

Verslag - advies Gecoro-vergadering 19/07/2011

1. Aanwezigen

Zie aanwezigheidsregister

2. Structuurplanning gemeente Tremelo

Gelet op het openbaar onderzoek met betrekking tot het GRS van de gemeente Tremelo .

Overwegende dat het openbaar onderzoek gesloten werd op 01/06/2011 .

Gelet op de wettelijke bepalingen , waaruit volgt dat de gecoro 60 dagen adviestermijn heeft op de ingediende schriftelijke bezwaren .

Gelet op de omvangrijkheid van dit dossier en gelet op de mogelijkheid vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening , Titel II . Hoofdstuk 1, afdeling 4 , art.2.1.16 § 7 , beslist de gecoro om aan het College van Burgemeester en Schepenen de vraag te richten tot eenmalige verlening met een termijn van maximaal 60 dagen .

Om de bezwaren degelijk en tijdig te kunnen afhandelen worden er al 2 gecoro vergaderingen ingepland : 18/08/2011 om 19.30 uur en op 01/09/2011 , eveneens om 19.30 uur .

Het college wordt gevraagd een website te openen waar alle leden van de gecoro de ingescande bezwaren zouden kunnen nalezen .

3. Planologisch attest N.V. Peeters

Een verduidelijking van de betekenis van een planologisch attest wordt gegeven door de heer Liekens Rik , ontwerper en de heer Torfs Theo , ondervoorzitter van de gecoro .

De heer Liekens Rik , ontwerper, geeft een historisch overzicht van de N.V. Peeters , de verlegging van de voetweg nr. 59 en de afgeleverde vergunningen , waaruit blijkt dat het geenszins gaat om een regularisatie van een gedeeltelijk zonevreemd bedrijf , maar om een uitbreiding van een vergund bedrijf .

Daarna volgt een uiteenzetting van de geplande uitbreiding van de bestaande constructie . Samen met de uitbreiding wordt er gezorgd voor het saneren van de bestaande opslag van gebruikte voertuigen en het voorzien van een nieuwe groenaanplanting op het terrein .

Het is de bedoeling om het NISSAN bedrijf langs één zijde van de Kruisstraat uit te breiden zodat het autonoom kan werken met een showroom , carrosserie gedeelte , herstellingen , administratief gedeelte , ruimtes voor medewerkers en parking .

Autokerkhofsituaties , zoals nu het geval is , zullen verdwijnen en het geheel zal gesaneerd worden .

De woonkwaliteit van de bewoners langs de IJzerstraat zal sterk verbeteren , gelet op breedte van de geplande groenbuffering

De overzijde van de straat zal gebruikt worden voor handel in 2° handswagens zonder merknaam .

De heer Liekens wijst in zijn uiteenzetting eveneens op de adviezen van de volgende instanties :

- Departement Milieu - , Natuur en Energiebeleid : dd. 09/06/2011 : geen opmerkingen

- Dienst Veiligheidsrapportering : dd. 26/05/2011 : geen opmaak van een veiligheidsrapport noodzakelijk .

- Ruimte en Erfgoed , Afdeling Vlaams-Brabant , dd. 07/06/2011 : ruimtelijk aanvaardbaar en uitbreiding op korte termijn in principe aanvaardbaar.

- Toerisme Vlaanderen : dd; 27/05/2011 : geen opmerkingen

- Bestendige Deputatie , Provincie Vlaams-Brabant : dd. 10/06/2011 : voorwaardelijk gunstig voor de bestending op het huidige terrein en de uitbreiding op korte termijn .

- Mina-raad Tremelo : dd. 24/05/2011 : principieel geen bezwaar

- Structuurplan - planningscontext

Op het gebied van het RSV , blijft men nog steeds in overeenstemming .

In het richtinggevend gedeelte van het GRS is het de bedoeling de handelsfuncties zoveel mogelijk te optimaliseren , te behouden en te verweven in de bestaande omliggende bebouwing .

