteraad.

2. Aanpak behandeling van de adviezen en bezwaarschriften

In deel I worden de adviezen en bezwaarschriften opgesomd.

In deel II worden de adviezen en bezwaren behandeld en naar inhoud geanalyseerd en geadviseerd.

Deel I Inhoud van de bezwaarschriften

Volgende instanties hebben een advies ingediend:

1. de deputatie van de provincie Antwerpen
2. het Agentschap Ruimte en Erfgoed van de Vlaamse overheid – afdeling Antwerpen

Volgende personen en instanties hebben een bezwaarschrift ingediend:

1. de heer en mevrouw Herman en Rita Van Hunsel – Boen
2. de heer Asselberghs Pieter
3. de heer Michel Antoine namens Elia
4. de heer Gert Eyckmans namens De Ideale Woning
5. mevrouw Guydette Helsen namens Kinderen Helsen
6. DLA Piper namens de heer en mevrouw Mark en Hilde Dirckx - Verachterd
7. DLA Piper namens de heer en mevrouw Kris en Karin Cleemput - Gils, de heer en mevrouw Jan en Daniella Vanhoudt – Vanhertum en mevrouw Katelijn Sebreghts
8. De heer en mevrouw Florus - Van de weerd
9. De heer Mik Renders
10. Jongbloet – De Lannoy advocaten namens bvba Inbreiding
11. De heer en mevrouw Leo en Simonne Heulens - Theuns

Het proces-verbaal van sluiting van het onderzoek de commodo et incommodo en een kopie van de ingediende advies- en bezwaarschriften worden als bijlage toegevoegd.

Deel II Analyse en commentaar van de ontwerper

1. Advies nr. 1: deputatie provincie Antwerpen

1.1. Essentie van het adviesschrift

Adviesgever geeft aan dat het ontwerp-RUP in principe in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen (PRS Antwerpen). Gezien de meer perifere woonomgeving, waar de morfologische en functionele dichtheid verhoogd wordt tot een meer stedelijke dichtheid, en de opname van een deel van Boechout in de afbakening van het stedelijk gebied, is een RUP 'verbod op meergezinswoningen' niet vanzelfsprekend. De motivering is voor de meeste zones grondig ruimtelijk uitgewerkt. Er worden echter vragen gesteld bij de verschillende beoordeling van meergezinswoningen en cohousing en het ontbreken van een uitzonderingsmaatregel voor het oprichten van sociale woningen.

Aangezien het wegwerken van de achterstand wat betreft het aantal sociale woningen en het niet bereiken van het bindend sociaal objectief (BSO) tegengewerkt wordt is het RUP op dit punt strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). De 'voortgangstoets' met betrekking tot het BSO van Wonen-Vlaanderen onderschrijft dit. De motivatie in de toelichtingsnota is onvoldoende. Adviesgever formuleert de voorwaarde sociale woningen toe laten binnen het plangebied.

Inhoudelijk wordt volgend advies geformuleerd op de toelichtingsnota, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften:

- adviesgever wijst erop dat met voorliggend RUP het omvormen van bestaande of verouderde meergezinswoningen naar ruimtelijk betere meergezinsprojecten bemoeilijkt of onmogelijk wordt
- een aantal goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen bevinden zich binnen de contouren van het RUP. Adviesgever geeft aan dat moet nagekeken worden dat er geen tegenstrijdigheden zijn tussen de verkavelingen en het RUP.
- adviesgever duidt het belang aan van de actualisering van de watertoets-kaarten in de toelichtingsnota naar aanleiding van het besluit van 1 maart 2012.

Adviesgever geeft voorwaardelijk gunstig advies.

1.2. Antwoord op het adviesschrift

Cohousing is een alternatieve vorm van samenwonen die de gemeente wenst te ondersteunen (zie ook woonbeleidsplan). In tegenstelling tot een meergezinswoning wordt cohousing gekenmerkt door een participatief proces en worden een aantal gemeenschappelijke ruimten voorzien die de samenhang van de woongemeenschap bevorderen. Het is dus niet zozeer de impact op de omgeving die een rol heeft gespeeld bij het al dan niet opnemen van cohousing in de uitzonderingsmaatregelen, maar het sociale aspect dat gepaard gaat met deze bijzondere woonvorm.

Het BSO wordt bereikt, ook met goedkeuring van het RUP meergezinswoningen. Het gemeentebestuur wenst dit te verduidelijken met volgende recente cijfers:

Sociale huurwoningen

De Ideale Woning heeft een aantal projecten opgestart voor de realisatie van sociale huurwoningen:

- Vergund:
 - Boshoeck - Alex.Fr: 11 entiteiten
- Aanvraagprocedure opgestart:
 - Frans Segersstraat: herneming vergunningsprocedure wordt opgestart voor 33 entiteiten
- Voorbereidende onderzoeken opgestart:
 - Janssenlei: 10 entiteiten
 - Kapelleveldstraat : 6 app + 1 woning = 7 entiteiten
 - BMT: 35 entiteiten - vastgelegd in RUP BMT (goedgekeurd door Deputatie nov 2012)
 - Kerkweg Vremde: minimum 6 entiteiten (afhankelijk van gebiedsgericht RUP)

De nog niet vergunde projecten zijn, ook na goedkeuring van voorliggend RUP, vergunbaar. De projecten 'Frans Segersstraat' en 'Kerkweg Vremde' zijn niet gelegen in de verbodszone van het RUP. Het perceel van het project Kapelleveldstraat wordt in antwoord op het bezwaarschrift van De Ideale Woning, alsnog uit de verbodszone gehaald (zie bezwaarschrift nr. 4). Het project 'Janssenlei' bevindt zich wel in de verbodszone, maar heeft gezien de erfgoedwaarde een sterretje op het grafisch plan, zodat voor dit pand de uitzonderingsmaatregel geldt. En uiteraard zijn de entiteiten van het RUP BMT te realiseren binnen de voorschriften van het betreffende RUP.

Dit geeft een totaal van 102 entiteiten, wat ruimschoots boven het BSO voor 2020 (78) ligt. Worden daarbij de verwachte realisaties van het sociaal verhuurkantoor Woonweb geteld (9 gerealiseerde in 2012 + 8 nieuwe entiteiten tegen 2020), wordt ook het BSO voor 2025 (96) gehaald (102+17= 119).

