

Aan het college
van en te
Dendermonde

ADVIES GECORO d.d. 16 mei 2023
RUP Achterhaalde bestemmingen - advies in kader van openbaar onderzoek

Geacht college

De GECORO heeft in zitting van 16 mei 2023 alle adviezen, bezwaren en opmerkingen naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor het RUP Achterhaalde bestemmingen gebundeld en er advies over uitgebracht.

BESLUIT

In zitting van 6 december 2022 stelde de gemeenteraad het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Achterhaalde bestemmingen voorlopig vast.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 2 januari 2023 tot en met 3 maart 2023. Gedurende deze periode van 60 dagen kon iedereen zijn bezwaren of opmerkingen formuleren aan de GECORO.

In dit verslag dient de GECORO alle adviezen, bezwaren en opmerkingen te bundelen en te coördineren en een gemotiveerd advies uit te brengen bij de gemeenteraad.

Hieronder worden de ingekomen adviezen en bezwaren opgesomd.

ADVIEZEN		
nr	naam	adres / mailadres
1	Polder Vlassenbroek	Broekkantstraat 104A 9200 Dendermonde
2	Polder Schelde Durme Oost	Dorp 1 9220 Hamme-Moerzeke
3	Agentschap voor Natuur en Bos	aves.ovl@vlaanderen.be
4	Agentschap Onroerend Erfgoed	Lange Kievitstraat 111-113 bus 53 2018 Antwerpen
5	Vlaamse Milieumaatschappij (Water)	watertoets@vmm.be
6	Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij	meradvies@ovam.be
7	Departement Landbouw & Visserij	ABCO - OMGEVING - OOST-VLAANDEREN Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 101 9000 Gent
8	Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be
9	Departement Omgeving	Vlaamse overheid Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten Virginie Lovelinggebouw Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90 9000 Gent
10	Toerisme Vlaanderen	kennisbeheer@toerismevlaanderen.be
11	De Vlaamse Waterweg	Afdeling Regio Centraal Havenstraat 44 3500 Hasselt

BEZWAREN VIA MAIL		
nr	naam	adres / mailadres
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]
8	[REDACTED]	[REDACTED]
9	[REDACTED]	[REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]

11	[REDACTED]	[REDACTED]
12	[REDACTED]	[REDACTED]

SCHRIFTELIJKE BEZWAREN - tegen ontvangstebewijs + via post		
nr	naam	adres
13	[REDACTED]	[REDACTED]
14	[REDACTED]	[REDACTED]
15	[REDACTED]	[REDACTED]
16	[REDACTED]	[REDACTED]
17	[REDACTED]	[REDACTED]
18	[REDACTED]	[REDACTED]
19	[REDACTED]	[REDACTED]
20	[REDACTED]	[REDACTED]

1 *Het advies van de Deputatie Oost-Vlaanderen: volledige tekst*

Het advies van de Deputatie Oost-Vlaanderen maakt integraal deel uit van het advies van de GECORO.

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 februari 2023
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Ruimtelijke planning

35	2023_DEP_00067	Dendermonde - gemeentelijk RUP Achterhaalde bestemmingen - gunstig advies met opmerkingen ikv openbaar onderzoek - Goedkeuring
-----------	-----------------------	---

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 februari 2023

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; de heer Kurt Moens, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde

Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.21 §4, dat stelt dat de deputatie binnen de periode van het openbaar onderzoek over een gemeentelijk RUP een advies verleent aan de gecoro
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- het voorontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', goedgekeurd door de deputatie op 7 april 2022
- het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III', definitief vastgesteld op 7 oktober 2015
- de plenaire vergadering van 28 juni 2022 en het verslag ervan
- het gemeenteraadsbesluit van 6 december 2022 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'Achterhaalde bestemmingen' te Dendermonde
- het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Achterhaalde bestemmingen' te Dendermonde dat loopt van 2 januari 2023 tot en met 2 maart 2023
- het op 20 december 2022 op het provinciehuis ontvangen dossier over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Achterhaalde bestemmingen' te Dendermonde, met het gemeenteraadsbesluit houdende de voorlopige vaststelling, het ontwerp gemeentelijk RUP en de overige procedurestukken

Gekoppelde besluiten

Beschrijving

Context

Op 20 december 2022 ontvingen wij van de gemeente Dendermonde het ontwerp gemeentelijk RUP 'Achterhaalde bestemmingen' met de vraag hierover een advies uit te brengen. Overeenkomstig artikel 2.2.21 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verstuurt de deputatie haar advies binnen de periode van het openbaar onderzoek naar de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro). Voor het RUP 'Achterhaalde bestemmingen' te Dendermonde loopt het openbaar onderzoek van 2 januari 2023 tot en met 2 maart 2023.

Motivering

Planinhoud

Het gemeentelijk RUP 'Achterhaalde bestemmingen' te Dendermonde omvat 8 deelplannen. In elk van de deelplannen wenst de gemeente de bestemming van het gewestplan, al dan niet verfijnd door een BPA, om te zetten naar een meer actuele en passendere bestemming.

Het deelplan 1 'Vitamex', 2,19 ha groot, is gelegen binnen de deelgemeente Baasrode, langsheen de Theodoor Vermeylenstraat. De site omvat de gesloten bebouwing langsheen de Theodoor Vermeylenstraat bestaande uit een woonlint met enkele voormalige bedrijfspanden en het terrein achter het woonlint dat gedeeltelijk verhard, en gedeeltelijk bebost is. Het woonlint, de voormalige bedrijfspanden en de verharde delen kennen momenteel de gewestplanbestemming industriegebied; het achterliggende bebost deel en een deel van de verharding zijn gelegen in groengebied. Het merendeel van de woningen alsook één van de bedrijfspanden zijn beschermde monumenten. Met het RUP wenst de stad Dendermonde een meer multifunctionele inrichting met stedelijke functies mogelijk te maken binnen de site waarbij verwevenheid van wonen, werken en gemeenschapsfuncties waaronder recreatie, cultuur,... voorop staat. Het achterliggende groengebied wordt behouden.

Het deelplan 2 'Molens Abbeloos', 0,23 ha groot, bevindt zich in de kern van Oudegem langsheen de Jef Scheirsstraat en de spoorweg Gent/Dendermonde. Op de site staat de voormalige maalderij van Molens Abbeloos. Het karakteristieke gebouw is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Het overige deel van de site is ingevuld met minder waardevolle lagere bebouwing en verharding. Het plangebied kent momenteel de gewestplanbestemming 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO'. Het RUP heeft tot doel op de site een kwalitatief verdichtingsproject met behoud van de erfgoedwaarden van de bebouwing mogelijk te maken; daarbij wordt een multifunctionele inrichting gericht op wonen en werkgerelateerde functies beoogd.

Het deelplan 3 'Broekkantstraat', 1,31 ha groot, bevindt zich in de kern van Baasrode tussen de Baasrodestraat, Broekkouter en Broekstraat. Het terrein is hoofdzakelijk in landbouwgebruik, aan de kant van de Baasrodestraat staat een handelszaak. De site wordt omgeven door reeds grotendeels ontwikkelde verkavelingen. Volgens het gewestplan ligt dit deelplan in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

Met het RUP wenst de stad Dendermonde het grootste deel van het plangebied te herbestemmen naar woongebied waarbij een woonontwikkeling aansluitend bij de omgeving wordt beoogd. Aan de Baasrodestraat wordt een zone voor gemengde functies, waaronder wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijven, voorzien.

Het deelplan 4 'Zandvoortstraat', 7,28 ha groot, bevindt zich ten noorden van de kern van Grembergen, tussen de Zandvoortstraat en de Oude Molenstraat. Het gaat om een niet ontwikkelde zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's die momenteel grotendeels bestaat uit weilanden en agrarische gronden. In het plangebied bevindt zich ook een tuinbouwbedrijf.

Met het RUP wenst de stad Dendermonde het gebied een bestemming te geven die overeenkomt met het feitelijk gebruik en het gebied naar de toekomst toe te behouden en te vrijwaren als open ruimte gebied.

Het deelplan 5 'Boerderijstraat', 1,38 ha groot, is gelegen in deelgemeente Baasrode in het binnengebied op de hoek van de Boerderijstraat en Bookmolenstraat. Het gebied kent de gewestplanbestemming zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven en is op 2 woningen en loodsen langs de Boerderijstraat na grotendeels onbebouwd. Het onbebouwd deel heeft een landbouwgebruik en sluit aan bij het achterliggende landbouwgebied.

Met het RUP wenst de stad Dendermonde het niet bebouwde deel en de percelen met de loodsen te herbestemmen naar een open ruimte functie (bouwvrij agrarisch gebied).

De 2 woonpercelen langs de Boerderijstraat, en ook de achterste delen van de tuinen van de woonpercelen in de Bookmolenstraat, krijgen met het RUP een woonbestemming.

Het deelplan 6 'Gemeentehuis Sint-Gillis', 0,07 ha groot, bevindt zich op de hoek van de Sint-Gillislaan en de Weggevoerdenstraat. Op de site staat het voormalige gemeentehuis van Sint-Gillis, dat vastgesteld is als bouwkundig erfgoed. Het plangebied is op het gewestplan ingekleurd als woongebied, en werd door het BPA 'Westhelft Dorpskom' herbestemd naar zone voor openbaar nut. Het RUP zal het plangebied herbestemmen naar zone voor stedelijke functies, waarbij zowel wonen, dienstverlenende en commerciële functies alsook louter wonen mogelijk is. Het behoud van het voorgebouw met zijn erfgoedwaarde staat voorop.

Het deelplan 7 'Abalona', 0,38 ha groot, is gelegen in de Koebosstraat ten noorden van de kern van Appels. Op de site bevindt zich de Bed & Breakfast Abalona die bestaat uit een hoofdgebouw en enkele bijgebouwen. Achteraan het perceel staat een recent opgericht gebouw. Tussen beide clusters van bebouwing is een wijngaard ingericht. Het overige deel van de site is verhard in functie van toegang en parkeren. Het plangebied is deels ingekleurd als landelijk woongebied en deels als woonuitbreidingsgebied. Op 21 maart 2018 werd een planologisch attest voor het uitbreiden van de B&B afgeleverd. Hierna werd het oprichten van een gebouw achteraan i.f.v. recreatieve voorzieningen en beperkte randfaciliteiten toegestaan (korte termijn opties uit het planologisch attest), alsook bijkomende verhardingen. Het RUP wordt opgemaakt in navolging van het afgeleverde planologisch attest. Het RUP zal het perceel herbestemmen naar een zone voor verblijfsrecreatie.

Het deelplan 8 'Vossenhoek', 0,33 ha groot, gelegen langs de Vossenhoek, bevindt zich in het zuidelijk deel van de kern van Grembergen. Achterliggend sluit het aan op een recreatiegebied. Het plangebied zelf bestaat uit een deel van het woonlint aan Vossenhoek, volgens het gewestplan gelegen in zone voor dagrecreatie. Dit deelplan is ook gelegen binnen het gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen'. De stad Dendermonde wenst met het RUP een deel van het woonlint te herbestemmen naar zone voor wonen, waarbij verordenend opgenomen is dat het aantal wooneenheden niet mag toenemen t.o.v. de bestaande vergunde toestand (zijnde bestaande vergunde woningen en woningen die toegelaten zijn in de vergunde, niet-vervallen verkaveling).

Planningscontext

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan van Oost-Vlaanderen is Dendermonde ondergebracht in 3 deelruimten. Het stedelijk gebied zelf is onderdeel van de deelruimte Dendersteden, waar het doel is om de centrale functie van de steden te versterken. Het noordelijk deel van de gemeente ligt binnen de groene slagader van Vlaanderen, de Scheldevallei. In deze deelruimte ligt de focus op het versterken van de natuurlijke en landschappelijke potenties. Het zuidelijk deel van de gemeente is onderdeel van het oostelijk rastergebied waar de openruimtekamers maximaal gevrijwaard blijven voor openruimte functies en waar ingezet wordt op een gedeconcentreerde bundeling van wonen in geselecteerde kernen.

Dendermonde is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het kleinstedelijk gebied Dendermonde heeft een belangrijke centrumfunctie voor een aanzienlijk deel van het buitengebied tussen Aalst, Sint-Niklaas, Mechelen en Gent. Als hoofdplaats van een gerechtelijk arrondissement en één van de best uitgeruste kleine steden vervult het kleinstedelijk gebied Dendermonde een subregionale rol, hierdoor is het van een hoger functioneel niveau dan de andere kleinstedelijke gebieden.

In het stedelijk gebied wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd waarbij onder meer gestreefd wordt naar grotere globale woningdichtheden, een gedifferentieerde en verbeterde woningvoorraad en een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies. De zorg voor collectieve en openbare ruimten is een belangrijk element in de kwaliteitsverbetering van de woon- en werkomgeving voor de stedelijke gebieden, en het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden zijn van belang voor de leefomgeving.

In het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde III", vastgesteld op 7 oktober 2015 werd het kleinstedelijk gebied afgebakend. De deelplannen Vitamix, Broekkantstraat, gemeentehuis Sint-Gillis en Boerderijstraat van voorliggend RUP bevinden zich binnen het stedelijk gebied.

In het buitengebied wordt de lokale groei inzake wonen en werken geconcentreerd in de hoofddorpen en kernen. Hierbij wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling, verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een woningdichtheid van 15 woningen/ha. Inbreiding staat voorop bij het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden. In de buitengebiedkernen is werken aan kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. Oudegem en Grembergen zijn in het PRS geselecteerd als hoofddorp, Appels als woonkern.

Het PRS stelt verder dat verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspannen, recreatievoorzieningen,...) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, en die gelegen zijn in de kernen van het buitengebied in aanmerking kunnen komen voor een herbestemming in functie van wonen, mits voldaan is aan een aantal voorwaarden:

- de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied
- de site kan omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, ...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden
- op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...) wordt aangetoond dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is
- de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern
- de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid)

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' is in opmaak. De definitieve vaststelling van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' is (onder voorbehoud) voorzien voor eind 2023. Het voorontwerp werd reeds goedgekeurd en de hiernavolgende doelstellingen worden informatief meegegeven.

Het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders: 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte', 'Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving' en 'Transitie naar een circulaire samenleving'.

De strategische visie gaat uit van enkele 'centrale waarden' die we voorop stellen voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

Op basis van tendensen en uitdagingen, stellen we 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn;
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren;
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

- Het beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Robuuste open ruimtegeheilen
 - Sterk groenblauw netwerk
 - Robuustheid en veerkracht is overal
- Het beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Focus in een netwerk van kernen
 - Alles op de juiste plek
 - (Be)leefbare kernen
- Het beleidskader 'Transitie naar een circulaire samenleving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken
 - Transformatie in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling
 - Circulariteit is overal
- Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's :
 - Watersysteem: Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
 - Energiesysteem: Transitie naar een duurzaam energiesysteem
 - Mobiliteitssysteem: Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit

Overeenstemming met het PRS, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau, en aandachtspunten vanuit de doelstellingen van het voorontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte

Dit advies toetst het ontwerp gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau. Tevens worden aandachtspunten aangegeven rekening houdend met de doelstellingen van het voorontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'.

Het deelplan 1 'Vitamex' bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Dendermonde. Belangrijke aandachtspunten uit het PRS voor dit stedelijk gebied zijn het streven naar grotere globale woondichtheden, een gedifferentieerde en verbeterde woningvoorraad, een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies en het behoud van de stedelijke natuurelementen. Het RUP voorziet de realisatie van een zone voor gemengde functies, en een zone voor bos. De planopties voor dit deelplan zijn aanvaardbaar binnen een stedelijk gebied, het plan is in overeenstemming met het PRS en met het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III'.

Het deelplan 2 'Molens Abbeloos' bevindt zich buiten het stedelijk gebied in de kern van Oudegem nabij het station. Oudegem is in het PRS geselecteerd als hoofddorp, de site 'Molens Abbeloos' is een verlaten ambachtelijke site, waarvan een deel van de bebouwing een duidelijke erfgoedwaarde heeft. Er wordt aangegeven dat het de bedoeling is op de site een kwalitatief verdichtingsproject met behoud van de erfgoedwaarden te kunnen realiseren, waarbij een multifunctionele inrichting gericht op wonen en werkgerelateerde functies beoogd wordt.

Het PRS stelt dat onder meer verlaten ambachtelijke sites of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die gelegen zijn in een kern van het buitengebied kunnen herbestemd worden naar wonen mits voldaan is aan een aantal voorwaarden. In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op deze voorwaarden en wordt de voorgestelde herbestemming, waarbij een multifunctionele invulling vooropgesteld wordt, gemotiveerd. De voorgestelde invulling is in overeenstemming met het PRS. Wel wordt opgemerkt dat in de voorschriften de multifunctionele invulling van de site niet verordenend vastgelegd is. Het is aangewezen de voorschriften aan te vullen om hieraan tegemoet te komen. Conform het PRS dient in hoofddorpen en woonkernen immers gestreefd te worden naar aan een multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies.