Sociale koopwoningen

Wat de sociale koopwoningen betreft werden volgende projecten opgestart:

- Vergund:
 - Joseph Van Hellemontstraat: 21 entiteiten – (CBS 05/11/2012)
- Voorbereidende onderzoeken opgestart:
 - Mussenhoeve: 29 entiteiten

Met deze twee projecten wordt het BSO van 32 woningen ruimschoots behaald.

Sociale kavels

- verkoopsakte Igean - Kerkfabriek Vremde Berthoutstraat: 2 sociale kavels verplicht (ook beslissing CBS)

Volgens het BSO is er nood aan 3 sociale kavels. Het RUP verhindert de realisatie van de voorziene sociale kavels niet.

Deze berekening toont andermaal aan dat het voorzien van een uitzonderingsmaatregel voor sociale woonprojecten in voorliggend RUP niet noodzakelijk is voor het halen van het BSO. In de voortgangstoets van 'Wonen-Vlaanderen' werden deze projecten nog niet allemaal in rekening gebracht.

Daarnaast is het ook de intentie van de gemeente voor toekomstige grotere (sociale) woonprojecten gebiedsgerichte RUP's op te maken, waarbij het verbod eventueel opgeheven wordt in functie van de realisatie van sociale woningen door de betrokken ontwikkelaar. De strategische zone aan Kerkweg in Vremde is een dergelijke zone waar een gebiedsgericht RUP de ruimtelijke organisatie en het aantal en inplanting van sociale woningen zal vastleggen.

Antwoord op inhoudelijk advies op de toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan:

- Het aanpassen van meergezinswoningen aan de huidige normen qua leefbaarheid en woonkwaliteit resulteert doorgaans in het beperkt uitbreiden, samenvoegen van appartementen en het toevoegen van terrasruimten. Deze mogelijkheden kunnen gerealiseerd worden binnen de voorschriften van het RUP.
Ook het herbouwen van een meergezinswoning, die bijvoorbeeld wordt herbouwd op een grotere oppervlakte, maar met hetzelfde volume en beter geïntegreerd in de omgeving moet mogelijk zijn. De interpretatie van het begrip 'volume' wordt hiertoe verduidelijkt in de voorschriften.
- De verkavelingen waarbij expliciet vermeld wordt dat meergezinswoningen mogelijk zijn, werden uitgesloten uit het plangebied van het RUP. Verkavelingsvergunningen die dit niet expliciet vermelden, maar meergezinswoningen ook niet verbieden, kunnen binnen de verbodzone nog voorkomen. In dat geval gelden de verkavelingsvoorschriften en niet het RUP meergezinswoningen.
- De kaart van de watertoets werd reeds aangepast aan het gewijzigd besluit van maart 2012.

1.3. Advies van de ontwerper

Dit advies geeft aanleiding tot volgende aanpassingen aan het RUP:

- de motivatie waarom een uitzondering geldt voor cohousing wordt toegevoegd in het RUP
- in de toelichtingsnota wordt duidelijker gemotiveerd dat voorliggend RUP het halen van het bindend sociaal objectief niet vertraagt of hypothekeert.
- het begrip volume wordt beter gedefinieerd zodat duidelijk wordt dat herbouwen van een beter geïntegreerde meergezinswoning, met behoud van het aantal m³ maar een andere verschijningsvorm, ook mogelijk is binnen de verbodzone
- de opmerking in verband met het gewijzigd besluit over de watertoets leidt niet tot aanpassingen van het RUP.

1.4. Advies van de GECORO

De GECORO volgt het advies van de ontwerper.

2. Advies nr. 2: Agentschap Ruimte en Erfgoed van de Vlaamse Overheid – afdeling Antwerpen

2.1. Essentie van het adviesschrift

Adviesgever geeft aan dat het ontwerp-RUP in overeenstemming is met de opties van het RSV inzake het stedelijk gebied. Adviesgever maakt echter voorbehoud tegenover de mogelijke

effecten van dit plan ten opzichte van de Vlaamse beleidskeuzes voor het buitengebied: nl. maximaal bundelen en kwaliteitsvol verdichten in de kernen.

Het voorontwerp-RUP geeft voldoende uitvoering aan het GRS.

Het RUP wordt gunstig geadviseerd mits er een algemeen uitzonderingsartikel wordt opgenomen voor sociale woningen, of indien dit niet haalbaar is minstens het volledige nog niet aangesneden WUG kerkweg uit de plancontour wordt gehaald.

Adviesgever geeft ook een aantal inhoudelijke opmerkingen:

- Adviesgever stelt dat het onduidelijk is waarom het binnengebied ten zuiden van Gillegomstraat mee werd opgenomen in de verbodszone. Het gebied is nl. gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied en in de nabijheid van de nieuwe tramhalte, waardoor het een ideale locatie is voor verdichting
- De opname van het gebied aan Pastoorleike 7 in de contour van het plangebied wordt in vraag gesteld. Deze zone in woongebied in de kern van Boechout is voorbehouden voor sociale woningen maar er worden geen mogelijkheden voorzien voor meergezinswoningen. Gezien de omgeving (parkgebied en verspreide bebouwing met rijwoningen aan de straatkant) zijn er mogelijkheden voor een kleinschalig meergezinsproject aangepast aan de groene omgeving.
- Gezien het hele binnengebied aan Kerkweg gelegen is binnen woonuitbreidingsgebied is het voor adviesgever logisch dat deze volledige zone uit de perimeter van het RUP wordt gehaald. Bovendien is het binnengebied gelegen in de kern van het buitengebied en moet de realisatie van typologisch gedifferentieerde en kwalitatieve sociale woonwijk met voldoende hoge dichtheid mogelijk blijven. De argumentatie van de gemeente dat het binnengebied wordt opgenomen in de verbodszone om zo ontwikkelingen in afwachting van het RUP te verhinderen, volgt adviesgever niet. Het is nl. momenteel reeds mogelijk het woonuitbreidingsgebied aan te snijden voor sociale woningbouw, zonder RUP.

Adviesgever geeft voorwaardelijk gunstig advies.

2.2. Antwoord op het adviesschrift

- Motivatie waarom geen uitzonderingsmaatregel voor sociale woningen wordt ingeschreven in het RUP: zie antwoord op adviesschrift van de deputatie van de provincie Antwerpen (advieschrift 1)
- In het binnengebied ten zuiden van Gillegomstraat werden recent een aantal grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd. Verdere bebouwingsmogelijkheden in het binnengebied zijn beperkt gezien de afmetingen van de verkaveling. Verdere verdichting lijkt ook weinig waarschijnlijk gezien de kleine oppervlakte en het huidig gebruik van de percelen als tuin bij woningen aan Gillegomstraat. Indien toch nog een deel(perceel) wordt aangesneden is het aangewezen de bebouwingstypologie van de nieuwe straat Ten Halve verder te zetten, nl. met grondgebonden eengezinswoningen.
- Deze zone wordt gezien als de rand van een park waar het omwille van de natuurwaarde en landschappelijke waarde niet opportuun is meergezinswoningen op te richten. Meergezinswoningen hebben doorgaans een grotere impact op de omgeving, oa. door een grotere bebouwde oppervlakte en meer verharde buitenruimte (voor parkeren). Eengezinswoningen hebben door een beperktere omvang minder impact op de omgeving.
- Het perceel aan Kerkweg werd uit de contour van het RUP gesloten omwille van de strijdigheid met het GRS. In het GRS is nl. de realisatie van groepswoningbouw door middel

van meergezinswoningen ingeschreven. De overige delen van het woonuitbreidingsgebied komen niet aan bod in de woningprogrammatie voor Vremde. De gemeente wenst te voorkomen dat één project voor slechts een onderdeel van het binnengebied de verdere ontwikkeling blokkeert of in de verkeerde richting stuurt. De gemeente zal een gebiedsgericht RUP opmaken waarbij de goede ruimtelijke ordening van het gehele binnengebied voorop staat. Meergezinswoningen worden opnieuw mogelijk gemaakt, indien ze worden afgestemd op de omgeving en de intenties voor de rest van het binnengebied.

2.3. Advies van de ontwerper

Dit advies geeft aanleiding tot volgende aanpassingen aan het RUP:

- In de toelichtingsnota wordt duidelijker gemotiveerd dat voorliggend RUP het halen van het bindend sociaal objectief niet vertraagt of hypothekeert.
- de motivatie voor de opname van het binnengebied ten zuiden van Gillegomstraat wordt toegevoegd in de toelichtingsnota van het RUP
- de motivatie waarom de zone rond het parkgebied aan Pastoorsleike 7 wordt opgenomen in de verbodzone, wordt verduidelijkt in de toelichtingsnota van het RUP.
- er wordt niet ingegaan op de vraag het volledige woonuitbreidingsgebied aan Kerkweg uit de zone waar het verbod op de realisatie van meergezinswoningen zal geleden, te halen.

2.4. Advies van de GECORO

De GECORO volgt het advies van de ontwerper.

Bijkomende argumentatie:

- Het gebied aan Pastoorsleike 7 is een strategische zone die deel uitmaakt van het park. Een eventuele toekomstige ontwikkeling wordt gezien in de vorm van sociale eengezinswoningen of een beperkt project met serviceflats. Gezien de ligging zal dit, indien de noodzaak concreet wordt, deel moeten uitmaken van een gebiedsgericht RUP. In dit RUP kan, indien het verantwoord is, het verbod op meergezinswoningen opgeheven worden.

1. Bezwaarschrift nr. 1: de heer en mevrouw Herman en Rita Van Hunsel - Boen

1.1. Essentie van het adviesschrift

Gezien de grootte van de woning, het feit dat de kinderen het huis uit zijn, er voor opdeling van de woning geen structurele wijzigingen nodig zijn en mogelijk is binnen het bestaande volume, vraagt bezwaarindener een uitzondering op het verbod tot opdelen. Er wordt daarbij verwezen naar het 'beleidsplan ruimte' waarin het intensiever gebruik van de ruimte vooropgesteld wordt. In vergelijking met andere panden in het RUP verdient de betreffende woning eveneens een sterretje.

1.2. Antwoord op het adviesschrift

Bij de opmaak van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan werd uitgegaan van een verbod op bijkomende meergezinswoningen in Vremde omwille van de wenselijkheid Vremde als landelijk

dorp, gelegen buiten de afbakening van het stedelijk gebied, te bestendigen. Op andere plaatsen binnen de gemeente wordt meer ontwikkeling toegelaten. Omwille van de vlotte bereikbaarheid (oa. met openbaar vervoer), de aanwezigheid van voldoende voorzieningen en de typologie van de reeds aanwezige bebouwing wordt de kern van Boechout gezien als de meest geschikte locatie voor de realisatie van bijkomende meergezinswoningen.

Bovendien geldt dat, ook al blijft het volume van een meergezinswoning beperkt tot het bestaande volume, de impact van een meergezinswoning op de omgeving doorgaans groter is, dan bij een eengezinswoning. Er worden bijvoorbeeld leefruimtes ingericht op de verdieping die storend zijn naar het omliggend landelijk gebied en er wordt doorgaans meer ruimte verhard, oa. voor extra parkeerplaatsen.

Tot het moment dat het 'beleidsplan Ruimte', waarnaar verwezen wordt in het bezwaarschrift, wordt goedgekeurd, geldt het structuurplan Vlaanderen als bovenlokaal kader voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (GSA) vermeld expliciet dat voorliggend RUP 'in overeenstemming is met de opties van het RSV inzake het stedelijk gebied. Verder wordt enkel een opmerking geformuleerd in verband met de verdichting van de kern van Vremde. Het uitsluiten van de realisatie van nieuwe meergezinswoningen in het buitengebied, buiten de dorpskern en waar de woning van bezwaarindienaar zich bevindt, wordt niet in vraag gesteld.

Met voorliggend RUP wordt er voor gekozen meergezinswoningen enkel toe te laten op die plekken waar ze ruimtelijk inpasbaar zijn, nl. in de kern van Boechout waar er voldoende voorzieningen in de nabijheid zijn, waar er een goede ontsluiting is met het openbaar vervoer en waar de typologie van meergezinswoningen zich kan inpassen in de bestaande morfologie. De opmerking van bezwaarindienaar ivm. de strijdigheid met het GRS wordt dan ook niet weerhouden.