Het deelplan 3 'Broekkantstraat' bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Dendermonde. Volgens het PRS wordt in stedelijke gebieden gestreefd naar grotere globale woondichtheden (minimale dichtheid van 25 wo/ha), een gedifferentieerde en verbeterde woningvoorraad en een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies. In de visie op het stedelijk gebied zoals opgenomen in de toelichtingsnota van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III' is het woongebied Broekkant aangeduid als een 'nieuwe stedelijke plek'. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt herbestemd naar een zone voor gemengde functies; het noordelijk deel wordt herbestemd naar een projectzone voor wonen, waarbij een minimale woondichtheid van 25 wooneenheden per hectare opgelegd wordt. Deze planopties zijn binnen een stedelijk gebied aanvaardbaar. Het deelplan 3 'Broekkantstraat' is niet strijdig met de bepalingen van het PRS, noch met het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III'.

Het deelplan 4 'Zandvoortstraat' is gelegen buiten het stedelijk gebied, grenzend aan de woonkern van Grembergen. In het PRS is het onderdeel van de deelruimte Scheldevallei waar de focus ligt op het versterken van de natuurlijke en landschappelijke potenties van het gebied. De herbestemming van deze KMO zone naar een open ruimte gebied is in overeenstemming met de beleidsbepalingen van het PRS.

Het deelplan 5 'Boerderijstraat' bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Dendermonde. In de visie op het stedelijk gebied die opgemaakt werd bij dit afbakeningsproces is dit deelplan onderdeel van het rasterlandschap waar het ondersteunen van de landbouw garant staat voor het behoud van het openruimtekarakter. Het deelplan 5 'Boerderijstraat' is in overeenstemming met de bepalingen uit het PRS en het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III'.

Het deelplan 6 'Gemeentehuis Sint-Gillis' ligt binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Dendermonde. Belangrijke aandachtspunten uit het PRS voor dit stedelijk gebied zijn onder meer het streven naar grotere globale woondichtheden, een gedifferentieerde en verbeterde woningvoorraad en een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies. De planopties van het deelplan 6 'Gemeentehuis Sint-Gillis' zijn in overeenstemming met de bepalingen uit het PRS en het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III'.

Het deelplan 7 'Abalona' bevindt zich buiten het stedelijk gebied in het noorden van de woonkern Appels. Het RUP voorziet een herbestemming naar laagdynamische verblijfsrecreatie. Het PRS stelt voor de gewenste toeristische-recreatieve structuur dat bijkomende laagdynamische infrastructuur met een beperkte omvang kan worden gesitueerd nabij de kernen in het buitengebied. Dit deelplan is in overeenstemming met de bepalingen uit het PRS.

Het deelplan 8 'Vossenhoek' bevindt zich buiten het stedelijk gebied, in het zuiden van de kern van Grembergen. Grembergen is in het PRS geselecteerd als hoofddorp. Het RUP voorziet een omzetting van recreatiegebied naar woongebied, waarbij verordenend opgenomen is dat het aantal wooneenheden niet mag toenemen t.o.v. de bestaande vergunde toestand. Het RUP laat bijgevolg geen bijkomend woonaanbod toe buiten het bestaand juridisch-planologisch aanbod. De planopties van dit deelplan zijn niet strijdig met de bepalingen uit het PRS.

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Besluit

Artikel 1

Het ontwerp gemeentelijk RUP 'Achterhaalde bestemmingen' te Dendermonde wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerkingen.

Artikel 2

Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar de gecoro van Dendermonde.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter

2 *Het advies van het Departement Ruimte Vlaanderen: volledige tekst*

Het advies van het Departement Ruimte Vlaanderen maakt integraal deel uit van het advies van de GECORO.

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgeving.vlaanderen.be

GECORO

Franz Courtensstraat (Den) 11
9200 DENDERMONDE

uw bericht van

contactgegevens

ons kenmerk

datum

uw kenmerk

Joris Velleman

Koen Grootaert

koen.grootaert@vlaanderen.be

09 276 23 65

2.14/42006/129.1

bijlagen

Betreft: DENDERMONDE, gemeentelijk RUP 'Achterhaalde bestemmingen': openbaar onderzoek

Geachte leden van de GECORO,

Onderstaand vindt u het advies van het departement Omgeving n.a.v. het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP 'Achterhaalde bestemmingen' van de stad Dendermonde.

Het RUP beoogt de herbestemming van 8 verspreid gelegen zones in Dendermonde. Het betreft volgende gebieden:

- Deelplan 1 – Vitamex: ± 2,2ha
- Deelplan 2 – Molens Abbeloos: ± 0,2 ha
- Deelplan 3 – Broekkantstraat: ± 1,3 ha
- Deelplan 4 – Zandvoortstraat: ± 7,4 ha
- Deelplan 5 – Boerderijstraat: ± 1,4 ha
- Deelplan 6 – Gemeentehuis Sint-Gillis: ± 0,1 ha
- Deelplan 7 – Abalona: ± 0,4 ha
- Deelplan 8 – Vossenhoek: ± 0,3 ha

Dendermonde is in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het provinciebestuur Oost-Vlaanderen bakende dit stedelijk gebied af. Deelplannen 1, 3, 5 en 6 maken deel uit van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde.

Baasrode, Grembergen en Oudegem zijn in het PRS Oost-Vlaanderen als hoofddorp geselecteerd. Appels en Schoonaarde zijn geselecteerd als woonkern. Deelplannen 2, 4, 7 en 8 maken deel uit van deze kernen.

Het plangebied behoort tot de buitengebiedregio 'Schelde-Dender'. Volgens de kaart van het operationeel uitvoeringsprogramma (2008) zijn deelplannen 4 en 7 gelegen in een gebied waar de gewestplanbestemming herbevestigd wordt. Deelplan 8 ligt aan de grens met HAG. Voor de



ruimtelijke afweging van deze gebieden geldt op Vlaams niveau het beleid zoals beschreven in de omzendbrief RO 2010/01 'Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.'

De strategische visie BRV, zoals goedgekeurd door de VR op 20 juli 2018 heeft nog geen formeel juridisch statuut. Het document illustreert wel de richting waarin de Vlaamse Regering haar beleid wil zien evolueren. Belangrijk voor de evaluatie van het voorliggende dossier is dat in de strategische visie het onderscheid wordt gemaakt tussen verweefbare economische activiteiten en niet-verweefbare economische activiteiten. Daar waar in een structuurplanningscontext paarse vlekjes in de bebouwde ruimte als achterhaald werden aanzien beseft men nu dat het herbestemmen van deze gebieden net de verweefbaarheid van de economische activiteiten met het woonweefsel kan ondermijnen¹. Het is wenselijk dat de stad evalueert of de herbestemmingen die ze hier voorop stelt niet gebaseerd zijn op inmiddels achterhaalde inzichten. We wijzen in die zin ook op de inhoud van het voorontwerp van RBP 'Oost-Vlaanderen'.

Momenteel moet het RUP worden getoetst aan de ontwikkelingsperspectieven van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Dendermonde.

Het RSV stelt dat in de kleinstedelijke gebieden een aanbodbeleid kan worden gevoerd en formuleert hiervoor ontwikkelingsperspectieven. In de kernen van het buitengebied kan een kernversterkend beleid worden gevoerd. Algemeen stelt het RSV dat de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in de totaliteit van de woongebieden van de bestemmingsplannen en in het bijzonder in de totaliteit van de woongebieden van het gewestplan kan worden opgevangen (woongebied, woonuitbreidingsgebied, woongebied met landelijk karakter en woongebied aangegeven in de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften). Er bestaat een regionale differentiatie waardoor verschuivingen tussen en binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen mogelijk moet zijn. Voor het opvangen van de voorziene behoefte aan bijkomende woongelegenheden moet een afweging gebeuren of de op de bestaande bestemmingsplannen afgebakende woongebieden geografisch juist gesitueerd zijn om aan het trendbreukscenario te voldoen.

Binnen het totaal aanbod aan woongebieden op het gewestplan kan een uitbreiding van de oppervlakte woongebied in de stedelijke gebieden plaatsvinden om het aanbodbeleid in de stedelijke gebieden te ondersteunen. Dit kan alleen gebeuren op basis van de visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied die wordt uitgewerkt naar aanleiding van de afbakening. Hierbij moet rekening worden gehouden met de gemeentelijke woningbehoeftestudies, met de ruimtelijke draagkracht in het betrokken stedelijk gebied en met de beperkingen van de begroting van de ruimte. Ook randvoorwaarden zoals de effectieve ontwikkeling van stedelijk en randstedelijk groen, het vermijden van systematische hoogbouw zijn hierbij essentieel. De in het afbakeningsproces uitgewerkte visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied - onderbouwd door het bestuurlijk overleg ter zake - vormt ook de basis voor de betrokken gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

¹ In opdracht van het departement werd over deze aspecten ruimtelijk-economisch onderzoek gevoerd. De resultaten hiervan kunnen door de stad worden geraadpleegd op de website van het departement Omgeving: <https://omgeving.vlaanderen.be/ruimtelijk-economisch-onderzoek>.

Voor het opvangen van de voorziene behoefte aan bijkomende woongelegenheden in het buitengebied moet een afweging gebeuren of de op de bestaande plannen van aanleg afgebakende woongebieden geografisch juist gesitueerd zijn om aan het trendbreukscenario te voldoen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de gemeentelijke woningbehoeftestudies en met de beperkingen van de begroting van de ruimte.

Het beleid van de Vlaamse overheid op vlak van transformaties werd recent geactualiseerd in de omzendbrief RO 2017/01 'Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden'. Deze omzendbrief maakt een strikt onderscheid tussen het beleid in de bebouwde gebieden en het beleid voor de onbebouwde gebieden.

Het PRS Oost-Vlaanderen (2e herziening) bepaalt een kwantitatieve optie wonen voor de stad Dendermonde voor de periode 2007-2020. Daarnaast biedt het PRS een kader om af te wijken van deze kwantitatieve optie door het opmaken van een gesloten woonbehoeftestudie. Het PRS omvat ook een richtkader voor verlaten sites:

Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, ...) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbestemming, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbestemming in functie van wonen kan hierbij een mogelijke optie zijn. Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt :

- *dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied;*
- *dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, ...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden;*
- *dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...) wordt aangetoond worden dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is;*
- *dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern;*
- *dat de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid);*

Voor wat betreft dit laatste luik kan o.m. gewezen worden op de meest recente bevolkings- en huishoudensvooruitzichten van de Vlaamse Statistische Autoriteit.²

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het GRS. Dit betekent dat de verantwoording van elk deelplan moet verankerd zijn in het GRS, hetzij specifiek, hetzij algemeen. Indien men een andere planoptie voorop stelt dan het GRS voorziet dan moet de afwijking op het GRS specifiek worden verantwoord. We gaan hier in de onderstaande bespreking per deelplan dieper op in.

² Deze vooruitzichten zijn voldoende betrouwbaar voor een periode van 10 jaar (2020-2030). Ze kunnen geraadpleegd worden op: <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/bevolking/vooruitzichten>

De aandacht wordt gevestigd op het BVR van 25/11/2022 en de recente omzendbrief OMG/2022/1 aangaande de nieuwe watertoets die is van toepassing sinds 1/1/2023. De nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. We vragen dan ook de plandocumenten op dit vlak na te kijken en de watertoets te actualiseren.

1. VITAMEX

Dit deelplan is gelegen binnen de deelgemeente Baasrode, langsheen de Theodoor Vermeylenstraat die in verbinding staat met de N17. Het veevoederbedrijf Vitamex is enkele jaren geleden gesloten. Sindsdien staat de site leeg. De site bevindt zich binnen een woonlint. Aan de overzijde van de Theodoor Vermeylenstraat is een KMO-zone gelegen. De VITAMEX-site kan worden gezien als uitloper van deze zone. De omgeving heeft een multifunctioneel karakter door de verwevenheid van wonen, handelszaken, bedrijvigheid en recreatie. In dichte nabijheid van het deelplan zijn een aantal handelszaken en diensten terug te vinden. Verder sluit de site aan op de vergunde verkeersweg Molenberg.

Aan de westelijke zijde grenst het deelplan een openruimtegebied. Dit gebied is deels ingevuld met recreatie. Het overige deel wordt gebruikt als landbouwgrond. Binnen het deelplan bevinden zich bedrijfsgebouwen en een aantal woningen. De site en de woningen zijn ingeplant op de rooilijn langsheen de Theodoor Vermeylenstraat. De industriële bebouwing zet zich voort achter de woningen. Alle bebouwing is geconcentreerd aan de straatzijde met hierachter een grote verharde oppervlakte.

De stad oordeelt dat de zone voor bedrijvigheid op deze locatie achterhaald is en stelt een herbestemming in functie van vnl. wonen voorop. Men verwijst o.a. naar het nabijgelegen groepswoningbouwproject 'Molenberg'. Er wordt een maximale woondichtheid van 30 wo/ha voorop gesteld. In het plangebied wordt ruimte voorzien voor natuurontwikkeling en water.

Het deelplan is volgens het gewestplan Dendermonde bestemd als "industriegebied" en "groengebied". Het deelplan is gelegen binnen het gemeentelijk RUP "Zonevreemde woningen". Een deel van het plangebied werd echter uitgesloten bij de goedkeuring van het RUP door de deputatie. De toelichtingsnota verantwoordt de relatie met het GRS.

Het deelplan is gelegen binnen het kleinstedelijk gebied Dendermonde en grenst ook aan het plangebied van deelplan 5 – Sportcomplex Molenberg Baasrode van het gemeentelijk RUP "Zonevreemde sport- en jeugdinfrastructuur".

Het achterste deel van het deelplan is deels mogelijk overstromingsgevoelig. Het deelplan situeert zich op ca. 55 m van het vogelrichtlijngebied "Durme en de middenloop van de Schelde", en op ca. 200 m van het habitatrichtlijngebied "Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent. Het onbebouwde deel van het deelplan is volgens de biologische waarderingskaart biologisch waardevol, bestaande uit opslag van allerlei aard (sz) en ruigte of pioniersvegetatie (ku).

Het deelplan omvat een 10-tal verschillende items die beschermd zijn als monument. De bedrijfssite is vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Het bouwlint van fabriekswoningen is eveneens opgenomen als bouwkundig erfgoed.

Raadpleging van de nieuwe watertoetskaarten onthult dat substantiële delen van het terrein overstromingsgevoelig zijn.

Beoordeling: Gezien de ligging in het kleinstedelijk gebied en het concept waarbij het achterliggende groengebied wordt behouden en het aanwezige erfgoed wordt gerespecteerd zijn er op Vlaams niveau geen fundamentele bezwaren tegen de voorgestelde planopties onder de voorwaarde dat uit de geactualiseerde watertoets blijkt dat het vooropgestelde programma nog haalbaar is. Bij de concrete inrichting van het gebied zal afstemming nodig zijn met het agentschap OE en met de betrokken waterbeheerder(s).

2. Molens Abeloos

Dit deelplan ligt binnen de kern van deelgemeente Oudegem, langsheen de Jef Scheirsstraat, parallel met de spoorlijn Dendermonde-Gent, nabij het station van Oudegem. Het oostelijk deel van het deelplan wordt begrensd door de buurtweg Oudegemsebaan. Het deelplan sluit aan bij het woongebied langsheen de N406. Het deelplan omvat een voormalige maalderij. De bedrijfsactiviteiten werden in 2008 stopgezet en de site is nu vrijwel verlaten. Het pand aan de voorzijde is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

De site bevindt zich op een locatie met een hoge knooppuntwaarde door de nabijheid van een treinstation. Deze locatie is volgens de gemeente een uitgelezen plek om aan verdichting te doen.

Het herbestemmen van de site van ambachtelijke bedrijven en kmo's naar een woongebied is volgens de stad aangewezen. Er worden in totaal 30 wooneenheden voorzien. Een multifunctionele inrichting is mogelijk gemaakt met als uitgangsbasis het behoud van het erfgoed.

Het GRS schrijft voor om waardevolle en beschermde gebouwen in het buitengebied een duurzame toekomst te geven. Bouwprojecten moeten daarbij respectvol omgaan met erfgoed en trachten door hun ingreep de omgeving kwalitatief te versterken. De voormalige bedrijfssite van Molens Abeloos is bij de herziening van het GRS bindend opgenomen in een lijst van te herbestemmen zones met een planologisch achterhaalde bestemming.

Volgens het richtinggevende gedeelte van het GRS betreft het pand een oud waardevol bedrijfsgebouw in verdiepingen dat minder geschikt is voor moderne bedrijfsactiviteiten. Verder sluit de site ook aan bij het woonweefsel van de kern van Oudegem. Gezien de site zich nabij het station van Oudegem situeert, wordt een herbestemming naar wonen vooropgesteld. Er worden verdichtingsmogelijkheden voor het wonen gezien. Het herbestemmen naar wonen kan volgens het GRS slechts worden toegelaten indien er een neutrale ruimtebalans ontstaat door het herbestemmen van huidige gebieden met een bestemming wonen naar een andere niet-woonbestemming. Een afwijking op het richtinggevende gedeelte moet gemotiveerd worden binnen de randvoorwaarden die de VCRO stelt.

Een Seveso-inrichting met een hoogdrempelige status bevindt zich op ca. 4 km van het deelplan. Het betreft een bedrijf gespecialiseerd in het vervaardigen van andere organische chemische basisproducten.

Beoordeling: Wat betreft de Vlaamse beleidskaders kan akkoord worden gegaan met de verantwoording vanuit de toepassing van de omzendbrief ruimtelijk transformatiebeleid. De site is volledig bebouwd, kernversterkend, respecteert het erfgoed en is gelegen in een zone met een goede knooppuntwaarde. Een verweving van functies is mogelijk. Het deelplan is niet in overeenstemming met het richtinggevende gedeelte van het GRS gezien geen neutrale ruimtebalans wordt voorgesteld. De afwijking op het richtinggevende gedeelte wordt in de toelichtingsnota beperkt

gemotiveerd. De afweging of deze verantwoording volstaat valt in de eerste plaats onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

3. Broekkantstraat

Het deelplan ligt binnen de woonkern van Baasrode, tussen de Baasrodestraat, Broekkouter en Broekstraat. Het wordt in het zuiden begrensd door de Baasrodestraat, en in het noorden door de Broekkouter. De Frans Bonduelstraat takt dwars aan op het deelplan.

De site wordt omringd door nieuwe woonontwikkelingen in woongebied. Ten noorden van dit woongebied bevindt zich de Vlassenbroek polder. Het deelplan is onbebouwd met uitzondering van een handelszaak in het meest zuidelijk deel van het plangebied. De handelszaak is gericht op de Baasrodestraat.

Dwars doorheen het deelplan loopt een recent aangelegde wegnis van oost naar west. De wegnis ontsluit een recente verkaveling ten westen van het plan. Het deelplan bestaat hoofdzakelijk uit onbebouwde en onverharde ruimte. Het kent een agrarisch gebruik.

Het deelplan grenst aan verschillende recente verkavelingen: in het oosten een verkaveling gekenmerkt door open en halfopen woningbouw, in het westen door een verkaveling met voornamelijk gesloten woningbouw. Volgens de stad kan het woonweefsel hier verder verdichten. Een minimale dichtheid van 25 wooneenheden/ha wordt nagestreefd in de projectzone. De bestemming als KMO-zone vindt de stad minder aangewezen, zowel functioneel als naar ontsluitbaarheid.

Het deelplan is volgens het gewestplan Dendermonde bestemd als zone voor “ambachtelijke bedrijven en kleinschalige en middelgrote ondernemingen”. Het deelplan is gelegen binnen het gemeentelijk RUP “Zonevreemde woningen”.

Deelplan 3 – Broekkantstraat is bij de herziening van het GRS bindend opgenomen in een lijst van te herbestemmen zones met een planologisch achterhaalde bestemming. Het GRS geeft aan dat de KMO-zone een woongebied doormidden snijdt. Het deelplan heeft een achterhaalde bestemming waardoor het herbestemmen naar wonen voorop staat.

Het deelplan is gelegen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde”. Doorheen het deelplan loopt de voetweg sentier nr. 39.

Er was naar aanleiding van het voorontwerp melding van een bodemsaneringsproject. Uit de nieuwe toelichtingsnota (p. 111) kan worden opgemaakt dat deze melding gebaseerd was op foutieve inlichtingen.

Het habitatrichtlijngebied “Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent” ligt op ca. 90 m ten noorden van het deelplan. De grote eenheid natuur “Vallei van de Boven Zeeschelde van de Dender- tot de Rupelmonding” ligt op ca. 90 m ten noorden van het deelplan.

Beoordeling: Omwille van de ligging binnen het kleinstedelijk gebied en de vermelding in het GRS kan vanuit Vlaams perspectief akkoord worden gegaan met een herbestemming mits dit inpasbaar is in de visie van de provincie over het kleinstedelijk gebied. De vooropgestelde minimum-dichtheden in de projectzone garanderen een voldoende hoog ruimtelijk rendement in de betrokken ruimtelijke context.

4. Zandvoortstraat

Dit deelplan omvat een openruimtegebied ten noorden van de woonkern van Grembergen. Het gebied ligt tussen het woonlint van de Oude Molenstraat en de Zandvoortstraat. De

Zandvoortstraat loopt ook nog deels door het deelplan. Het deelplan maakt onderdeel uit van een ruimer achtergelegen openruimtegebied. In het begin van de Zandvoortstraat, ter hoogte van de Oude Molenstraat en net buiten het deelplan bevindt zich een bedrijf gespecialiseerd in potgrond. Aan de noordelijke grens bevindt zich tevens een landbouwbedrijf. Het deelplan bestaat hoofdzakelijk uit weiland en agrarische gronden. Er bevindt zich volgens de verantwoordingsnota één tuinbouwbedrijf binnen het deelplan. De bedrijfswoning ligt binnen het deelplan, het serrecomplex bevindt zich deels in en deels buiten het deelplan. Het deelplan is niet ontwikkeld in functie van KMO.

Het deelplan is volgens het gewestplan Dendermonde bestemd als zone voor “ambachtelijke bedrijven en kleinschalige en middelgrote ondernemingen”. Het gebied is in het richtinggevende gedeelte van het GRS opgenomen als niet verder te ontwikkelen. Het herbestemmen in functie van agrarische activiteiten staat voorop.

Doorheen het deelplan lopen de voet- en buurtwegen sentier nr. 65 en chemin nr. 4. De GEN “Vallei van de Boven Zeeschelde van de Dender tot de Rupelmonding” ligt op ca. 90 m ten zuidoosten van het deelplan.

Het deelplan is bestemd als KMO-zone maar kent een feitelijk landbouwgebruik. Deze landbouwpercelen horen bij een ruimer openruimtegebied bestaande uit akkers en natuurgebied. Het deelplan heeft geen ruimtelijke relatie met het voorliggende woongebied. De stad stelt voor om de feitelijke toestand aan te houden en het gebied te herbestemmen naar bouwvrij agrarisch gebied. Het bouwvrij karakter wordt benadrukt door in te schrijven dat de bestaande bebouwing uitdooft na stopzetting van het gebruik als tuinbouwbedrijf.

De bestaande achtertuinzones krijgen een voorschrift dat aansluit bij hun huidige gebruik. Vanuit Vlaams perspectief hebben we hiertegen geen bezwaar.

Beoordeling: Er kan vanuit Vlaams perspectief akkoord worden gegaan met de herbestemming naar bouwvrij agrarisch gebied en beperkt zone voor achtertuinen.

5. Boerderijstraat

Dit deelplan omvat een binnengebied tussen de Boerderijstraat en Bookmolenstraat. Het grenst ook deels aan de Boerderijstraat. Het binnengebied van het deelplan sluit aan bij het achtergelegen landbouwgebied. Het deelplan behoort tot de deelgemeente Baasrode.

De omgeving wordt gekenmerkt door woonlinten doorheen het landschap. Ten westen/zuiden van het deelplan bevindt zich op korte afstand het regionaal bedrijventerrein Hoogveld.

Langs de straatzijde van de Boerderijstraat is het plangebied bebouwd. Hier bevinden zich twee woningen. Twee loodsen bevinden zich achter de woningen. In het noordoostelijk deel van het deelplan bevindt zich een loods horend bij een bedrijf gesitueerd langs de Bookmolenstraat dat zich net buiten het deelplan bevindt. Het binnengebied van het deelplan kent een agrarisch gebruik. Het gebied sluit aan bij een versnipperd landbouwgebied, door wegenis en verspreide bebouwing.

Het deelplan is volgens het gewestplan Dendermonde bestemd als gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen en is gelegen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde. Het deelplan is gelegen binnen het gemeentelijk RUP “Zonevreemde woningen”.

De betrokken KMO-zone is bij de herziening van het GRS bindend opgenomen in een lijst van te herbestemmen zones met een planologisch achterhaalde bestemming. Het GRS stelt voorop om het achterste deel van het deelplan te herbestemmen naar een open ruimtebestemming aansluitend bij de ontwikkelingsvisie voor de open ruimte tussen de kern Baasrode en het regionaal bedrijventerrein Hoogveld. Het oorspronkelijke GRS schreef voor om openruimte vingers te creëren tussen de kern van Baasrode en het bedrijventerrein Hoogveld. Dit werd niet aangehouden bij de herziening van het GRS aangezien het gebied reeds een versnipperd karakter heeft waardoor het een specifiek ruimtelijk ontwikkelingsperspectief kreeg. Verder is binnen de visie opgenomen om de ontwikkelingen langsheen de Boerderijstraat te herbestemmen naar wonen.

Omwille van de situering binnen een ruimere landbouwstructuur staat volgens de stad het herbestemmen naar een openruimtefunctie voorop. Bij gebrek aan voorschriften krijgen de bestaande gebouwen in het bouwvrij agrarisch gebied een uitdovend karakter.

De bebouwing langsheen de straatzijde maakt morfologisch deel uit van het woonlint langsheen de Boerderijstraat, en verder de Bookmolenstraat. Het zorgt niet voor verdere versnippering van de omgeving. De stad wenst de bebouwde percelen herbestemmen naar woongebied, met behoud van het aantal woongelegenheden. Binnen de zone voor wonen blijven aan het wonen verwante kleinschalige ambachtelijke activiteiten mogelijk. Een overdruk voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid binnen het woongebied wordt behouden in functie van de bestaande activiteiten. Deze krijgen een uitdovend karakter.

Omdat het hier niet om een kernversterkende locatie gaat is voor de zone voor wonen opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande vergunde toestand.

Beoordeling: Er stellen zich geen principiële bezwaren vanuit Vlaams perspectief. De evaluatie of de algemene verdieping van het woonlint in functie van het behoud van de loodsenvoldoende aansluit bij de visie in het GRS is een aspect dat door de gemeente zelf moet worden afgewogen.

6. Gemeentehuis Sint-Gillis

Het deelplan is 0,09 ha groot en ligt binnen de kern van Sint-Gillis, op de hoek tussen de Sint-Gillislaan en Weggevoerdenstraat. De omgeving kent een dichte bebouwingsgraad. Een groot aantal diensten en handelszaken bevinden zich in de omgeving. Het deelplan is gelegen langsheen de Sint-Gillislaan en langsheen de Weggevoerdenlaan.

Het deelplan omvat een enkel perceel waarop het oud gemeentehuis van Sint-Gillis is gelegen. Het gebouw is vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Het gedeelte langsheen de Sint-Gillislaan kent de hoogste erfgoedwaarde. Het behoud ervan staat voorop. De bebouwing binnen het deelplan is vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

De site is in eigendom van de stad. Momenteel is de lokale politie hier gehuisvest. Deze zal op termijn verhuizen.

Het gehele deelplan is 100% verhard en bebouwd. Er is geen groen of open onbebouwde ruimte.

De gewestplanbestemming 'woongebied' is verder verfijnd door het BPA "Westhelft Dorpskom". Het deelplan is gelegen binnen een zone voor "openbaar nut". Het deelplan is gelegen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde".

Het deelplan wordt gekaderd binnen de algemene visie van het GRS.

Uit de geluidskaarten is af te leiden dat het deelplan geluidshinder ondervindt van de aanliggende Sint-Gillislaan. De Sint-Gillislaan is opgenomen als functionele fietsroute binnen het bovenlokaal functioneel fietswerk.

Volgens de stad wordt het plangebied best herbestemd naar een zone bedoeld voor stedelijke functies. De stedelijke functies dienen op maat van de kern van Sint-Gillis te zijn, waarbij ook wonen als hoofdfunctie mogelijk is. Het behoud van het waardevolle gedeelte van het voorgebouw staat voorop. Het plan wordt gezien als een projectzone dat als één geheel dient worden ontworpen. De zone wordt multifunctioneel benaderd.

Beoordeling: Er zijn geen fundamentele bezwaren vanuit Vlaams perspectief. Het deelplan is kernversterkend, bevestigt de gewestplanbestemming en is gelegen binnen het kleinstedelijk gebied. De inrichting dient rekening te houden met de aanwezige secundaire weg, in het bijzonder met de mogelijke geluidsoverlast.

7. Abalona

Het deelplan omvat een Bed & Breakfast. Het betreft een enkel perceel gelegen in de Koebosstraat, een landelijke woonomgeving. Het perceel wordt aan de westelijke zijde afgebakend door een waterloop. Het aanpalende perceel is onbebouwd en kent een gebruik als akkerland. Tegen de oostelijke grens grenzen een 8-tal tuinen van woningen en het bedrijf Peleman Landbouwmachines. Een loods horend bij het bedrijf staat ingeplant net ten zuiden van het deelplan.

Het deelplan is reeds bezet met een hoofdgebouw en enkele bijgebouwen. Het hoofdgebouw ligt aan de straatzijde en bestaat uit twee bouwlagen en een onderdakse woonlaag onder schilddak. Twee bijgebouwen situeren zich op korte afstand van het hoofdgebouw. Ze zijn ingeplant langsheen de oostelijke en westelijke perceelsgrens. Ze bestaan uit één bouwlaag met plat dak. Tussen de twee bijgebouwen ligt een tuinzone ingericht met een verhard terras, vijver en graszone.

De Koebosstraat wordt in het GRS aanzien als onderdeel van een kwalitatief te verdichten gebied. Het binnengebied ingesloten door Koebosstraat en Heirstraat is echter te vrijwaren van bebouwing. De verdere uitbouw van de B&B is daarom volgens de stad in overeenstemming met het GRS voor zover er rekening wordt gehouden met de overgang tussen beide gebieden. Aansluitend bij de bebouwing van de Koebosstraat kan de verdere uitbouw van verblijfsrecreatie kernversterkend werken. Richting het binnengebied moeten de ontwikkelingen de nodige openheid tonen om een goede ruimtelijke overgang te garanderen.

Het deelplan is volgens het gewestplan Dendermonde deels bestemd als “woongebied met landelijk karakter” en deels als “woonuitbreidingsgebied”. Een positief planologisch attest voor het uitbreiden van een B&B is door de gemeente afgeleverd op 21 maart 2018. In dit planologisch attest waren strenge randvoorwaarden opgenomen. De korte termijnopties van dit planologisch attest zijn intussen vergund. In het advies op het voorontwerp werd door het departement Omgeving gevraagd om naast de randvoorwaarden voor de lange termijn ook deze voor de korte termijn te integreren in het RUP gezien een RUP ook het kader te vormt voor latere aanpassingen aan de reeds vergunde constructies. Er zijn ten opzichte van het voorontwerp een beperkt aantal aanpassingen doorgevoerd waardoor er geen fundamentele bemerkingen overblijven vanuit Vlaams perspectief. De vraag of de randvoorwaarden uit het gemeentelijk planologisch attest voldoende doorwerken in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan beschouwen wij in eerste instantie als een aspect dat door de gemeente zelf moet worden afgewogen.

Beoordeling: Er zijn geen fundamentele bezwaren vanuit Vlaams perspectief.

8. Vossenhoek

Het deelplan ligt aan Vossenhoek, in het zuidelijk deel van de kern Grembergen. Ten zuiden van het deelplan bevindt zich een recreatiegebied dat verdergaat in een openruimtegebied afgebakend door de Schelde. De nabije omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door woningbouw. Op de hoek Vossenhoek en Oud Kerkhofstraat bevindt zich een café. Vossenhoek vindt naar het westen toe aansluiting via de N470 met het hogere wegennet.

Het deelplan omvat een niet-dichtbebouwd woonlint. Binnen het woonlint bevinden zich ca. 7 grondgebonden woningen, opgetrokken in halfopen en gesloten bouworde. Het woonlint kent een aantal onbebouwde percelen.

Het deelplan is volgens het gewestplan Dendermonde bestemd als “gebied voor dagrecreatie”. Uit oude luchtfoto’s is af te leiden dat de woningen werden opgericht voordat het gewestplan in voege is getreden. Het deelplan is gelegen binnen het gemeentelijk RUP “Zonevreemde woningen”.

Het departement Omgeving verleende op de plenaire vergadering een ongunstig advies op dit deelplan. Intussen werden de planopties grondig bijgesteld. De planopties zijn nu eerder gericht op bijkomende inrichtingsmodaliteiten die het comfort en de energiezuinigheid van de bestaande woningen ten goede komen. Het aantal mogelijke woningen blijft beperkt tot wat momenteel mogelijk is. In die optiek moet het voorliggende RUP beschouwd worden als een plaatselijke bijstelling van het kader voor zonevreemde woningen. De afstemming met het GRS omtrent deze bepalingen is in eerste instantie een lokale aangelegenheid.

Beoordeling: De planopties van dit deelplan werden grondig herbekeken waardoor een strijdigheid met de Vlaamse beleidslijnen wordt voorkomen.

Algemene conclusie:

Vanuit Vlaams perspectief stellen zich geen fundamentele bezwaren meer onder de voorwaarde dat de planprogramma’s de geactualiseerde watertoets doorstaan.

De relatie met de bepalingen van het GRS is een aandachtspunt maar dient in eerste instantie op lokaal niveau worden afgewogen.