Binnen de verbodzone is verdichting nog steeds mogelijk, weliswaar in de vorm van eengezinswoningen, kangoeroewonen, cohousing,... en andere functies die mogelijk zijn binnen de gewestplanbestemming woongebied (scholen, handel...). Ook het verticaal opsplitsen van een woning (twee afzonderlijke kadastrale percelen) is perfect mogelijk binnen de voorschriften van het RUP.

De aanduiding met een sterretje op het grafisch plan geldt enkel voor cultuur-historische waardevolle panden waarbij het behoud van het erfgoed de voornaamste reden is voor de uitzonderingsmaatregel.

1.3. Advies van de ontwerper

De opmerkingen van bezwaarder worden niet weerhouden. Het studiebureau adviseert het bezwaarschrift te weerleggen.

1.4. Advies van de GECORO

De GECORO is van oordeel dat het binnen bepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn om bestaande grote eengezinswoningen om te vormen tot tweewoonsten. De voorwaarden voor deze uitzonderingsmaatregel zijn:

- een minimaal vereiste bewoonbare vloeroppervlakte die reeds vergund is of vergund geacht voor een in het RUP vast te leggen datum

- minimaal twee volwaardige bouwlagen
- de tweewoonst wordt gerealiseerd door middel van interne verbouwing in plaats van herbouw
- parkeren op eigen terrein
- geen schending van lichten en zichten ten opzichte van de aanpalende percelen

De GECORO stelt voor om het RUP in deze zin aan te passen.

2. Bezwaarschrift nr. 2: de heer Asselberghs Pieter

2.1. Essentie van het bezwaarschrift

Het bezwaarschrift betreft een algemene klacht inzake het herhaaldelijk toelaten van verkavelingen en het opstellen van RUP's, beide ten gunste van de ontwikkeling door private ontwikkelaars, en het beperken van de mogelijkheden voor private partijen. Bezwaarindiener meent dat dit RUP dramatische gevolgen zal hebben voor de ouderen en financieel zwakkeren.

2.2. Antwoord op het bezwaarschrift

Bezwaarindiener formuleert een algemene opmerking in verband met het bestuur die niet onmiddellijk in relatie staat tot de inhoud van het RUP.

2.3. Advies van de ontwerper

De opmerkingen van bezwaarder worden niet weerhouden. Het studiebureau adviseert het bezwaarschrift te weerleggen.

2.1. Advies van de GECORO

De GECORO volgt het advies van de ontwerper.

3. Bezwaarschrift nr. 3: de heer Michel Antoine namens Elia

3.1. Essentie van het bezwaarschrift

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de in het plangebied voorkomende hoogspanningsleidingen.

3.2. Antwoord op het bezwaarschrift

Met voorliggend RUP wordt enkel een overdruk toegevoegd aan de gewestplanbestemming. Er worden aan de overdruk geen voorschriften gekoppeld in verband met het bouwen in nabijheid van hoogspanningsleidingen. De aanwezigheid van hoogspanningsleidingen wordt met dit RUP

ook niet in vraag gesteld. Voor de duidelijkheid worden de leidingen ingetekend op het plan feitelijke en juridische toestand

3.3. Advies van de ontwerper

Dit advies geeft aanleiding tot volgende aanpassingen aan het RUP:

- Intekenen van de tracés van de leidingen op het plan feitelijke en juridische toestand.

3.4. Advies van de GECORO

De GECORO volgt het advies van de ontwerper.

4. Bezwaarschrift nr. 4: de heer Gert Eyckmans namens De Ideale Woning

4.1. Essentie van het bezwaarschrift

Bezwaarindieners is van mening dat voorliggend RUP een hypotheek legt op sociale huisvestingsprojecten die op korte termijn realiseerbaar zijn, en op de toekomstige realisatie en ontwikkeling van sociale woningen in Boechout. De realisatie van meergezinswoningen binnen sociale woonprojecten is noodzakelijk voor de financiële leefbaarheid van het project. Door het realiseren van een mix van woningtypes komen alle doelgroepen van sociale huisvesting aan bod. Voor bezwaarindieners maakt het RUP meergezinswoningen het bouwen van sociale woningen in Boechout problematisch, vooral in Vremde, waar een volledig verbod zal gelden.

Bezwaarindieners stelt ook het behalen van het bindend sociaal objectief in vraag en argumenteert dat door het niet voorzien van een uitzonderingsmaatregel voor sociale woningen, het RUP in tegenspraak is met de doelstellingen uit het woonbeleidsplan.

Als laatste verduidelijkt bezwaarindieners dat met dit RUP twee reeds vergevorderde projecten voor sociale woningbouw in het gedrang komen:

- Project Janssenlei (10 appartementen)
- Project Kapelleveldstraat (6 appartementen en 1 eengezinswoning)

Gezien het lange voortraject en de herhaalde besprekingen en positieve adviezen, is bezwaarindieners van mening dat de voorlopige vaststelling van het RUP een schending is van het vertrouwensbeginsel.

Concreet wordt gevraagd om:

- In het RUP 'meergezinswoningen' een uitzondering te voorzien voor sociale woningbouw
- Het RUP aan te passen zodat de projecten 'Janssenlei' en 'Kapelleveldstraat' in hun huidige vorm kunnen worden uitgevoerd.

4.2. Antwoord op het bezwaarschrift

- Motivatie waarom geen uitzonderingsmaatregel voor sociale woningen wordt ingeschreven in het RUP: zie antwoord op adviesschrift van de deputatie van de provincie Antwerpen (advieschrift 1)

- Het RUP is niet in tegenspraak met het woonbeleidsplan. In het woonbeleidsplan bepleit inderdaad een verscheidenheid aan woonvormen. Maar de nota vermeldt niet waar die verscheidenheid in de gemeente zich moet bevinden.
- Voorliggend RUP hindert de realisatie van het project Janssenlei 8 niet. Het pand wordt, omwille van de cultuur-historische waarde, met een sterretje aangeduid op het grafisch plan zodat voor dit pand de uitzonderingsmaatregel op het verbod op meergezinswoningen geldt. Het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden binnen het vergund (geachte) bouwvolume van waardevolle panden is vergunbaar.
- Gezien het gevoerde voortraject is het inderdaad een logische keuze het perceel van het project 'Kapelleveldstraat' uit de verbodszone van het RUP te halen.