Hoogachtend,
Voor het departement,

**Francis
Beosiere
(Signature)**

Digitaal ondertekend
door Francis Beosiere
(Signature)
Datum: 2023.02.16
11:08:40 +01'00'

Francis Beosiere,
Adj. van de directeur

3 Bespreking van de adviezen en bezwaren per individueel advies en bezwaarschrift

Algemeen:

Adviezen

Advies-instantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
Departement Omgeving	16/02/2023	Vanuit Vlaams perspectief stellen zich geen fundamentele bezwaren meer onder de voorwaarde dat de planprogramma's de geactualiseerde watertoets doorstaan.	Vraag om de nieuwe watertoetskaarten op te nemen en het planvoornemen hieraan te toetsen.	De toelichtende nota zal aangevuld worden met de watertoetskaarten 2023.
De Vlaamse Waterweg	2/03/2023	Voorwaardelijk gunstig. p.44, p.83, p.113, p.141, p.165, p.188, p.213 en p.241: de verouderde watertoetskaart staat afgebeeld. Deze is sinds 1 januari 2023 niet meer in gebruik. Dit doet echter geen afbreuk aan de visie die is uitgewerkt in de toelichtingsnota.		
Polder Schelde Durme Oost	17/01/2023	Gunstig advies. De voorziene handelingen hebben geen nadelige invloed op de waterhuishouding van de gebieden gelegen binnen de grenzen van polder Schelde Durme Oost.	Gunstig advies.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.
Agentschap Onroerend Erfgoed	3/01/2023	Geen opmerkingen. De opgenomen voorschriften vormen geen conflict met de erfgoedwaarden van de beschermde monumenten.	Geen opmerkingen.	
Vlaamse Milieumaatschappij	/	Geen advies. VMM, team watertoets is niet bevoegd om advies te verlenen.	Geen advies.	
OVAM	/	Verwijst naar het advies d.d. 28/09/2021.	Er wordt verwezen naar het advies ingediend bij de eerste inzageperiode. Dit advies is reeds verwerkt.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.
Toerisme Vlaanderen	/	Geen advies.	Geen advies.	

Er werden 3 unieke bezwaarschriften ingediend.

- B1: Zwarte beek m.b.t. zwaar verkeer en inrichtingsvoorschriften (x1)
- B2: Zone voor bos m.b.t. zonegrens en inrichtingsvoorschriften (x3)
- B3: Loods kadastraal perceel nr. 350K2 m.b.t. bestemmingszone (x1)

RUP Achterhaalde bestemmingen
Deelplan 1 Vitameer
Dendermonde

Grafisch plan

Legende

- Begrenzing plangebied
- Kadastrale percelen en gebouwen
- Waterloop
- Buuri-voetwegen (ligging indicatief)
- Art. 1 Zone voor wonen
- Art. 2 Projectiezone voor gemengde functies
- Indicatief ontsluitingspunt zacht verkeer
- Art. 3 Zone voor bos
- Behoud beschermd bouwkundig erfgoed (overdruk)
- Waterloop (indicatieve aanduiding)
- Gedestille in open bedding
- Oude waterloop nr. 5 (ingeboeid)

Bron:

- GPH, ASBL, 2018
- Vlaamse Hydrologische Atlas, GIV Vlaanderen

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 6 december 2022
Op bevel,

Algemeen Directeur: Wouter Van der Vuerst
De Voorzitter: Gielter Maessens

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavige RUP voor iedereen ter inzage heeft gelopen van 2 januari 2023 tot en met 3 maart 2023
Namens het college,
Op bevel,

Algemeen Directeur: Wouter Van der Vuerst
De Burgemeester: Pieter Buysen

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 1 maart 2023
Op bevel,

Algemeen Directeur: Wouter Van der Vuerst
De Voorzitter: Gielter Maessens

Beleidsplan Vlaanderen
opgenomen in het regionale ruimtelijk bestuursplan van de Vlaamse Regio van 5 mei 2020 en later wijzigingen, tot 2024

Kennmerk: 4243095012/PCA
Datum: Oktober 2022
Plan nr.: 0152
Formaat: A3
Schaal: 1/1000

antegroup

Adviezen

Advies-instantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
Departement Omgeving	16/02/2023	Bij de concrete inrichting van het gebied zal afstemming nodig zijn met het agentschap OE en met de betrokken waterbeheerder(s).	Het betreft een advies dat zich situeert op projectniveau. Het advies wordt gevolgd. Het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften zal worden aangevuld dat afstemming met het agentschap OE en met de betrokken waterbeheerder vereist is.	Art. 1 Zone voor wonen - Art. 1.2.2 Specifieke aanduiding: Behoud beschermd bouwkundig erfgoed <i>Toelichtend:</i> Afstemming met het Agentschap Onroerend Erfgoed is vereist teneinde een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te bekomen. Art. 2 Projectzone voor gemengde functies - Art. 2.2.1 Specifieke aanduiding: Behoud beschermd bouwkundig erfgoed <i>Toelichtend:</i> Afstemming met het Agentschap Onroerend Erfgoed is vereist teneinde een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te bekomen. Art. 3 Zone voor bos - Art. 3.2 Inrichtingsvoorschriften <i>Toelichtend:</i> Afstemming met de betrokken waterloopbeheerders is noodzakelijk voor het plaatsen van voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het beheersen van de waterberging en waterafvoer.
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	16/02/2023	Gunstig advies. De planopties zijn in overeenstemming met de bepalingen uit het PRS en het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III'.	De adviesinstantie bevestigt dat het deelplan conform is aan het PRS en het PRUP kleinstedelijk gebied.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.
De Vlaamse Waterweg	2/03/2023	Voorwaardelijk gunstig. p.62/p.95/p.252: indien het hemelwater niet geïnfiltreerd zal worden, maar enkel gebufferd volstaat het niet om als reden hiervoor alleen maar te verwijzen naar de kaart met infiltratiegevoelige gebieden	De Vlaamse Waterweg vraagt een aanvulling van de milieueffectenbeoordeling. Met een infiltratieproef dient te worden aangetoond dat infiltratie wel degelijk niet mogelijk is op het terrein. Het voldoet niet enkel te verwijzen naar de kaarten van de	Discipline water van de milieueffectenbeoordeling binnen de toelichtende nota zal worden aangevuld.

		(p.45/p.84/p.242). Er moet bijkomend met een infiltratieproef aangetoond worden dat infiltratie effectief niet mogelijk is op het terrein in het geval er enkel hemelwater gebufferd zal worden en niet geïnfilterd.	infiltratiegevoelige gebieden. Het advies wordt gevolgd.	
Polder Vlassenbroek	5/01/2023	Art. 2. Projectzone voor gemengde functies - Art. 2.2.9 Ontsluiting De vraag wordt herhaald om geen zwaar vervoer (> 3,5 ton) meer toe te laten boven op de ingebuisde waterloop 2de cat. OS049 Zwarte Beek. Er wordt in de voorschriften verduidelijkt dat de beoogde multifunctionele invulling geen zwaar vervoer zal genereren. De vrees blijft dat 'tijdelijk zwaar vervoer' onvoldoende duidelijk en afdwingbaar zal zijn.	Het advies geeft aan dat er gevreesd wordt dat het voorschrift onvoldoende afdwingbaar zal zijn. Het advies wordt gevolgd en de voorschriften zullen worden aangepast zodat meer verduidelijkingen verordenend worden opgenomen.	Volgende aanpassingen worden voorgesteld: Art. 1 Zone voor wonen - Art. 1.2.3 Inplantingsvoorschriften <i>Verordenend:</i> Kadastraal perceel nr. 151/02 kan niet bebouwd worden. <i>Toelichtend:</i> Bebouwing op dit perceel is niet toegelaten gelet op de nabijheid van de ingebuisde waterloop 2de cat. OS049 Zwarte Beek. - Art. 1.2.8 Ontsluiting <i>Verordenend:</i> Doorheen de bestemmingszone zijn ontsluitingen mogelijk afkomstig van Art. 2 Projectzone voor gemengde functies. <u>Langsheen het indicatief tracé waterloop mag niet ontsloten worden door zwaar verkeer, met uitzondering van tijdelijk werfverkeer tijdens de aanleg fase van de projectzone.</u> <i>Toelichtend:</i> Onder zwaar werfverkeer worden voertuigen aanzien die bestemd zijn of gebruikt worden voor het vervoeren van zaken waarvan de massa in beladen toestand hoger dan 3,50 ton is. Art. 2 Projectzone voor gemengde functies - Art. 2.2.9 Ontsluiting <i>Verordenend:</i> Via de ontsluitingsroute langsheen het indicatief tracé waterloop is uitsluitend tijdelijk zwaar werfverkeer toegelaten, <u>afkomstig van de aanlegfase van de projectzone. De projectzone mag geenszins zwaar verkeer genereren.</u> <i>Toelichtend:</i> Tijdelijk zwaar verkeer is afkomstig van werfverkeer. De beoogde multifunctionele invulling

				zal geen zwaar verkeer genereren.
Agentschap voor Natuur en bos	/	Art. 2. Projectzone voor gemengde functies Ongunstig advies. Het deelplan is niet aangepast i.f.v. het geformuleerde advies. Het is voor ANB niet duidelijk waarom de groene bestemming niet kan bestendigd worden op perceel nr. 350K2. Een meerwaarde van groen tussen woningen is niet te onderschatten, zeker in een dicht bebouwde kern zoals Baasrode. De huidige voorziene groenzone, kleiner dan deze op het gewestplan, is wel zeer klein en zal door randeffecten weinig duurzaam zijn.	Het advies van ANB is ongunstig wat betreft het inkrimpen van de achterliggende groenzone. Dit sluit aan bij het bezwarend thema B3 dat in de drie bezwaarschriften werd aangehaald. Het advies en de bezwaren worden gevolgd. Uit het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften blijkt de garantie van een groene inrichting onvoldoende naar voor te komen. Er zullen aanpassingen worden doorgevoerd om dit sterker naar voor te laten komen.	Het grafisch plan zal worden aangepast door een gedeelte van Art. 2 Projectzone voor gemengde functies te voorzien van een groene overdruk. Er zal daarbij een gradatie worden doorgevoerd van groenvereisten binnen het deelplan: - Zone voor bos: geen bebouwing of verharding toegelaten - Projectzone voor gemengde functies in het groen (overdrukzone): een lagere verhardings- en bebouwingsgraad dan nu beschreven in de voorschriften - Projectzone voor gemengde functies (cfr. huidige voorschriften).
Agentschap voor Natuur en bos	5/01/2023	Art. 3 Zone voor bos - Art. 3.2 Inrichtingsvoorschriften Een erfdienstbaarheidszone uitgevoerd in grassoorten geniet echter de voorkeur van de waterloopbeheerder.	Het advies vraagt een aanvulling van de voorschriften en wordt gevolgd.	Aanvullingen zullen worden doorgevoerd van Art. 3 Zone voor bos – Art. 3.2 Inrichtingsvoorschriften.
Polder Vlassenbroek	5/01/2023	Art. 4 Overdruk: Indicatief tracé waterloop - Art. 4.2 Inrichtingsvoorschriften Bij de toelichting staan meer details over de noodzakelijke ruimte die nodig zal zijn om de Zwarte Beek in open bedding te brengen. De toelichting zelf heeft echter geen afdwingend karakter. Welke garanties bestaan er om niet-verordende toelichting af te dwingen? Het 'verbreden' en 'bijkomend oevergroen' lijken niet te volstaan als verhelderend voorschrift.	Het advies wordt gevolgd.	De toelichtende inrichtingsprincipes zullen verordenend worden meegenomen.

Bezwaren

Nr.(*)	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
8	Art. 2 Projectzone voor gemengde functies Het bezwaar heeft betrekking op een loods gevestigd op het kadastraal perceel nr. 350K2. De eigenaar is verschillend aan die van de andere percelen binnen deze bestemmingszone. In het RUP staan geen specifieke voorschriften opgenomen voor deze loods. In de loods op het perceel bevindt zich een loft (vergund) en een	Het bezwaar wordt deels gevolgd. In formele termen is het een bezwaarschrift, echter omvat het eerder een vraagstelling om een specifieke situatie te schetsen. Vraag om zorgwonen mee op te nemen als functie en daarbij de mogelijkheid te voorzien om zorgwoningen in de toekomst te kunnen laten omzetten naar een volwaardige wooneenheid, alsook het toelaten van meerdere wooneenheden binnen een bestaand volume.	Volgende aanvullingen worden doorgevoerd: Art. 2 Projectzone voor gemengde functies - Art. 2.1 Bestemmingsvoorschriften Verordenend: De projectzone is bestemd voor: - Wonen, met een maximale woondichtheid van 30 wooneenheden per hectare. Zorgwonen wordt als

Nr.(*)	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	zorg appartement (gedoogbeleid gedurende 5 jaar). Na goedkeuren van het RUP dient dit zorgappartement te worden geregulariseerd. Vraag om dit zorgappartement te laten regulariseren naar een volwaardig appartement. Vraag om ook de loods in de toekomst te kunnen inzetten voor bijkomende wooneenheden.	De projectzone dient op een integrale wijze benaderd te worden. De zone is bestemd voor verschillende functies, waarbij wonen met een maximale woondichtheid van 30 we/ha voor de gehele bestemmingszone is toegelaten. Verschillende eigenaars binnen de projectzone dienen overeen te komen wat betreft de totaalinvulling. Er dient dan ook een globaal (goedgekeurd) inrichtingsplan te zijn van de projectzone. Puur bestemmingsmatig is het mogelijk om binnen een bestaand volume verschillende wooneenheden onder te brengen wanneer de maximale woondichtheid en bouwvoorschriften worden gerespecteerd, echter zal dit onderworpen worden aan de toets van de goede ruimtelijke ordening alsook die van woonkwaliteit. Daaruit kan geoordeeld worden dat bepaalde invullingen ruimtelijk niet gewenst zijn. Wat betreft de vraag over het omzetten van zorgwonen naar een volwaardige wooneenheid, wordt hier negatief op geantwoord. Zorgwonen is onderworpen aan specifieke regelgeving en kan niet als volwaardige woonentiteit worden beschouwd. Daarbij is de projectzone onderworpen aan een maximale woondichtheid die binnen haar totaalvisie dient te worden beoordeeld. De mogelijkheid voor zorgwoningen zal worden meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.	nevenfunctie toegelaten. <i>Toelichtend:</i> Zorgwonen als nevenfunctie wordt niet meegerekend binnen de maximale woondichtheid.
10 20	Art. 2 Projectzone voor gemengde functies Art. 3 Zone voor bos Bezwaar tegen de omvorming van een deel van het groengebied naar "woongebied en gebied voor gemengde functies". Vraag om het (volledige ingekleurde) groengebied integraal te bewaren, gesteund op volgende motivatie. 1. Er blijkt nergens een wijziging qua motivering van de globale herinrichting van het betrokken gebied te vinden. In de scopingnota staat op pagina 51 (artikel 4.10.2 Visie op de herontwikkeling) letterlijk: "Het achterliggend groengebied moet worden hersteld". 2. De herbesteding strookt niet met de initiële opzet van het RUP. De benaming "achterhaalde bestemming" is uiteraard van toepassing op het industriegebied (zie scopingnota pag.27), maar het kan geenszins de bedoeling van het RUP zijn om groengebied eveneens de kwalificatie achterhaalde bestemming te geven, en zo te herbesteden naar woonzone of gemengde functies. Wat is hier de motivatie voor?	Het bezwaarschrift wordt deels gevolgd. Een antwoord op de aangeleverde motivatie: 1. Het herstellen van het achterliggende groengebied staat voorop doordat het oorspronkelijke bos op vandaag volledig is gerooid. Na in gesprek te zijn gegaan met de projectontwikkelaar (nieuwe eigenaar), bleek een volledige heraanplant gunstiger dan het opwaarderen van het bestaande 'bos' dat nog weinig biodiversiteit kende. In eerste instantie ging dit om de oppervlakte gerooid bos dat afwijkt van de juridische toestand. Het bezwaar wordt gevolgd dat het plan meer aandacht moet hebben voor de volledige oppervlakte groengebied volgens de juridische bestemming van het gewestplan. 2. Het is geenszins de bedoeling om het achterliggende bos als achterhaalde bestemming te beschouwen. Het bezwaar wordt gevolgd dat er een verdere doorvertaling moet gebeuren van de juridische bestemming groengebied in haar totaliteit volgens het gewestplan. 3. ANB werd ook bij het openbaar onderzoek om advies gevraagd, terwijl dit decretaal niet gevraagd is. Het advies is hierboven beschreven. Er zal tegemoet gekomen worden aan	Zie hierboven, behandeling advies van ANB.

Nr. (*)	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	3. De visie van het ANB en de ongunstige adviezen die zij met betrekking tot een inkrimping van het groengebied formuleren, zijn heel duidelijk en verhelderend, en worden volledig onderschreven: ○ Het oostelijk deel van de kern van Baasrode kent weinig openbaar groen. Temidden van zo'n drukbevolkt gebied wil men het enige perceel aanwezig groen, waarvan het bestaande bos, de poel en het groen via herstelmaatregelen moesten heraangelegd worden dan nog, nu al (deels) opofferen! Bij de opmaak van het gewestplan was de volledige groenzone - met nog een deel van het industriegebied bos. Tegen alle bestemmingsvoorschriften in werd ook verhard, en dat grijpt men nu aan om er toch maar weer groengebied voor weg te werken. ○ Behoud van voldoende groengebied is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving in de kernen. 4. Het uitwerken van een evenwichtig deelplan van dit RUP dat de verschillende functies van het hele gebied ondersteunt en bevestigt <i>in het algemeen belang</i>. De natuurlijke habitat midden in dit gebied is belangrijk.	het advies. 4. Sluit aan bij wat hierboven aangehaald.	

(*) De bezwaarschriften worden met een nummer aangeduid teneinde deze geanonimiseerd te houden.

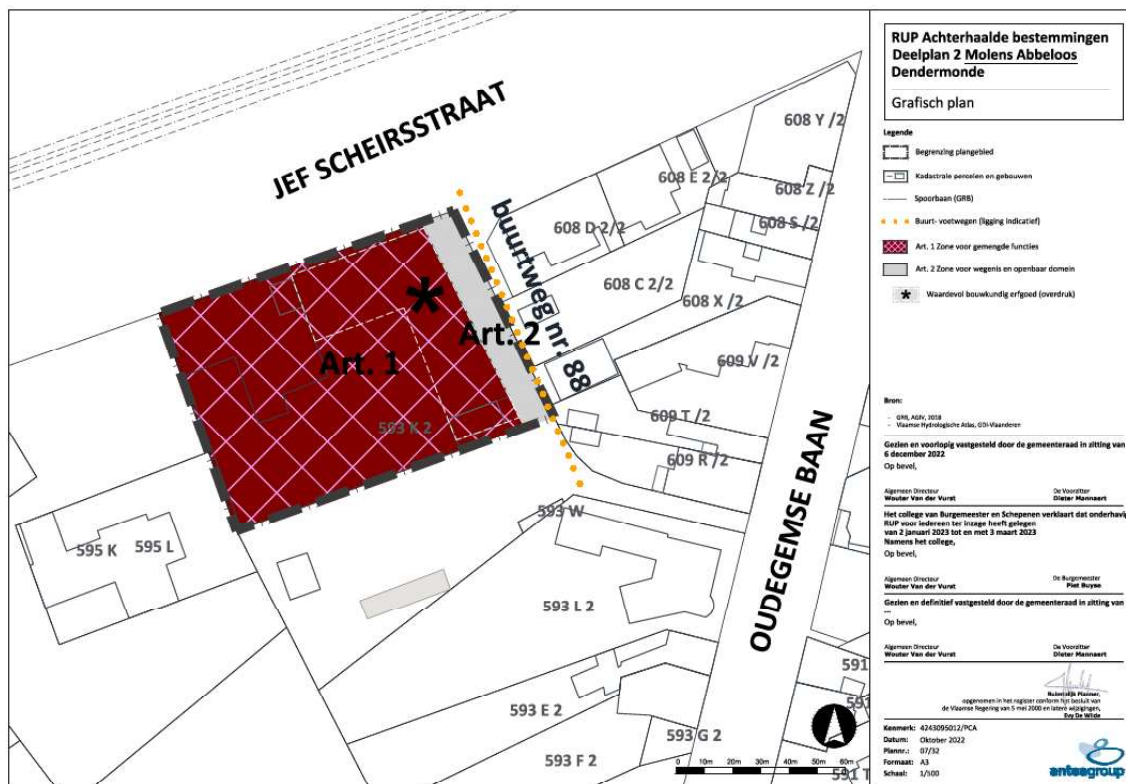
Deelplan 2 – Molens Abbeloos

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Volgend bezwarend thema kwam aan bod in de adviezen:

- B1: Multifunctionele bestemmingszones verordenend vastleggen (x2)

Het aantal keer dat een bezwarend thema voorkomt is weergegeven tussen haakjes.



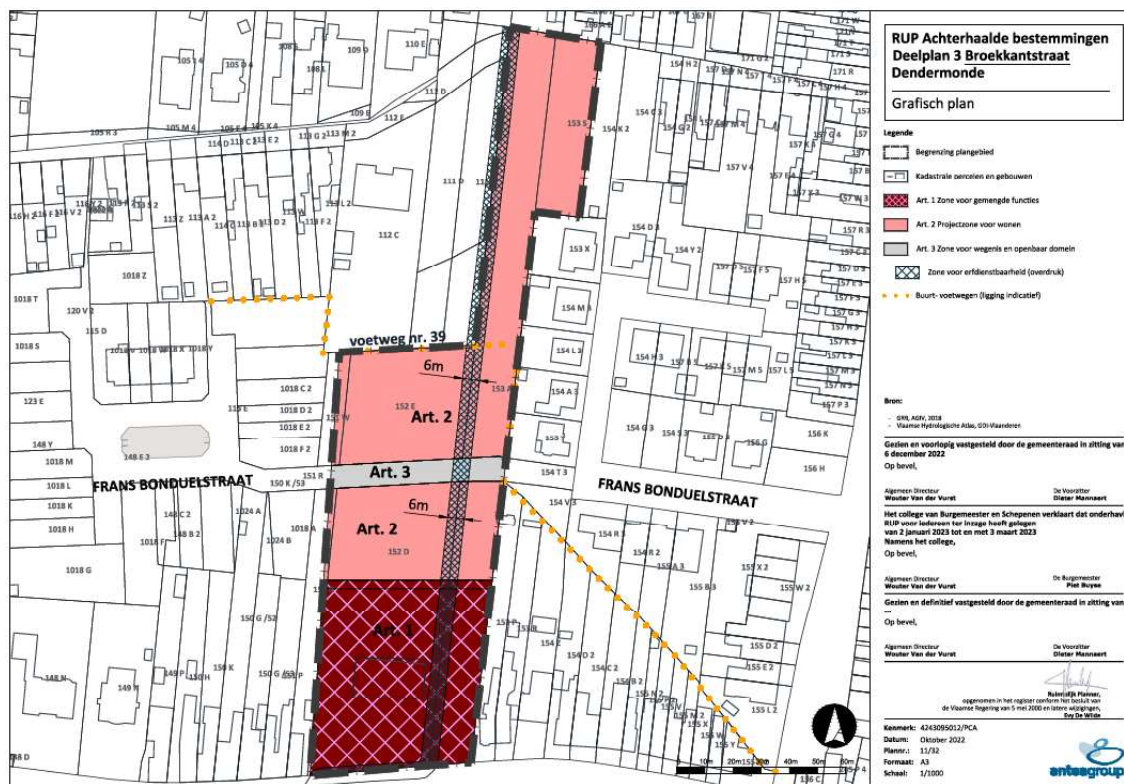
Adviezen

Advies-instantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
Departement Omgeving	16/02/2023	Wat betreft de Vlaamse beleidskaders kan akkoord worden gegaan met de verantwoording vanuit de toepassing van de omzendbrief ruimtelijk transformatiebeleid. Echter is het deelplan niet in overeenstemming met het richtinggevende gedeelte van het GRS gezien geen neutrale ruimtebalans wordt voorgesteld. De afwijking op het richtinggevende gedeelte wordt in de toelichtingsnota beperkt gemotiveerd. De afweging of deze verantwoording volstaat valt in de eerste plaats onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid.	De verantwoording vanuit de toepassing van de omzendbrief ruimtelijk transformatiebeleid wordt aanvaard. Departement Omgeving oordeelt dat de motivatie voor het afwijken op het GRS slechts matig wordt beschouwd. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichtende nota p. 74-76. Het is aan de GECORO om te oordelen of de opgenomen verantwoording voor het afwijken van de neutrale ruimtebalans zoals omschreven in het GRS, voldoende is.	De GECORO is van mening dat in kader van het transformatiebeleid er wel een afwijking van de neutrale ruimtebalans verantwoordbaar is- doch een zekere afwijking kan geen toelating betekenen om een densiteit voor wonen hoger dan in een grote centrumstad mogelijk te maken.
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	16/02/2023	De voorgestelde invulling is in overeenstemming met het PRS. Wel wordt opgemerkt dat in de voorschriften de multifunctionele invulling van de site niet verordenend vastgelegd is. Het is aangewezen de voorschriften aan te vullen om hieraan tegemoet te komen. Conform het PRS dient in hoofddorpen en woonkernen immers gestreefd te worden naar een multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies.	De adviesinstantie oordeelt dat het deelplan <u>niet</u> conform het PRS is. De multifunctionele invulling van de site dient verordenend te worden opgenomen, en niet enkel beschrijvend in het toelichtende deel.	De GECORO adviseert om de multifunctionele invulling van de site verordenend op te nemen en niet enkel beschrijvend in de toelichting. Het complex 100% naar wonen mogelijk te laten geeft een densiteit die zelfs in een grote centrumstad niet courant is. Als een 100% volledige invulling naar wonen niet uitgesloten wordt dan bekomt men densiteiten van 120 / 130 wooneenheden / ha, dit is redelijk ongewoon voor Oudegem als hoofddorp zelfs op deze uitzonderlijke plek van 0,23ha. Men spreekt dat het woonaanbod dat invulling kan vinden, is afgestemd op de tendens van kleinere huishoudens en de vraag naar betaalbare woningen. Het lijkt dan ook aangewezen een toetsingsmogelijkheid in te bouwen in de vorm van een maximale densiteit voor verschillende deelinvullingen op verordenende wijze als bvb. wonen. Wij bevelen voor de deelinvulling wonen een maximum densiteit van 60 woningen/ha aan. Om ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, normen van parkeren, enz) , leefkwaliteit lijkt een grotere densiteit moeilijk aanvaardbaar.
De Vlaamse Waterweg	2/03/2023	Voorwaardelijk gunstig. p.62/p.95/p.252: indien het hemelwater niet geïnfiltreerd zal worden, maar enkel gebufferd volstaat het niet om als reden hiervoor alleen maar te verwijzen naar de kaart met infiltratiegevoelige gebieden (p.45/p.84/p.242). Er moet bijkomend met een infiltratieproef aangetoond worden dat infiltratie effectief niet mogelijk is op het terrein in het geval er enkel hemelwater gebufferd zal worden en niet geïnfiltreerd.	De Vlaamse Waterweg vraagt een aanvulling van de milieueffectenbeoordeling. Met een infiltratieproef dient te worden aangetoond dat infiltratie wel degelijk niet mogelijk is op het terrein. Het voldoet niet om enkel te verwijzen naar de kaarten infiltratiegevoelige gebieden. Het advies wordt gevolgd, aanvullingen zullen gebeuren.	Discipline water van de milieueffectenbeoordeling binnen de toelichtende nota zal worden aangevuld.

Volgende bezwarende thema's kwamen aan bod in de adviezen/bezwaren:

- B1: Diversiteit in bouwvoorschriften binnen zone voor gemengde functies (x1)
- B2: Ontsluitbaarheid Broekstraat (x1)

Het aantal keer dat een bezwarend thema voorkomt is weergegeven tussen haakjes.

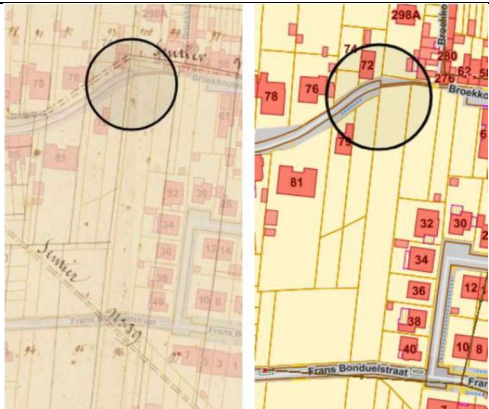


Adviezen

Advies-instantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
Departement Omgeving	16/02/2023	Omwille van de ligging binnen het kleinstedelijk gebied en de vermelding in het GRS kan vanuit Vlaams perspectief akkoord worden gegaan met een herbestemming <i>mits dit inpasbaar is in de visie van de provincie over het kleinstedelijk gebied</i> . De vooropgestelde minimum-dichtheden in de projectzone garanderen een voldoende hoog ruimtelijk rendement in de betrokken ruimtelijke context.	Departement Omgeving gaat akkoord met de herbestemming mits de visie verenigbaar is met die van de provincie voor het kleinstedelijk gebied. De provincie geeft aan dat het deelplan conform het PRS en het PRUP kleinstedelijk gebied is.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	16/02/2023	Gunstig advies. De planopties zijn in overeenstemming met de bepalingen uit het PRS en het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III'.	Het deelplan is conform het PRS en het PRUP kleinstedelijk gebied.	
Departement Landbouw & Visserij	3/02/2023	Voorwaardelijk gunstig advies. In dit deelplan zijn volgens onze gegevens twee percelen in landbouwgebruik. Het gaat om geïsoleerde percelen te midden van reeds ontwikkeld woongebied, in gebruik bij een nabijgelegen mestkalverenbedrijf. Er is impact binnen de discipline mens-ruimte wanneer deze percelen uit landbouwgebruik genomen worden. Gezien de ligging in een niet-agrarische bestemming en het ingesloten karakter, geven wij een voorwaardelijk gunstig advies voor dit deelplan, meer bepaald op voorwaarde dat de bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd worden bij ontwikkeling van dit deelgebied.	Het advies wordt niet gevolgd. Het lijkt een herneming van een eerder advies. De impact op landbouw is reeds beschreven binnen de discipline mens-ruimte. Het tweede deel van het advies heeft betrekking op gebruiksrechten, welke niet geregeld worden in een RUP.	

Bezwaren

Nr.(*)	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
2	Grafisch plan Bezwaar tegen de niet ingetekende voetweg ten noorden van het deelplan. Deze voetweg loopt van oost naar west over het deelplan en is reeds voorzien van bepaalde infrastructuur en nutsvoorzieningen. Deze voetweg is langs de westelijke zijde, tot tegen het deelplan, omgevormd tot een volledig uitgeruste, geasfalteerde weg voor gemotoriseerd verkeer, in openbaar beheer.	Het bezwaar wordt gevolgd. De voetweg valt bijna samen met de noordelijke plancontour en ontbreekt momenteel op het plan BJT en grafisch plan.	Het plan BJT en grafisch plan zullen worden aangevuld met de ontbrekende voetweg. De toelichtende nota zal op p. 109 worden aangevuld met een beschrijving van de ontbrekende voetweg.

			
2	Art. 2 Projectzone voor wonen - Art. 2.2.7 Ontsluiting Bezwaar tegen een volledige ontsluiting van de projectzone via de Frans Bonduelstraat. Een woonontwikkeling in het noordelijk deel van het deelplan kan enkel zuidwaarts ontsloten worden. Vraag voor een ontsluiting noordwaarts. De Broekkouter is een volledig uitgeruste weg. Ontsluiting is mogelijk zonder de bestaande knip in het gedrang te brengen. Het betekent minder verharding en efficiënter ruimtegebruik. Het is ook de enige manier om de verordende voorgeschreven woondichtheid na te komen. Mogelijkheid tot het afdwingen van groenvoorzieningen bij de aanleg van het openbaar domein.	Het bezwaar wordt gevolgd. Het klopt dat het noordelijk deel van het plangebied twee percelen omvat waarop een woonontwikkeling kan voorzien worden. Doordat de percelen niet rechtstreeks kunnen aansluiten op een goede uitgeruste wegenis (gelet op de voorliggende voetweg), werd geoordeeld dat alle ontsluiting zuidwaarts dient te gebeuren naar de Frans Bonduelstraat. Dit is echter niet bevorderlijk voor wat betreft efficiënt ruimtegebruik en het nastreven van een minimale verhardingsgraad. Er wordt gevolgd dat het aansluiten op een goed uitgeruste weg ook onrechtstreeks kan gebeuren, eventueel via een recht van doorgang. Een aanpassing van de voorschriften wordt opgenomen.	Art. 2 Projectzone voor wonen - Art. 2.2.7 Ontsluiting <i>Verordenend:</i> De projectzone wordt ontsloten via de Frans Bonduelstraat. <u>Uitzondering hierop vormen de percelen nrs. 153A2 en 153S. Deze percelen mogen onrechtstreeks worden ontsloten op het goed uitgeruste deel van Broekkouter, toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Efficiënt ruimtegebruik dient te worden nagestreefd.</u> De Broekkouter ten noorden van het deelplan laat in huidige toestand en in de toekomst geen doorgaand gemotoriseerd verkeer toe. Er is doorgang voor de zachte weggebruiker. Doorwaadbaarheid voor de zachte weggebruiker staat voorop. Zacht en gemotoriseerd verkeer worden maximaal gescheiden.

Er werd één bezwaarschrift ingediend.