4.3. Advies van de ontwerper en de GECORO

Het bezwaar wordt gedeeltelijk weerhouden. Er wordt niet ingegaan op de vraag een uitzonderingsmaatregel voor sociale woningen te voorzien en het perceel Janssenlei 8 wordt niet uit de contour gehaald. Het perceel van het project Kapelleveldstraat wordt wel uitgesloten uit de verbodszone van het RUP.

4.4. Advies van de GECORO

De GECORO volgt het advies van de ontwerper.

5. Bezwaarschrift nr. 5: mevrouw Guydette Helsen namens Kinderen Helsen

5.1. Essentie van het bezwaarschrift

Het bezwaarschrift betreft het deel van het perceel aan Boomkensstraat 29 te Vremde, grenzend aan Wommelgemsesteenweg. Bezwaarindiener wenst op deze grond een meergezinswoning op te richten.

Bezwaarindiener argumenteert dat de meergezinswoning volledig zal gebouwd worden volgens de nieuwe bouwlijnen en zich inpast binnen de bebouwing aan Wommelgemsesteenweg waar al appartementsgebouwen voorkomen.

Eén van de appartementen zal betrokken worden door een gehandicapt familielid.

5.2. Antwoord op het bezwaarschrift

Bij de opmaak van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan werd uitgegaan van een verbod op bijkomende meergezinswoningen in Vremde omwille van de wenselijkheid Vremde als landelijk dorp, gelegen buiten de afbakening van het stedelijk gebied, te bestendigen. Op andere plaatsen binnen de gemeente wordt meer ontwikkeling toegelaten. Omwille van de vlotte bereikbaarheid (oa. met openbaar vervoer), de aanwezigheid van voldoende voorzieningen en de typologie van de reeds aanwezige bebouwing wordt de kern van Boechout gezien als de meest geschikte locatie voor de realisatie van bijkomende meergezinswoningen.

Bovendien geldt dat, ook al blijft het volume van een meergezinswoning beperkt tot het bestaande volume, de impact van een meergezinswoning op de omgeving doorgaans groter is, dan bij een eengezinswoning. Er worden bijvoorbeeld leefruimtes ingericht op de verdieping die storend zijn naar het omliggend landelijk gebied en er wordt doorgaans meer ruimte verhard, oa. voor extra parkeerplaatsen.

Binnen de verbodzone is verdichting nog steeds mogelijk, weliswaar in de vorm van eengezinswoningen, kangoeroewonen, cohousing,... en andere functies die mogelijk zijn binnen de gewestplanbestemming woongebied (scholen, handel,...). Ook het verticaal opsplitsen van een woning (twee afzonderlijke kadastrale percelen) is perfect mogelijk binnen de voorschriften van het RUP.

Met het oog op een aangepaste huisvesting voor zorgbehoevende personen wordt kangoeroewonen/zorgwonen ingeschreven in het RUP.

5.3. Advies van de ontwerper

De opmerkingen van bezwaarder worden niet weerhouden. Het studiebureau adviseert het bezwaarschrift te weerleggen.

5.4. Advies van de GECORO

De GECORO volgt het advies van de ontwerper.

6. Bezwaarschrift nr. 6: DLA Piper namens de heer en mevrouw Mark en Hilde Dirckx - Verachterd

6.1. Essentie van het bezwaarschrift

Het bezwaarschrift betreft het perceel op de hoek van Fruithoflaan en Appelkantstraat. Bezwaarindiener vraagt Fruithoflaan en omgeving binnen de contour van het verbod op meergezinswoningen te houden. De mogelijke schorsing of vernietiging van de vergunning voor het oprichting van een meergezinswoning op dit perceel mag geen aanleiding geven tot het wijzigen van de contour van het RUP.

Daarnaast verzoekt bezwaarindiener een verduidelijking van art. 1.2 'bestaande en vergunde en vergund geachte meergezinswoningen'. Het is onduidelijk op welk tijdstip moet worden beoordeeld of de betrokken meergezinswoning 'bestaat' en wat het begrip 'bestaan' juist inhoudt. Bezwaarindiener stelt dat dit voorschrift in het RUP enkel van toepassing is als:

- de meergezinswoning bestaat op het moment dat het RUP voorlopig wordt vastgesteld door de gemeenteraad
- de meergezinswoning op het moment van de voorlopige vaststelling van het RUP volledig conform een stedenbouwkundige vergunning werd uitgevoerd dan wel volledig als 'vergund geacht' kan worden beschouwd.

6.2. Antwoord op het bezwaarschrift

Fruithoflaan, en omgeving, wordt gezien als een groene wijk met (ruime) eengezinswoningen waar de verdichting met een andere woontypologie dan eengezinswoningen (en typologieën volgens de uitzonderingsmaatregelen) niet wenselijk is. Het verloop van de vergunningsaanvraag voor het perceel op de hoek van Fruithoflaan en Appelkantstraat zal dit standpunt met betrekking tot de wijk niet wijzigen. Een wijziging van de contour van het RUP op deze locatie is met andere woorden niet aan de orde.

Bezwaarindieners interpreteert een 'bestaand vergund of vergund geachte meergezinswoning' als een meergezinswoning die ook daadwerkelijk werd gerealiseerd. Een vergunning voor de realisatie van een meergezinswoning (binnen de verbodszone van het RUP) is echter steeds uitvoerbaar, ook na voorlopige vaststelling van het RUP. Het voorschrift zal aangepast worden zodat duidelijk wordt dat een niet uitgevoerde vergunning die na goedkeuring van dit RUP binnen de verbodszone valt, nog steeds kan worden gerealiseerd.

6.3. Advies van de ontwerper

De opmerkingen van bezwaarder worden gedeeltelijk weerhouden. Het studie bureau adviseert het bezwaarschrift gedeeltelijk te weerleggen en het RUP aan te passen op volgende punten:

- het begrip 'bestaande en vergund geachte meergezinswoning' wordt verduidelijkt.

6.4. Advies van de GECORO

De GECORO volgt het advies van de ontwerper.

7. Bezwaarschrift nr. 7: DLA Piper namens de heer en mevrouw Kris en Karin Cleemput – Gils, de heer en mevrouw Jan en Daniella Vanhoudt – Vanhertum en mevrouw Katelijne Sebreghts

7.1. Essentie van het bezwaarschrift

Het bezwaarschrift is nagenoeg volledig gelijk aan bezwaarschrift nr. 8

7.2. Antwoord op het bezwaarschrift

Zie argumentatie bezwaarschrift nr. 8

7.3. Advies van de ontwerper en de GECORO

Zie advies bezwaarschrift nr. 8

8. Bezwaarschrift nr. 8: de heer en mevrouw Florus – Van de weerd

8.1. Essentie van het bezwaarschrift

Het bezwaarschrift betreft Weverstraat 5 in Vremde.

Gezien belangrijk financieel verlies gaat bezwaarindiener niet akkoord met de inhoud van het RUP en dit omwille van volgende aangehaalde bezwaren:

- het RUP zorgt voor een beknotting van de bestemming en is niet ingegeven door intenties om tot een goede ruimtelijke ordening te komen.
- op het plan feitelijke en juridische toestand worden de bouwvergunningen niet weergegeven. Bezwaarindiener eist een onderzoek naar alle constructies die binnen het plangebied voorkomen. Het verbaast de indiener dat in een naastgelegen industrieel pand waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, niet als dusdanig wordt aangeduid op het plan. Hierdoor zal bij nieuwbouw op het betreffende perceel niet gerefereerd worden naar de naastgelegen eigendom, maar zal de aanvraag enkel getoetst worden aan het RUP.
- bezwaarindiener stelt dat eigenaars niet gevrijwaard worden van zekerheid tot planschade.

8.2. Antwoord op het bezwaarschrift

- Het niet opnemen van een perceel in de verbodzone van het RUP betekent niet dat er op het goed ook zeker een meergezinswoning kan worden opgericht. Het argument dat er met dit RUP financieel verlies wordt geleden heeft dan ook geen grond en is bovendien niet stedenbouwkundig van aard. Het RUP beperkt de mogelijkheden niet als dusdanig dat er niet meer kan gebouwd worden. Verschillende woontypologieën zijn mogelijk: eengezinswoning, cohousing, kangoeroewonen, zorgwonen.
- Volgens de Vlaamse codex ruimtelijke ordening is het niet verplicht op het plan feitelijke en juridische toestand bouwvergunningen te vermelden of weer te geven. Of een meergezinswoning, of elke andere constructie, al dan niet vergund is of vergund geacht wordt, vraagt ook vaak meer onderzoek en is bovendien in dit RUP niet relevant. Elke aanvraag die wordt ingediend voor het opdelen van een woning of het oprichten van een nieuwe meergezinswoning zal beoordeeld worden op basis van voorliggend RUP. Ook een niet-vergunde constructie zal dan in regel gesteld moeten worden met het van kracht zijnde RUP, tenzij wordt voldaan aan één van de uitzonderingsmaatregelen. In elk geval worden met dit RUP geen bouwovertradingen geregulariseerd.
- Het oplijsten van mogelijke percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn, is een verplicht onderdeel van het RUP (VCRO art. 2.2.2 §7). Het register doet geen uitspraak of al dan niet planschade verkregen kan worden maar geeft enkel weer waar er theoretisch planschade mogelijk is, gebaseerd op een wijziging in de gebiedscategorie.

8.3. Advies van de ontwerper

De opmerkingen van bezwaarder worden niet weerhouden. Het studiebureau adviseert het bezwaarschrift te weerleggen.

8.4. Advies van de GECORO

De GECORO volgt het advies van de ontwerper.

9. Bezwaarschrift nr. 9: de heer Mik Renders

9.1. Essentie van het bezwaarschrift

Bezwaarindiener merkt een tegenstrijdigheid op tussen het woonbeleidsplan en voorliggend RUP en bepleit binnen deze vaststelling:

- het begrip cohousing zeer soepel te interpreteren om zo wonen voor jongeren terug betaalbaar te maken
- de mogelijkheid te bieden alle woningen in Boechout/Vremde om te vormen van één naar maximaal twee entiteiten en het behoud van de opsplitsingsmogelijkheid van woningen in de kernen (dus ook in Vremde) om zo tegemoet te komen aan de stijgende vraag naar kleinere woningen voor kleine huishoudens
- het herbekijken van de eigendom van de kerkfabriek in het woonuitbreidingsgebied aan Kerkweg in Vremde. Wordt er rekening gehouden met de doelstellingen van de sociale huisvestingsmaatschappij? Wie zal het gebiedsgericht RUP opmaken? De gemeente of de sociale huisvestingsmaatschappij?
- voor het toelaten van meergezinswoningen in de kern rond het kerkje op de grens met Boechout. Dit is een ideale plek voor starters, en gelegen dicht bij openbaar vervoer en met een centrumgevoel.
- voor het denken in ‘m³ woonruimte per persoon’ in plaats van ‘gezin’. Het begrip is ruimtelijk niet meer relevant

Daarnaast wordt ook gewezen op twee kleine fouten in de toelichtingsnota.

9.2. Antwoord op het bezwaarschrift

- voorliggend RUP meergezinswoningen is niet in strijd met het woonbeleidsplan. Het oprichten van meergezinswoning wordt nl. niet in heel de gemeente verboden en verdichting is nog steeds mogelijk, ook binnen de verbodszones, weliswaar in de vorm van eengezinswoningen, zorgwonen, kangoeroewonen, cohousing of door middel van andere functies die binnen de gewestplanbestemming eveneens mogelijk zijn (scholen, handel, horeca,...)
- In tegenstelling tot wat wordt voorgesteld door bezwaarindiener zal het begrip cohousing zo strikt mogelijk toegepast worden. Enkel zo kan misbruik van de uitzonderingsmaatregel worden tegengegaan.
- Om tegen te gaan dat een woning achtereenvolgens steeds kleiner wordt opgedeeld, wordt ook het opdelen van één naar twee entiteiten in de verbodszone van het RUP verboden. Bijkomend zijn niet alle woningen geschikt om te worden opgedeeld. Bijvoorbeeld woningen zonder parkeermogelijkheden op eigen terrein en/of met een hoge parkeerdruk in de omgeving, een beperkte woonoppervlakte of een beperkte buitenruimte en de onmogelijkheid een bijkomende te voorzien, komen niet in aanmerking.
Bij de opmaak van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan werd uitgegaan van een verbod op bijkomende meergezinswoningen in Vremde omwille van de wenselijkheid Vremde als landelijk dorp, gelegen buiten de afbakening van het stedelijk gebied, te bestendigen.
- Het perceel aan Kerkweg werd uit de contour van het RUP gesloten omwille van de strijdigheid met het GRS. In het GRS is nl. de realisatie van groepswoningbouw door middel van meergezinswoningen ingeschreven. De overige delen van het woonuitbreidingsgebied komen niet aan bod in de woningprogrammatie voor Vremde. De gemeente wenst te voorkomen dat één project voor slechts een onderdeel van het binnengebied de verdere ontwikkeling blokkeert of in de verkeerde richting stuurt. De gemeente zal een gebiedsgericht RUP opmaken waarbij de goede ruimtelijke ordening van het gehele