- B1: Verzet tegen de herbestemming van KMO-zone (x1)
- B2: Onderzoek naar KMO-behoefte (x1)
- B3: Intekening zone voor achtertuinen (x1)

**RUP Achterhaalde bestemmingen
Deelplan 4 Zandvoortstraat
Dendermonde**

Gratisch plan

Legende

- Begrenzing plangebied
- Kadastrale percelen en gebouwen
- Waterloop
- Art. 1 Bouwrij agrarisch gebied
- Art. 2 Zone voor achtertuinen
- Buurt-voetwegen (ligging indicatief)
- Waterloop (indicatieve aanduiding)

Bron:

- GIS, 10/10, 2018
- Vlaamse Hydologische Atlas, 10/10, 2018

Gesien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 6 december 2022

Op bevel,

Algemeen Directeur
Wouter Van der Vuerst

De Voorzitter
Gisela Maes

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavige RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegd van 2 januari 2023 tot en met 3 maart 2023

Naam het college,

Op bevel,

Algemeen Directeur
Wouter Van der Vuerst

De Burgemeester
Pieter Broux

Gesien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 11 december 2023

Op bevel,

Algemeen Directeur
Wouter Van der Vuerst

De Voorzitter
Gisela Maes

Buurt-voetwegen

opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2020 en latere wijzigingen, zie de WVBW

Kennmerk: 4243095012/PCA
Datum: Oktober 2022
Maat: 1:500
Formaat: A3
Schaal: 1/2500

artiergroep

Adviezen

Advies-instantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	16/02/2023	Er kan vanuit Vlaams perspectief akkoord worden gegaan met de herbestemming naar bouwvrij agrarisch gebied en beperkt zone voor achtertuinen.	Departement Omgeving gaat akkoord met de voorgestelde herbestemming.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	16/02/2023	De planopties voor deze deelgebieden zijn in overeenstemming met de beleidsbepalingen van het PRS.	Het deelplan is conform het PRS.	
Departement Landbouw & Visserij	3/02/2023	Gunstig advies. Gezien het "tuinbouwbedrijf" gaat om een site waarop bij ons geen landbouwgebruik gekend is, kunnen wij akkoord gaan met het uitdovend karakter indien er geen opvolging / overname is. Een gebruik van de serres voor een ontoelaatbare zonevreemde functie is uiteraard niet gewenst. Voor de woning blijven de zonevreemde basisrechten van toepassing indien het effectief gaat over een hoofdzakelijke vergunde, zonevreemde woning. Met andere woorden: bij het stopzetten van een landbouwbedrijf dient een functiewijziging naar zonevreemd wonen aangevraagd te worden, en dient advies het departement Landbouw en Visserij gevraagd te worden.	Het advies vraagt <u>geen</u> wijzigingen van het plan.	

Bezwaren

Nr.(*)	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
12	<i>Planschade</i> Bezwaar tegen de onmiskenbare waardedaling van de percelen binnen de bestemmingszone.	Het bezwaar is <u>niet</u> gegrond. Bij een herbestemming van een harde naar een zachte functie waarbij bouwrechten worden ontnomen, heeft men recht op planschade.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.
12	<i>Herbestemming</i> Bezwaar tegen de stelling dat de bestemmingszone achterhaald is: 1. De percelen binnen de bestemmingszone zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. 2. De bestemming is niet vreemd aan de omgeving. Aan de oostelijke zijde van de Zandvoortstraat is Compost Vermeir gevestigd, verder situeren zich ook twee tuinbouwbedrijven. Er is ook een	Het bezwaar is <u>niet</u> gegrond: 1. Dit bezwaar is niet gegrond. Een gedeelte van de percelen gelegen binnen de KMO-zone is gelegen aan een goed uitgeruste weg, maar een groot deel van de percelen zijn niet rechtstreeks ontsluitbaar 2. Het bezwaar is <u>niet</u> gegrond. De nabijgelegen bedrijven zijn para-agrarisch en zijn eigen aan de agrarische bestemmingszone. 3. Het bezwaar is <u>niet</u> gegrond. Aangegeven wordt dat de huidige Zandvoortstraat reeds gebruikt wordt door zwaar	

	perceel dat gebruikt wordt als opslagplaats voor een aannemer. 3. De activiteiten van de hierboven vermelde bedrijven gaan gepaard met intensief gebruik van de Zandvoortstraat met zwaar verkeer. Een vlotte ontsluiting met de Hamsesteenweg wordt als een troef aanzien. 4. De provincie verleende in 2018 een vergunning voor een nieuw KMO-bedrijf, i.e. een loods voor een bedrijf dat voorziet in de bouw, het herstel en onderhoud van vacuüm- en hogedrukinstallaties. Een gunstig advies werd afgeleverd door de provinciaal omgevingsambtenaar.	verkeer richting Hamsesteenweg. Het wegprofiel van de Zandvoortstraat laat geen tweerichtingsverkeer toe. Het doorkruist naar het noorden toe enkel agrarisch gebied en natuurgebied. Deze verbindingroute is niet aangewezen voor vrachtverkeer. 4. De provincie verleende inmiddels gunstig advies voor dit deelplan. De provincie volgt de gemeente in de visie naar een herbestemming naar open ruimtegebied.	
12	Alternatieven Bezwaar dat er geen onderzoek is gebeurd naar alternatieven voor de KMO-bestemming. De toelichtingsnota heeft een ruimtebalans opgemaakt, maar doet geen onderzoek naar hoe het verlies aan KMO-zone kan gecompenseerd worden elders op het grondgebied van de stad Dendermonde. Bezwaar dat er geen behoeftestudie is opgemaakt. Er wordt niet gemotiveerd dat er geen vraag zal zijn op korte of lange termijn door KMO's of industriële bedrijven in de (ruimere) omgeving of de rest van Dendermonde. Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt geschonden.	Het bezwaar wordt deels gevolgd. Desondanks alle adviesinstanties gunstig adviseerden, kan de toelichtende nota beter verduidelijkt worden naar het schrappen van KMO-zone in relatie tot behoefte.	De toelichtende nota zal worden aangevuld met bijkomende verduidelijking rond het schrappen van KMO-zone in relatie tot de ruimtebalans.
12	Art. 2 Zone voor achtertuinen Bezwaar tegen de intekening van de onevenwichtige / arbitraire / onzorgvuldige intekening van de achtertuinzone: - Bezwaar tegen de extra tuinzone die toebedeeld wordt aan een tweetal percelen waarvan een gedeelte deels in agrarisch gebied is gelegen. Dit lijkt in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Het oostelijk deel van art. 2 lijkt te verantwoorden, in tegenstelling tot het westelijk deel. - Bezwaar tegen de juridische interpretatie van de KMO-zone volgens het gewestplan zoals beschreven op p. 137 van de toelichtende nota. Er staat dat de juridische interpretatie wordt gemaakt dat de bestemmingszone samenvalt	Het bezwaar wordt deels gevolgd: - Het bezwaar kan gevolgd worden. De redenering voor het gedeelte achtertuinzone in het westen is minder rechtlijnig. Er werd geoordeeld eenzelfde diepte aan te houden dan perceel nr. 154A dat in gebruik is door hobbylandbouw, echter behoort dit perceel tot het open ruimtegebied. Er kan akkoord gegaan worden om het westelijk deel achtertuinzone mee te herbestemmen naar (uitdovend) open ruimtegebied. - Het bezwaar wordt niet gevolgd. De tekst in de toelichtingsnota geeft aan dat dit gaat om slechts een gedeelte van de plancontour.	

	met de perceelstructuur. Deze analyse is niet correct, verwijzend naar de afschuining aan de westelijke zijde van de KMO-zone alsook de afbakening van de achtertuinzone.		
--	---	--	--

(*) De bezwaarschriften worden met een nummer aangeduid teneinde deze geanonimiseerd te houden.

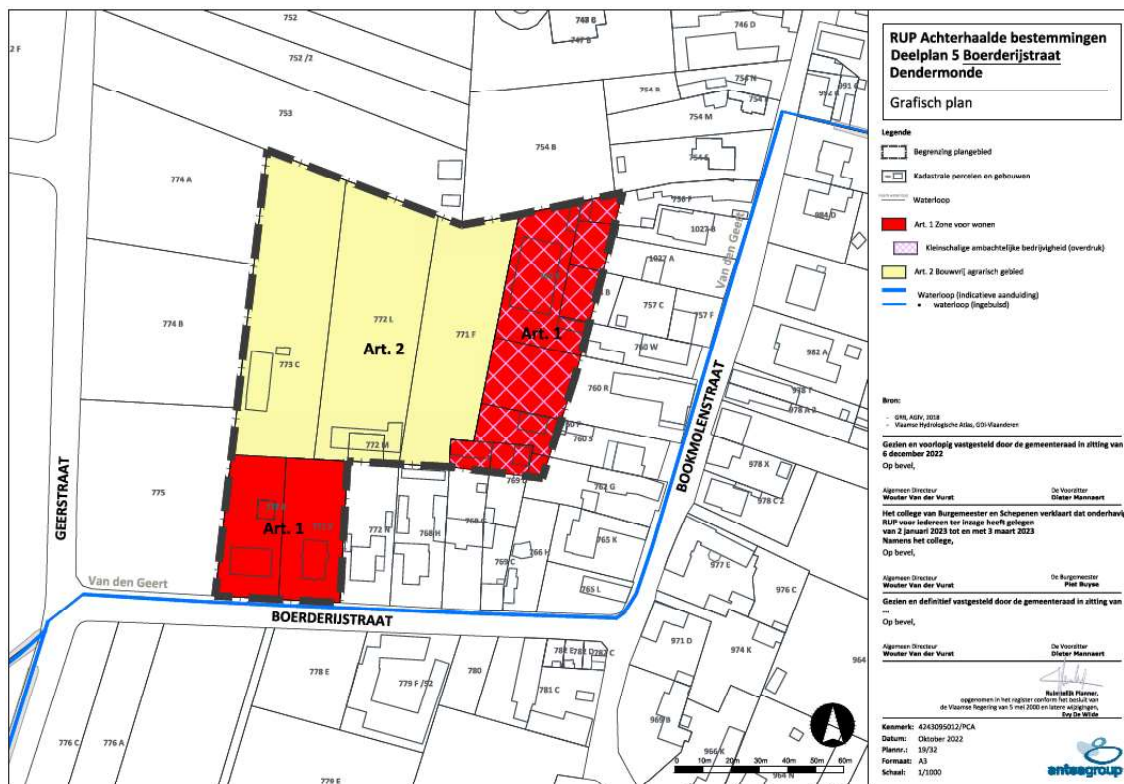
Deelplan 5 – Boerderijstraat

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Volgend bezwarend thema kwam aan bod in de adviezen:

- B1: Inrichtingsvoorschriften waterloop (x1)

Het aantal keer dat een bezwarend thema voorkomt is weergegeven tussen haakjes.



Adviezen

Advies-instantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
Departement Omgeving	16/02/2023	Er stellen zich geen principiële bezwaren vanuit Vlaams perspectief. De evaluatie of de algemene verdieping van het woonlint in functie van het behoud van de loodsen voldoende aansluit bij de visie in het GRS is een aspect dat door de gemeente zelf moet worden afgewogen.	Departement Omgeving verwijst naar de gemeentelijke bevoegdheid om te oordelen of het deelplan conform het GRS is.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	16/02/2023	Gunstig advies. De planopties zijn in overeenstemming met de bepalingen uit het PRS en het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III'.	Het deelplan is conform het PRS en het PRUP kleinstedelijk gebied.	
Polder Vlassenbroek	5/01/2023	Art. 1 Zone voor wonen <i>De waterloop van den Geert ligt gedeeltelijk in open bedding opwaarts Boerderijstraat 18 en t.h.v. Boerderijstraat 3-5. Bij het toekomstige rioleringsdossier 'collector Geerstraat' zal de waterloop maximaal in open bedding worden gebracht.</i> Voor Polder Vlassenbroek is het streven naar maximaal open bedding van de waterloop OS048c essentieel bij het nakende rioleringsproject ter hoogte van de Boerderijstraat.	Het advies heeft betrekking op een voorliggende waterloop, gelegen net buiten de plancontour. De polder geeft aan te streven naar een open bedding van de waterloop, met beperkte impact op het plangebied.	Art. 1.2.6 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte, zal worden aangevuld met een verwijzing van het rioleringsproject.
Departement Landbouw & Visserij	3/02/2023	Gunstig advies. Wij geven in grote lijnen een gunstig advies voor dit deelplan: voor de percelen die in landbouwgebruik zijn (noordelijke deel van 772L en 771F) is bouwvrij agrarisch gebied de logische bestemming. Ook voor de zone voor wonen gaan we akkoord. Echter, voor alle andere percelen, die niet in landbouwgebruik zijn, maar gebruikt worden als tuinruimte, of hobbyweide, vragen wij een bestemming gemengd open ruimtegebruik voor, zodat de bestemmingen overeenkomt met de werkelijke functie van deze percelen. Zoniet wordt bijkomend een zonevreemde situatie gecreëerd voor de bestaande (onvergunde) gebouwen op de percelen 773C en 772M. In de stedenbouwkundige voorschriften van dit bouwvrij agrarisch gebied (p. 54) staat: "Bestaande vergunde bebouwing en constructies kunnen worden behouden." Er wordt geen expliciete uitspraak gedaan over onvergunde bebouwing of over de aanpak, handhaving, ...	Het advies wordt niet gevolgd. Er wordt niet akkoord gegaan voor het zone-eigen maken van percelen waarbinnen niet-vergunde constructies zijn gelegen.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.

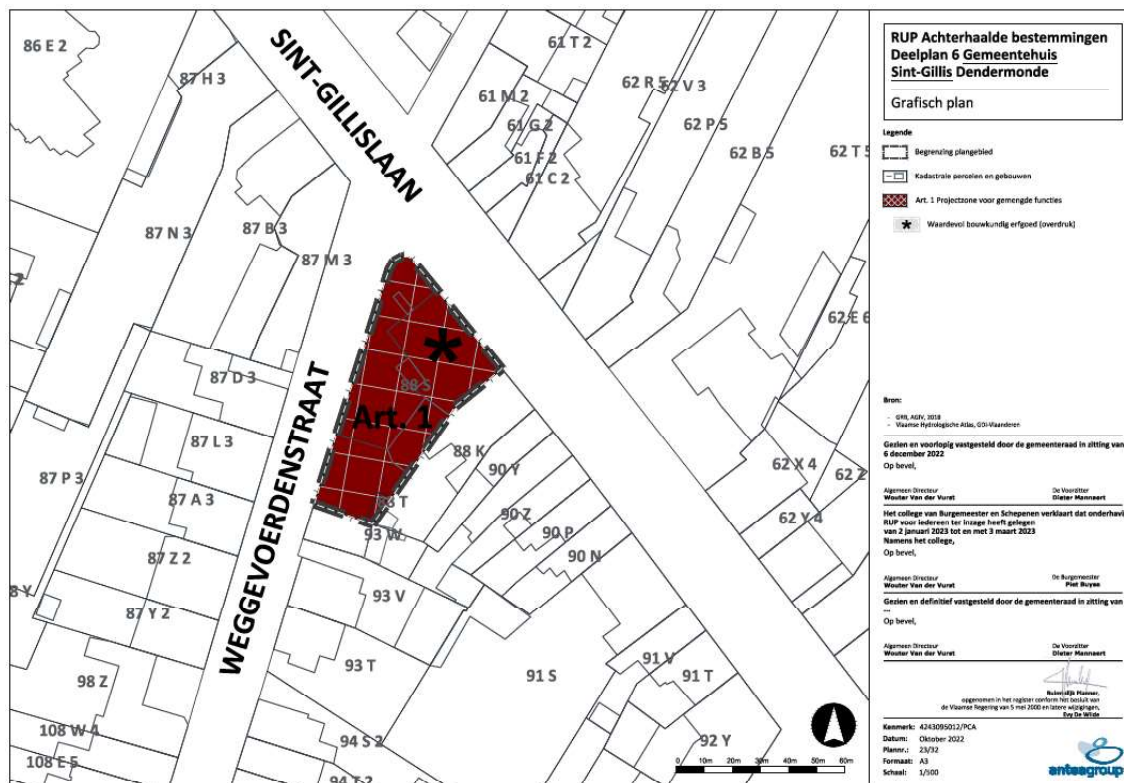
Deelplan 6 – Gemeentehuis Sint-Gillis

Er werden 13 unieke bezwaarschriften ingediend.

Volgende bezwarende thema's kwamen aan bod in de adviezen/bezwaren:

- B1: Geformuleerde uitgangspunten (x2)
- B2: Herbestemmingsfunctie (x11)
- B3: Strijdigheid met woonvisie Dendermonde (x12)
- B4: Inplantingsvoorschriften (x11)
- B5: Bouwhoogte (x11)
- B6: Strijdigheid met klimaatadaptatieplan (x3)
- B7: Parkeren (x13)
- B8: Eénzijdige milieueffectenbeoordeling (x2)

Het aantal keer dat een bezwarend thema voorkomt is weergegeven tussen haakjes.



Adviezen

Advies-instantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
Departement Omgeving	16/02/2023	Er zijn geen fundamentele bezwaren vanuit Vlaams perspectief. Het deelplan is kernversterkend, bevestigt de gewestplanbestemming en is gelegen binnen het kleinstedelijk gebied. De inrichting dient rekening te houden met de aanwezige secundaire weg, in het bijzonder met de mogelijke geluidsoverlast.	Departement Omgeving gaat akkoord met de voorgestelde herbestemming. Het stelt voor om in de inrichtingsvoorschriften aandacht te hebben voor de aanwezige secundaire weg, in het bijzonder van mogelijk geluidsoverlast.	
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	16/02/2023	Gunstig advies. De planopties zijn in overeenstemming met de bepalingen uit het PRS en het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde III'.	Gunstig advies.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.