binnengebied voorop staat. Meergezinswoningen zijn dan ook een mogelijkheid, indien ze worden afgestemd op de omgeving en de intenties voor de rest van het binnengebied.

- De zone zoals beschreven in het bezwaarschrift is gelegen buiten de gemeente, op het grondgebied van de gemeente Mortsel, en is dus ook niet opgenomen in het RUP. Indien met de omgeving van de Kerk eigenlijk de Oude Steenweg bedoeld wordt is de reden voor opname in de verbodzone de achterliggende waardevolle open ruimte.
- Enkel de termen eengezinswoning en meergezinswoning zijn duidelijk definieerbaar. Het begrip m³ is moeilijk hanteerbaar gezien onmogelijk kan vastgelegd worden wat de maximale woonruimte is voor één persoon. Ook de ruimtelijke component kan hier niet aan gekoppeld worden.

9.3. Advies van de ontwerper

De opmerkingen van bezwaarder worden niet weerhouden. Het studiebureau adviseert het bezwaarschrift te weerleggen.

9.4. Advies van de GECORO

De GECORO is van oordeel dat het binnen bepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn om bestaande grote eengezinswoningen om te vormen tot tweewoonsten. De voorwaarden voor deze uitzonderingsmaatregel zijn:

- een minimaal vereiste bewoonbare vloeroppervlakte die reeds vergund is of vergund geacht voor een in het RUP vast te leggen datum
- minimaal twee volwaardige bouwlagen
- de tweewoonst wordt gerealiseerd door middel van interne verbouwing in plaats van herbouw
- parkeren op eigen terrein
- geen schending van lichten en zichten ten opzichte van de aanpalende percelen

De GECORO stelt voor om het RUP in deze zin aan te passen.

10. Bezwaarschrift nr. 10: Jongbloet – De Lannoy advocaten namens bvba Inbreiding

10.1. Essentie van het bezwaarschrift

Het bezwaarschrift betreft een perceel gelegen op de hoek van de Alexander Franckstraat en de Jenevallaan.

Tegen het RUP worden volgende bezwaren geformuleerd:

- het realiseren van een woonerf is mogelijk zonder verkavelingsvergunning maar is niet vergunbaar volgens de voorschriften van het RUP
- de definitie van een meergezinswoning en cohousing dient te worden verfijnd
- het RUP is strijdig met de voorschriften van het gewestelijk RUP 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' en met de richtinggevende bepalingen voor het grootstedelijk gebied. Om een stedelijke dichtheid te bereiken, zonder de nog resterende groene ruimtes aan te snijden, zal vooral ingezet moeten worden op inbreiding en verdichting. Dit kan enkel door het verhogen van het aantal woonegelegenheden, met andere woorden door het oprichten van meergezinswoningen.

- Het RUP gaat in tegen een differentiatie in woontypologieën, daar waar deze door de richtinggevende bepalingen van het RSV als middel naar voor wordt geschoven om tot een kwalitatief hoogstaand woningaanbod te komen binnen het stedelijk gebied.
- De inplanting van een meergezinswoning op een plaats waar een nieuw volume onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, kan perfect worden tegengegaan door het weigeren van de vergunning. Het recht om een vergunningsaanvraag die wordt geweigerd door de gemeente aan het oordeel van de deputatie te onderwerpen, wordt ondermijnd. De deputatie zal dan immers gebonden zijn aan het RUP meergezinswoningen.

10.2. Antwoord op het bezwaarschrift

- Om een woonerf zoals beschreven in het bezwaarschrift te kunnen realiseren binnen de verbodszone en na inwerkingtreding van het RUP, zal een verkavelingsvergunning nodig zijn. Indien enkel een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt ingediend, zal het project inderdaad beschouwd worden als meergezinswoningen, en geweigerd worden.
- Het begrip cohousing zal strikt geïnterpreteerd worden zodat misbruik van de uitzonderingsregel wordt tegengegaan. Hiertoe zal in de beschrijving van het begrip cohousing de realisatie van een aantal gemeenschappelijke ruimtes verplicht worden.
- Voorliggend RUP sluit het oprichten van meergezinswoningen op het volledige grondgebied niet uit. Er wordt voor gekozen meergezinswoningen enkel toe te laten op die plekken waar ze ruimtelijk inpasbaar zijn, nl. in de kern van Boechout waar er voldoende voorzieningen in de nabijheid zijn, waar er een goede ontsluiting is met het openbaar vervoer en waar de typologie van meergezinswoningen zich kan inpassen in de bestaande morfologie.
Het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (GSA) vermeld expliciet dat voorliggend RUP 'in overeenstemming is met de opties van het RSV inzake het stedelijk gebied'. De opmerking van bezwaarindiener ivm. de strijdigheid met het GRS wordt dan ook niet weerhouden.
- Ook binnen de verbodszone zijn er nog steeds verschillende woontypologieën mogelijk: eengezinswoning, cohousing, kangoeroewonen, zorgwonen. Bovendien zal op niveau van het grondgebied van de gemeente de differentiatie niet afgeremd worden, maar eerder gestuurd worden naar specifieke locaties waar de verschillende typologieën het meest op hun plaats zijn.
- Het is de taak van de gemeente het beleidskader met betrekking tot de ruimtelijke ordening te bepalen op het planningsniveau van de gemeente. De gemeente kan met andere woorden een RUP opmaken dat de ruimtelijke ontwikkeling van (een deel van) het grondgebied vastlegt. De deputatie heeft inspraak gehad bij de opmaak van voorliggend RUP, namelijk in de adviesronde voor de plenaire vergadering en in haar advies tijdens het openbaar onderzoek. De beroepsmogelijkheid bij de provincie wordt niet ingeperkt.

10.3. Advies van de ontwerper

De opmerkingen van bezwaarder worden gedeeltelijk weerhouden. Het studie bureau adviseert het bezwaarschrift gedeeltelijk te weerleggen en het RUP aan te passen op volgend punt:

- een striktere afbakening van de uitzonderingsmaatregel voor cohousing door een aanpassing van het begrip 'cohousing' in de terminologielijst van de voorschriften.

10.4. Advies van de GECORO

De GECORO volgt het advies van de ontwerper.

11. Bezwaarschrift nr. 11: de heer en mevrouw Leo en Simonne Heulens - Theuns

11.1. Essentie van het bezwaarschrift

Bezwaarindiener pleit voor het behoud van de mogelijkheid op een beperkte schaal en in een beperkt aantal bouwlagen een gebouw met 2 à 3 appartementen op te richten. Bezwaarindiener heeft alle begrip voor de wens het landelijk karakter van Vremde te bewaren, maar een volledig verbod om meergezinswoningen te realiseren in Vremde is te absoluut en te definitief.

11.2. Antwoord op het bezwaarschrift

Bij de opmaak van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan werd uitgegaan van een verbod op bijkomende meergezinswoningen in Vremde omwille van de wenselijkheid Vremde als landelijk dorp, gelegen buiten de afbakening van het stedelijk gebied, te bestendigen. Op andere plaatsen binnen de gemeente wordt meer ontwikkeling toegelaten. Omwille van de vlotte bereikbaarheid (oa. met openbaar vervoer), de aanwezigheid van voldoende voorzieningen en de typologie van de reeds aanwezige bebouwing wordt de kern van Boechout gezien als de meest geschikte locatie voor de realisatie van bijkomende meergezinswoningen.

Bovendien geldt dat, ook al blijft het volume van een meergezinswoning beperkt tot het bestaande volume, de impact van een meergezinswoning op de omgeving doorgaans groter is, dan bij een eengezinswoning. Er worden bijvoorbeeld leefruimtes ingericht op de verdieping die storend zijn naar het omliggend landelijk gebied en er wordt doorgaans meer ruimte verhard, oa. voor extra parkeerplaatsen.

11.3. Advies van de ontwerper

De opmerking van bezwaarder wordt niet weerhouden. Het studiebureau adviseert het bezwaarschrift te weerleggen.

11.4. Advies van de GECORO

De GECORO is van oordeel dat het binnen bepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn om bestaande grote eengezinswoningen om te vormen tot tweewoonsten. De voorwaarden voor deze uitzonderingsmaatregel zijn:

- een minimaal vereiste bewoonbare vloeroppervlakte die reeds vergund is of vergund geacht voor een in het RUP vast te leggen datum
- minimaal twee volwaardige bouwlagen
- de tweewoonst wordt gerealiseerd door middel van interne verbouwing in plaats van herbouw
- parkeren op eigen terrein
- geen schending van lichten en zichten ten opzichte van de aanpalende percelen

De GECORO stelt voor om het RUP in deze zin aan te passen.

Deel III Algemeen besluit

Het studiebureau adviseert het gemeentebestuur het advies van de deputatie van de Provincie Antwerpen, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en De Ideale woning (bezwaarindiener 6) met betrekking tot het ontbreken van een uitzondering voor sociale woningen en het halen van het BSO omstandig te motiveren.

Ook wordt geadviseerd in te gaan op de opmerkingen in verband met de terminologie die gebruikt wordt in de stedenbouwkundige voorschriften:

- verduidelijking begrip 'cohousing' (advies deputatie provincie Antwerpen en bezwaarindiener 12)
- verduidelijking begrip 'volume' (in functie van het herbouwen van een bestaande meergezinswoning, met behoud van het aantal m³ maar een andere verschijningsvorm) (advies deputatie provincie Antwerpen)
- verduidelijking begrip 'bestaande en vergund geachte meergezinswoning (bezwaarindieners 6 en 7)

Verder wordt de opname van volgende gebieden in de verbodszone gemotiveerd:

- gebied ten zuiden van Gillegomstraat (advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar)
- zone aan Pastoorsleike 7 (advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar)

Omwille van de vergevorderde besprekingen wordt geadviseerd in te gaan op het advies van de Ideale Woning (bezwaarindiener 6) in verband met het project 'Kapelleveldstraat.

Tot slot wordt geadviseerd gedeeltelijk in te gaan op het bezwaar van bezwaarindiener 5, Elia, met betrekking tot de hoogspanningsleidingen.

Daarenboven adviseert de GECORO om het mogelijk te maken om binnen bepaalde voorwaarden bestaande grote eengezinswoningen om te vormen tot tweewoonsten. De voorwaarden voor deze uitzonderingsmaatregel zijn:

- een minimaal vereiste bewoonbare vloeroppervlakte die reeds vergund is of vergund geacht voor een in het RUP vast te leggen datum
- minimaal twee volwaardige bouwlagen
- de tweewoonst wordt gerealiseerd door middel van interne verbouwing in plaats van herbouw
- parkeren op eigen terrein
- geen schending van lichten en zichten ten opzichte van de aanpalende percelen

De GECORO wenst dat de 11 bezwaarindieners onder de vorm van een standaardbrief antwoord krijgen op hun bezwaarschrift (dit is geen standaardprocedure). Ook kan een bericht geplaatst worden op de gemeentelijke website.

De GECORO merkt op dat het wenselijk is dat er door het bestuur snel gestart zou worden met het RUP dorpskern Vremde (waarin percelen van De Ideale Woning gelegen zijn).

Andere bezwaarschriften en adviezen geven verder geen aanleiding tot het aanpassen van de RUP-documenten.

Tom Wustenberghs
Voorzitter GECORO

Marian Mys
secretaris GECORO