Bezwaren

Nr.	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
1 19	Bezwaar tegen de geformuleerde uitgangspunten van de bestaande toestand: - In de toelichtende nota p. 183 is geschreven dat het deelplan 100% verhard en bebouwd is, en geen groen of open onbebouwde ruimte. Dit is niet correct. Er is een groenzone (+/- 60m²) met magnoliaboom, duidelijk te zien op de foto's in de toelichtingsnota. Verder zijn er parkeerplaatsen op een onbebouwde zone van +/- 175m². Die twee zones samen vormen ongeveer één derde van de kavel, zoals ook te zien op het uittreksel van het BPA. Er is dus in de huidige toestand maar 67% van de oppervlakte bebouwd.	Het bezwaar is gegrond.	De toelichtende nota wordt op p. 182-183 verder genuanceerd.
1 3 4 5 6 7 9 15 16 18 19	Bezwaar tegen de herbestemming van het deelplan in functie van rechtszekerheid: 1. Bezwaar dat gemeenschapsfuncties zomaar worden herbestemd naar functies zonder enige dienstverlenende functie voor de lokale bewoners. Tal van verenigingen zijn op zoek naar een locatie. 2. Het oud gemeentehuis heeft een historische erfgoedwaarde. Het is aan de stad om in te staan voor het behoud en het voorzien van een nieuwe functie, bv. locatie voor verenigingen.	Het bezwaar is <u>niet</u> gegrond: 1. De bestemmingsfunctie van het BPA wordt verruimd naar stedelijke functies waarbij gemeenschapsfuncties tot de mogelijkheden blijven. 2. De erfgoedwaarde van het gedeelte oud gemeentehuis wordt erkent in het RUP met een overdruk: behoud waardevol bouwkundig erfgoed. Een specifiek inrichtingsvoorschrift doet hier verder uitspraken over.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.

Nr.	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
1 3 5 6 7 9 14 15 16 17 18 19	Bezwaar doordat het deelplan indruist tegen de Woonvisie Dendermonde: <i>'Sint-Gillis functioneert als hefboomplek. Bijkomende verdichting wordt enkel toegestaan wanneer dit gekoppeld wordt aan een verbetering van de woon- en verblijfskwaliteit.'</i> Volgende bezwarende elementen worden benoemd: - Door het vergroten van de footprint van de achterbouw wordt een verdichting bekomen. In de Weggevoerdenstraat is deze verdichting niet na te streven. De statistische sector 'Sint-Gillis-West' heeft reeds de grootste bevolkingsdichtheid met 5.589 inwoners/km2 (een woondichtheid zoals in Brussel-Centrum met 5706 inw/km2 tegenover Stad Dendermonde-centrum 1.645 of Sint-Gillis-Oost 4.150). Het weinige collectieve groen ter hoogte van het gemeentehuis dat openheid naar de Weggevoerdenstraat creëert, verdwijnt waardoor de straat een eerder beklemmend en ingesloten gevoel krijgt. - Een verbetering van de woon- en verblijfskwaliteit wordt enkel bekomen door het voorzien van oplossingen voor mobiliteitsproblemen zoals parkeerdruk, of vergroenen. Noch de stedenbouwkundige voorschriften noch het grafisch plan bieden hiertoe garanties. <i>'De hefboomplekken moeten de leefbaarheid van de wijk verbeteren door rust en groen bij elk project te voorzien.'</i> Volgende bezwarende elementen worden benoemd: - De vraag wordt gesteld waar de rust of het groen terug te vinden zal zijn? Er zal in tegenstelling groen verdwijnen. <i>'Prioriteiten voor de hefboomplekken: bij creatie van extra woningen moet worden ingezet op grote maatschappelijke meerwaarde.'</i> Volgende bezwarende elementen worden benoemd: - Met voorliggend planvoornemen is er geen meerwaarde voor de buurt, in tegendeel.	Het bezwaar is <u>deels</u> gegrond.	Voorstel: - Maximale bebouwingsgraad, bv. vooraan bouwen en achteraan parkeren - Meer architecturale randvoorwaarden opleggen teneinde meer kwaliteit te kunnen afdwingen naar lichten en zichten: - Slechts over een beperkte breedte 4 bouwlagen toestaan? Strenger dan het BPA en 3 bouwlagen met plat dak? - Geen massief volume maar doorgang creëren naar achterliggende (semi-)publieke ruimte met aandacht voor groen In het voorgaand advies werd volgende opmerking gemaakt: "Een terugkeer naar de historische toestand van het plangebied werd ogenschijnlijk nog niet onderzocht en biedt mogelijks alternatieve opportuniteiten." Hierop werd enkel geantwoord dat een terugkeer naar de historische gewestplanbestemming (woongebied) betracht wordt. De GECORO doelde echter op een mogelijk vroeger historisch kader met bvb. een parkinrichting. Hoe was de toestand van voor Gewestplan? Weinig over geweten en weinig onderzoek over te zien. Moet er een niet advies van IOED gevraagd worden bij de ontwikkeling van het gemeentehuis. De GECORO is dan ook voorstander van het behoud van het huidige open karakter in de projectzone. Verkieslijk onder de vorm van een tuin/parkje/groene zone.

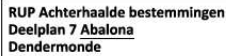
Nr.	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	<i>'Ademruimte, stilteplekken, doorwaadbaarheid.'</i> Volgende bezwarende elementen worden benoemd: - Door het bouwen op de rooilijn wordt de straat volledig ingesloten. Ademruimtes verdwijnen want door de aaneengesloten bebouwing zal de luchtkwaliteit slechter worden. - De huidige parkeerplaatsen zorgen voor ademruimte van de Weggevoerdenstraat. <i>'Woonuitbreidingsgebieden moeten niet aangesneden worden wegens de niet aangetoonde woonbehoefte.'</i> Volgende bezwarende elementen worden benoemd: - De stad is eigenaar van gronden / gebouwen die een beter locatie zijn voor woonprojecten (i.c. Hemelstraat, Kerselarenbrugwegel) <i>'Stedelijke linten.'</i> Volgende bezwarende elementen worden benoemd: - De inrichting die wordt voorgesteld kan niet buiten de stedelijke linten worden verwacht en de Sint-Gillislaan is niet gecategoriseerd als stedelijk lint in de Visie op wonen.		
3 4 5 6 7 9 14 15 16 17 18	Art. 1 Projectzone voor gemengde functies Art. 1.2.2 Inplantingsvoorschriften Bezwaar tegen de mogelijke inplanting tot tegen de rooilijn: - Het ruimtegevoel van de straat zal verdwijnen door 4 bouwlagen toe te staan. - Groen zal verdwijnen met een negatieve impact op het klimaat. - Impact op natuurlijke lichtinval werd aangetoond door het toevoegen van voor- en na foto's van een ontwikkeling tot 4 bouwlagen op de rooilijn.	Het bezwaar is <u>deels</u> gegrond. Volgens de vigerende juridische voorschriften van het BPA Westhelft Dorpskom dient te worden gebouwd op de rooilijn en is de maximale bouwhoogte 3 bouwlagen met hellend dak. Het RUP voorziet ook de mogelijkheid voor 4 bouwlagen met plat dak. De huidige achterbouw van het gemeentehuis is niet gebouwd volgens de voorschriften van het BPA, daar het dateert van vóór het BPA. Het bezwaar vergelijkt de nieuwe voorschriften met de feitelijke toestand, en niet met de juridische toestand van vandaag.	De toelichtende nota zal bij de beschrijving van de juridische toestand worden aangevuld met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Westhelft Dorpskom, zodat de bestaande juridische toestand (i.v.m. feitelijke toestand) duidelijker wordt. Voorstel: De GECORO gaf al bij eerder advies aan voorstander te zijn van het behoud van het huidige open karakter in de projectzone. In de voorschriften kunnen een aantal elementen opgenomen worden die dit kunnen garanderen zoals: - Maximale bebouwingsgraad, vb maximale V/T bepalen - Meer architecturale randvoorwaarden opleggen teneinde meer kwaliteit te kunnen afdwingen naar lichten en zichten: - Slechts over de helft van de bouwlijn in de Weggevoerdenstraat bvb maximum de helft zodat er een openheid op de projectzone overblijft, dus niet geheel toevoegen

Nr.	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
1 3 4 5 6 7 9 15 16 18 19	Art. 1 Projectzone voor gemengde functies - Art. 1.2.4 Bouwhoogte en dakvorm Bezwaar tegen de bouwhoogte van 4 bouwlagen: 1. In de toelichtingsnota p. 203 wordt melding gemaakt van een maximaal toegelaten bouwvolume van drie bouwlagen en een hellend dak. De conclusie hiertoe is onduidelijk. In de Weggevoerdenstraat (wat de zichtzijde van het nieuw op te richten volume zal worden) wordt deze bouwhoogte niet aangetroffen. Om aan te sluiten bij de omgeving, zoals de goede ruimtelijke ordening vereist, is een volume van twee bouwlagen en een hellend dak aangewezen. 2. De straat is te smal voor 4 bouwlagen. 3. Geen enkel bouwvolume is er hoger dan 3 bouwlagen, m.u.v. het gemeentehuis dat als prominent gebouw gericht is naar de Sint-Gillislaan 4. Negatieve impact voor wat betreft lichten en zichten. De woning aan de overzijde van de Weggevoerdenstraat zal geen natuurlijk zonlicht meer binnenkrijgen.	Het bezwaar is gegrond: 1. Het bezwaar is gegrond. Er wordt terecht gewezen naar de onvolledigheid van de toelichtende nota. Hier dient te staan dat het maximale bouwvolume 3 bouwlagen met hellend dak of 4 bouwlagen met plat dak is.	De toelichtende nota p. 203 beschrijving van het bestemmingsvoorschrift projectzone voor gemengde functies zal worden aangepast conform de voorschriften. Voorstel: - Integratie met de bestaande gabarieten van de bebouwing zoeken in de Weggevoerdenstraat en 3 bouwlagen met hellend dak - Kroonlijsthoogte beperken tot de kroonlijst van de naaststaande woning - Footprint niet groter dan de bestaande toegelaten
1 17 19	Bezwaar doordat het niet in de lijn ligt met het klimaatadaptatieplan : - Het ontwerp RUP bestendigt de bestaande verharde oppervlakte, creëert de mogelijkheid tot bijkomende verharding en tot het verdwijnen van de aanwezige groenruimte. Dit gaat helemaal voorbij aan pijler 1: Ontharden en vergroenen in bebouwd gebied. Ontharden en vergroenen wordt best zo veel mogelijk in een planproces vastgelegd en niet verschoven naar het vergunningenbeleid.	Het bezwaarschrift is gegrond dat er weinig garanties zijn naar ontharding.	- Akkoord om ontharden en vergroenen in het planproces in te bouwen. - Het was historisch gezien ook een parkje/tuin - Men moet de huidige regelgeving rond infiltratie toepassen - Vb 20% van de projectzone als groene ruimte te voorzien- een aantal bomen op te nemen, link met tuin aan de overkant van de Sint-Gillislaan leggen
1 3 4 5 6 7 9 14 15	Bezwaar wordt geuit tegen de herbestemming voor wat betreft parkeren : - De Weggevoerdenstraat kent in huidige toestand een hoge parkeerdruk, door o.a. gebrek aan garages, thuiswerken, treinpendelaars, bezoekers van handelszaken. Er zijn slechts 25 langspaarkeerplaatsen, zelfs geen enkele parkeerplaats per wooneenheid. - De parkeerdruk van de Sint-Gillislaan (blauwe zone)	Het bezwaar is gegrond.	Volgende aanpassingen worden doorgevoerd: - De milieueffecten zullen worden herbekeken. Een vork voor het parkeren zal worden toegepast. Verplicht ondergronds parkeren kan een gedeelte van de parkeerdruk wegnemen als het programma die erboven toegelaten wordt dit vereist.

Nr.	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
16 17 18 19	wordt afgewenteld op de omliggende straten, afkomstig van zowel werknemers als buurtbewoners. - Bijkomende parkeerdruk zal ontstaan door de gebruikers van het deelplan: deelnemers, leden, bezoekers, bewoners, personeel, verzorgers, artsen, taxi's, leverancier, etc. - Ernstige parkeerdruk wordt verwacht door het verdwijnen van in totaal zeker 18 parkeerplaatsen: - o Binnen het deelplan kunnen 8 parkeerplaatsen verdwijnen wanneer gebouwd wordt volgens het maximale bouwvolume. Vandaag worden deze plekken ingenomen door de omliggende centrumfuncties en bewoners. - o Door het verdwijnen van 10 garages in de straat ten gevolge van een nieuwe ontwikkeling voor meergezinswoningen met amper twee kleine garages, ter hoogte van Weggevoerdenstraat 4 - De milieueffecten op het vlak van parkeren is onvoldoende uitgewerkt. De huidige parkeerfunctie van de site wordt niet omschreven. Bovendien wordt er voorbijgegaan aan de mogelijkheid dit het RUP voorziet met name dat er een andere functie dan wonen gerealiseerd wordt. Er wordt enkel onderzocht wat het gevolg zou zijn van het omvormen tot wooneenheden. Het effect van andere omvormingen (café, restaurant,...?) wordt niet besproken. We zijn er van overtuigd dat correct onderzoek van deze discipline zou vaststellen dat er bijkomende voorwaarden zoals de bescherming van de openbare parkeerplaatsen nodig zijn om te vermijden dat er een negatief effect optreedt. - Vrees voor prioritaire parkeerplaatsen (voor brandweer, politie, arts, etc) die het bestaande aanbod gaan innemen. - Negatief wat betreft toegankelijkheid voor minder mobiele bewoners - Minder parkeerplaatsen zorgt ook voor een parkeerdrukke, met een negatieve impact op de verkeersveiligheid van fietsers. - In de scopingsnota p. 374 wordt op de schriftelijke vraag over de mobiliteitsimpact gereageerd dat de		

Nr.	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
	stad na vervreemding geen impact meer heeft op de mobiliteitsproblematiek. Met deze reactie erkent de stad de bestaande problematiek. Deze efficiënt aanpakken kan enkel door de site in openbaar bezit te houden of door er specifieke voorwaarden voor op te leggen in het RUP. Dit blijkt onvoldoende uit de stedenbouwkundige voorschriften. Vraag voor ondergrondse parking met ruim voldoende parkeerplaatsen voor de binnen het project voorziene bestemming(en) + extra plaatsen voor de buurt.		
1 19	Bezwaar tegen de milieueffectenbeoordeling die uitsluitend uitgaat van een woonfunctie. Bv. in relatie tot de aanwezige vleermuizen is het niet ondenkbaar dat bepaalde functies meer effecten zullen genereren dan andere.	Het bezwaar is deels gegrond. Bijkomende nuanceringsen wat betreft in beeld gebrachte milieueffecten worden doorgevoerd.	Bijwerken van de milieueffecten.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend, noch adviezen die enige aanpassingen vragen.



Legende

-  Begrenzing plangebied
-  Kadastrale percelen en gebouwen
-  Art. 1 Zone voor verblijfsrecreatie
-  Bouwveld maximaal bouwvolume 2 bouwlagen met hellend dak
-  Bouwveld maximaal bouwvolume 1 bouwlaag met hellend dak
-  Waterloop (indicatieve aanduiding)
- Gedeelte in open bedding
 - Oude waterloop (open bedding)

Bronze

- GRM, AGIV, 2018
- Vlaamse Hydrologische Atlas, GDI-Vlaanderen

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
6 december 2022

Op bevel,

Algemeen Directeur

De Voorzitter

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavige RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 2 januari 2023 tot en met 3 maart 2023

Namens het college,

Algemeen Directeur

De Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

Algemeen Directeur

De Voorzitter

Rijksoverheid
opgenomen in het register conform het besluit van
de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Kenmerk: 4243095012/PCA

Datum: Oktober 2022

Planner: 27/32

Format: A3
 Sheets: 1/100



Adviezen

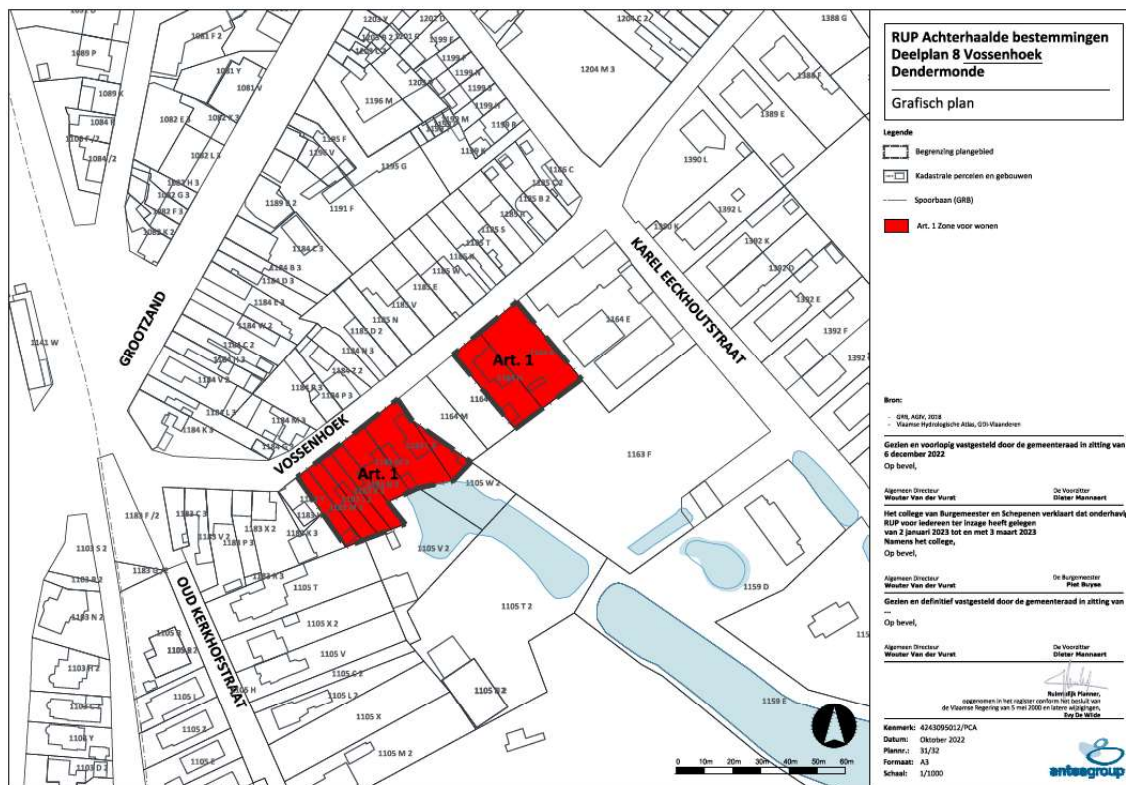
Adviesinstantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
Departement Omgeving	16/02/2023	Er zijn geen fundamentele bezwaren vanuit Vlaams perspectief.	Gunstig advies.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	16/02/2023	De planopties voor deze deelgebieden zijn in overeenstemming met de beleidsbepalingen van het PRS.	Het deelplan is conform het PRS.	

Deelplan 8 – Vossenhoek

Er werden geen bezwaarschriften ingediend,

Volgend bezwarend thema kwam aan bod in de adviezen:

- B1: Aanvulling milieueffectenbeoordeling water



Adviezen

Adviesinstantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	16/02/2023	De planopties voor deze deelgebieden zijn in overeenstemming met de beleidsbepalingen van het PRS.	Het deelplan is conform het PRS.	Geen aanpassingen vereist aan de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtende nota noch grafisch plan.
Departement Omgeving	16/02/2023	De planopties van dit deelplan werden grondig herbekeken waardoor een strijdigheid met de Vlaamse beleidslijnen wordt voorkomen.	Het deelplan is conform de Vlaamse beleidslijnen.	
De Vlaamse Waterweg	2/03/2023	Voorwaardelijk gunstig. p.62/p.95/p.252: indien het hemelwater niet geïnfiltreerd zal worden, maar enkel gebufferd volstaat het niet om als reden hiervoor alleen maar te verwijzen naar de kaart met infiltratiegevoelige gebieden (p.45/p.84/p.242). Er moet bijkomend met een infiltratieproef aangetoond worden dat infiltratie effectief niet mogelijk is op het terrein in het geval er enkel hemelwater gebufferd zal worden en niet geïnfiltreerd.	De Vlaamse Waterweg vraagt een aanvulling van de milieueffectenbeoordeling. Met een infiltratieproef dient te worden aangetoond dat infiltratie wel degelijk niet mogelijk is op het terrein. Het voldoet niet enkel te verwijzen naar de kaarten infiltratiegevoelige gebieden.	Discipline water van de milieueffectenbeoordeling binnen de toelichtende nota zal worden aangevuld.

Deelplan – Hoeksken

Deelplan Hoeksken werd na de eerste ter inzagelegging geschrapt als deelplan binnen het RUP, desondanks werden twee bezwaarschriften ingediend tegen het schrappen van dit deelplan.

Volgende bezwarende thema's kwamen aan bod in de bezwaren:

- B1: Erkenning voor de bufferzone als achterhaalde bestemming (x2)
- B2: Strijdigheid met het bindend gedeelte van het GRS (x1)
- B3: Rechtsgeldigheid beslissing CBS i.r.t. GRS (x2)

Het aantal keer dat een bezarend thema voorkomt is weergegeven tussen haakjes.

Adviesinstantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
11 13	3/03/2023 27/02/2023	Bezwaar tegen het schrappen van deelplan Hoeksken: Erkenning van 'achterhaald' karakter van de gewestplanbestemming bufferzone ter hoogte van deelplan Hoeksken: - De gemeenteraad van Dendermonde heeft korte tijd terug beslist om de op haar grondgebied rustende 'achterhaalde gewestplanbestemmingen' in kaart te brengen. Het begrip achterhaald betekent dat het niet meer past binnen de actuele ruimtelijke visie. De gemeenteraad heeft die met overheidsgeld uiteraard in kaart laten brengen door een studiebureau met de bedoeling om er een actueel nuttige of zinvolle bestemming aan te geven. De aanduiding van achterhaalde gewestplanbestemmingen mag redelijkerwijze worden verondersteld te zijn gesteund op een zorgvuldig en gedegen ruimtelijk onderzoek. Dit traject van 3 jaar heeft geleid tot de aanduiding van de "bufferzone" waarin de gronden van cliënte ingevolge het gewestplan Dendermonde kwamen te liggen, als zijnde achterhaald. - Het laten bestaan van bestemmingen waarvan men zelf inziet (erkent) dat ze 'achterhaald' zijn, is evident gewoon foutief te noemen en alleszins schadelijk voor degene die door deze nutteloze gewestplanbestemmingen gegijzeld blijft. Het gewoon 'schrappen' van een zone waarvan de bestemming achterhaald is zonder er een zinvolle vanuit ruimtelijk	Het bezwaar is <u>niet</u> gegrond. - Er wordt verwezen naar het begrip 'achterhaald' om aan te tonen dat het onderzoek niet zorgvuldig werd gevoerd doordat niet alle achterhaalde bestemmingen zijn meegenomen. Het begrip 'achterhaalde bestemmingen' is geen juridisch begrip. Het is niet via regelgeving verbonden aan beleidsdocumenten. Het betreft louter een naamgeving die aan dit RUP werd gegeven. - Het klopt dat de gemeente binnen het GRS een overzicht heeft opgenomen van 'achterhaalde' bestemmingen. Het is geenszins de bedoeling geweest van het GRS om al deze gebieden binnen één RUP te herbestemmen. Dit dossier kent mede door het grote aantal deelplannen een trager procesverloop dan andere dossiers. Zo heeft elk deelplan zijn complexiteit en dient het steeds binnen een veranderende context bekeken te worden. Dit bleek ook voor het deelplan Hoeksken. Elke herbesteding naar woongebied dient dan ook grondig gemotiveerd te worden naar de provincie en departement omgeving toe. Het herbesteden en het bij creëren van woongebied is niet zomaar mogelijk wat betreft de ruimtebalans. Met de goedkeuring van de Woonvisie	Omwille van de hiernaast vermelde redenen werd bij de scopingfase beslist om deelplan Hoeksken te schrappen. Ondanks deze beslissing is het ook niet meer mogelijk het deelplan op te nemen zonder de procedure te hernemen.

		oogpunt onderbouwde nieuwe bestemming aan te geven – terwijl dit het doel was van de hele operatie – getuigt van manifest onbehoorlijk bestuur en dupeert de eigenaars die ook recht hebben op een ruimtelijk aanvaardbare en zinvolle bestemming, rekening houdend met concrete kenmerken uit de omgeving en de gelijke behandeling van de burgers. Het is dan ook onaanvaardbaar dat deelplan Hoeksken, dat voorzag in de wijziging van de bestemming naar “wonen”, gewoon wordt geschrapt. - Het is niet duidelijk wat de reden is geweest om dit deelplan niet in woongebied op te nemen. Wat is het doel van de bufferzone? Hoe kan men als overheid vandaag motiveren, na eerder ingediende bezwaarschriften, na bewijsvoering omtrent de aard van het perceel (bouwgrond), dat dit perceel geen woongebied is? Deze anomalieën uit het verleden verdienen uitgebreid planologisch onderzoek, maar vooral de nodige moed om rechtgezet te worden. De 'bufferzone' zoals die nu is ingepland, is onlogisch en gebaseerd op willekeur. - In 1929 werden alle gronden aanpalend aan een straat automatisch beschouwd als bouwgrond (het perceel paalde aan de vroegere Dijkstraat, nu Hoeksken). Er wordt verwezen naar bijgevoegd akte. Het betrokken perceel maakte deel uit van een officiële verdeling geregistreerd in boek 5251 nr.13 van 30-5-1929. Drie kavels werden bebouwd. Er is dus geen enkele twijfel dat deze percelen officieel aanzien en gekenmerkt werden als bouwgrond. Het betrokken perceel als bufferzone laten fungeren tussen enerzijds de N41 en het industriegebied en anderzijds het woongebied is niet realistisch en onlogisch.	Dendermonde was het al zeker niet meer te motiveren. - Met het RUP Zonevremde woningen goedgekeurd in 2007 werd reeds rechtszekerheid gecreëerd voor de ‘woonpercelen’ opgenomen binnen dit deelplan. - In het bezwaar wordt verwezen naar een periode vóór de inwerkingtreding van gewestplannen. Er wordt gesproken van bouwgronden, zonder dat er sprake was van een juridische bestemming. Met de komst van het gewestplan werd een zonevremde toestand bekomen. Om vergund geachte situaties recht te zetten, werd het RUP Zonevremde woningen opgemaakt die inmiddels rechtszekerheid bieden voor deze percelen.	
11	3/03/2023	Bezwaar tegen het schrappen van deelplan Hoeksken: In de startnota is een ruimtelijke visie opgenomen om de gewestplanbestemming ‘bufferzone’ te herbestemmen	Het bezwaar is niet grond: - Los van het feit dat het puur ruimtelijk een logische beslissing lijkt om een	Bij de scopingfase werd beslist om deelplan Hoeksken te schrappen. Ondanks deze beslissing is het ook niet meer mogelijk het deelplan op te nemen zonder de procedure te

		naar 'woonzone': - Zoals reeds gesteld, dient een herbestemming van een 'achterhaalde' bestemming te steunen op draagkrachtige (ruimtelijke) motieven, rekening houdend met de concrete kenmerken uit de omgeving en de gelijke behandeling van de burgers. Uit de motivering van de startnota blijkt dat de betrokken bufferzone vrijwel volledig bebouwd is. De bufferzone wordt volgens de startnota gekenmerkt door een 'woonlint' dat bovendien 'vergund' geacht is. De enige bestemming die aansluit bij de feitelijke toestand is dus <i>wonen</i>. Dit wordt ook in de startnota bevestigd. Het kan dan ook niet geredelijk worden betwist dat "wonen" de enige correcte bestemming is die aan deze zone kan worden gegeven. Ook de door de stad Dendermonde recent uitgevoerde werken bevestigen dit. De weg die eveneens gelegen is in "bufferzone" werd door de stad Dendermonde inmiddels in gereedheid gebracht (verbreed) om bijkomende bebouwing op aan te sluiten.	herbestemming door te voeren van het deelplan binnen dit RUP, wat ook de intentie van de stad was bij de opstart van het RUP, blijkt dit feitelijke complexer te zijn in relatie tot andere beleidsdocumenten en regelgeving. Doordat er reeds rechtszekerheid werd geboden met het RUP Zonevreemde woningen, dat meer toelaat dan de regelgeving rond zonevreemde woningen, is besloten het deelplan niet verder mee te nemen.	hernemen.
11	3/03/2023	Bezwaar tegen het schrappen van deelplan Hoeksken: Herbestemming deelplan Hoeksken maakt deel uit van het bindende gedeelte van het GRS : - Het GRS werd tot op heden niet "herzien" zodat een RUP – dat een uitvoering is van het GRS – moet aansluiten bij de visie van dat voor deze zone een "herbestemming" voorziet. De schrapping van het deelplan en het laten verder bestaan van de gewestplanbestemming is strijdig met de beleidsvisie opgenomen in het GRS van Dendermonde. Ook in het richtinggevend gedeelte van het GRS (p. 168) werd de visie verankerd om organisch uitgegroeide bebouwing waar mogelijk te gaan "versterken". Uit de startnota blijkt dat alle redenen vervuld zijn om deze beleidsvisie ook voor deelplan Hoeksken toe te passen. Er zijn nog elementen terug te vinden in het GRS p. 173 en p. 187 die een bestemmingswijziging	Het bezwaar is niet gegrond: - Er wordt verwezen naar de bindende bepalingen van het GRS. Met deze bepalingen werd bij de opmaak van het structuurplan als sluitstuk aangeduid waar de prioriteiten zich bevinden. De bindende bepalingen mogen niet worden gezien als een actieplan waar de stad zich binnen een bepaalde termijn moet aan houden. De opmaak van een RUP in functie van achterhaalde bestemmingen was daarin opgenomen, echter doet het geen uitspraken over het aantal ruimtelijke uitvoeringsplannen die hiervoor opgemaakt dienen te worden, op welke termijn, van welke gebieden, etc. Het geeft wel een beleidsvisie aan waar de gemeente naartoe wenst te gaan. De woonvisie voor het grondgebied Dendermonde	Bij de scopingsfase werd beslist om deelplan Hoeksken te schrappen.

		duidelijk ondersteunen.	werd opgemaakt doordat het GRS onvoldoende handvaten biedt voor een actueel woonbeleid te voeren. De woonvisie krijgt daarbij het statuut als beleidsmatige gewenste ontwikkeling, net zoals het structuurplan voorziet.	
11 13	3/03/2023 27/02/2023	Bezwaar tegen het schrappen van deelplan Hoeksken: Een ad hoc beslissing van het CBS kan geen afbreuk doen aan de beleidsvisie verankerd in het GRS: 1. Er wordt verwezen naar de motivering voor het schrappen van deelplan Hoeksken, zie toelichtende nota p. 334-338: <i>“Deelplan 6: Hoeksken: er kwamen heel wat verschillende reacties op dit deelplan. Het RUP Achterhaalde bestemmingen is al even geleden opgestart. Intussen is de woonvisie opgemaakt. Deze is in strijd met de inzichten over Hoeksken op het moment dat we met de opmaak van het RUP begonnen. Hoeksken wordt volgens de studie wonen ingekleurd als woonlint. Het is daarbij niet de bedoeling nog extra woonmogelijkheden te creëren. Dat is ook het standpunt van het departement Omgeving. Daarom stellen we voor dit deelplan te schrappen uit het RUP.”</i> Er wordt verwezen naar het CBS-besluit van 15/02/2022: <i>“In het CBS van 15/02/2022 werd beslist het deelplan niet verder mee te nemen, dit vanuit voortschrijdend inzicht bij de opmaak van de woonvisie.”</i> 2. De motivering is onwettig en dus niet draagkrachtig: De betrokken “woonvisie” wijkt fundamenteel af van het GRS terwijl daar geen enkele aanvaardbare reden wordt voor gegeven. Bovendien werd deze woonvisie nergens bekendgemaakt zodat ze volgens de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet kan doorgaan als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Er wordt in voormelde teksten zelfs uitdrukkelijk gesteld dat ze nog in “opmaak” is. 3. De nieuwe woonvisie zoals die werd	Het bezwaarschrift is niet gegrond: - Ook hier verwijzen we naar de motivering hierboven dat het bezwaarschrift weerlegt. - Het CBS is daarbij bevoegd om op basis van de binnengekomen adviezen en reacties na de eerste inzageperiode te beslissen om een deelplan te schrappen. Daartoe wordt verwezen naar de motivering opgenomen in de verwerkingstabel, hernomen in het bezwaarschrift.	Gelet op de hiernaast en bovenvermelde redenen, is het niet meer mogelijk het deelplan nog mee te nemen zonder te procedure te hernemen.

		voorgesteld tijdens de publieke consultatie over de startnota van het RUP, werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 januari 2022. Het perceel 651E zou daarmee niet langer in bufferzone liggen, maar zijn oorspronkelijke bestemming terugkrijgen. Om onbegrijpelijke reden werd op 14 februari 2022 beslist om het deelplan Hoeksken uit het RUP te halen. Vanwaar deze koerswijziging? Plots is het deelplan Hoeksken niet meer ontwikkelbaar voor wonen volgens de nieuwe woonvisie. Vraag om het deelplan alsnog op te nemen binnen het RUP Achterhaalde bestemmingen.		
--	--	---	--	--

STEMMING

De vergadering is unaniem akkoord met voormeld advies.

Het advies van 16 mei 2023 wordt aan het college bezorgd, onder voorbehoud van goedkeuring tijdens de eerstvolgende vergadering.

Hoogachtend

Joris Velleman
secretaris

Marc Vereecken
voorzitter