Het is niet de bedoeling om de handelsvestigingen naar een industriezone te laten uitwijken .

Er is geen tegenspraak met het GRS , ook niet in de lange termijnvisie .

Er wordt gestreefd naar een efficiënt ruimtegebruik met een gestructureerde opslag van gebruikte voertuigen , sanering van de omgeving tegenover de aanpalende buurtbewoners en het volledig vrijmaken van de voetweg nr. 59 .

- Georganiseerd bezwaar

Tegen de aanvraag van het planologisch attest werd een georganiseerd bezwaar ingediend door de aanpalende eigenaars en bewoners , omwonende eigenaars / bewoners , niet-eigenaars bewoners , mede-eigenaars van woningen of onbebouwde percelen , eigenaars van onbebouwde percelen met als aanspreekpunten :

- Geleyns Edgard , IJzerstraat 14 c te 3120 Tremelo

- D'huyvetters Dirk , IJzerstraat 10 te 3120 Tremelo

Dit bezwaarschrift werd ondertekend door 107 personen en heeft een sterk intimiderende toon .

Na de uiteenzetting van de aanvraag van het planologisch attest verlaat de heer Liekens Rik , ontwerper de zaal , waarop de overige gecoroleden het georganiseerde bezwaar bespreken .

Behandeling van het ingediende bezwaar

De gecoroleden bespreken het ingediende bezwaar volgens de conclusies vermeld in het hogervermelde bezwaar .

- Manke bekendmaking

De inbreuken op de bekendmakingsprocedure beschreven in deel I (enerzijds een niet conforme aanplakking door Peeters N.V. en anderzijds een laattijdige betekening door het gemeentebestuur aan de aanpalende eigenaars) hebben er voor gezorgd dat het openbaar onderzoek niet conform verlopen is en dit ten nadele van alle omwonenden .

Bespreking gecoro

In tegenstelling tot wat de bezwaarindieners beweren werd een tweede bord geplaatst tegen de Kruisstraat , op ooghoogte (zie foto) , zodat op dat punt het ingediende bezwaar niet kan aanvaard worden .

Wat betreft de laattijdige betekening aan de aanpalers , blijkt dat indien 107 personen het bezwaar hebben ondertekend , er blijkbaar toch genoeg tijd is geweest , zodat ook hier het ingediende bezwaar niet kan aanvaard worden .

- Gevolgen voor de omwonenden

De fundamentele bezwaren zoals beschreven in deel II tonen aan dat deze uitbreiding totaal onaanvaardbaar is voor ons als omwonenden . Er zijn de laatste jaren binnen een straal van 300 m tientallen nieuwe woningen gebouwd in de IJzerstraat en in de verkaveling N.V. Verelst in de Boterstraat . Deze nieuwe woningen worden bewoond door jonge gezinnen en kleine kinderen . Zij hebben gekozen voor Tremelo-Ninde omwille van de rustige leefomgeving die voor de kinderen relatief veilig is , met een school en een voetbalterrein in de onmiddellijke omgeving . De inplanting van de voorziene uitbreiding zou zorgen voor meer lawaaihinder , geurhinder , de opslag van toxische stoffen , vrachtverkeer , brandgevaar en ongezonde lucht .

Bespreking gecoro

De lawaai - en geurhinder , de opslag van toxische stoffen en het eventuele brandgevaar zijn afdwingbaar en maken onderdeel uit van de huidige wetgeving op Vlarengedied , waaraan de aanvrager dient te voldoen .

De noodzakelijke attesten dienen ook voorgelegd op het eerste verzoek bij eventuele bezwaren .
Wat betreft het visuele aspect zal de nieuwe bebouwing , met een hoogte van 7 m , afgeschermd worden ten opzichte van de bestaande aanpalende bebouwing met hoog - en laagstammig groen .
De voetweg nr. 59 zal gevrijwaard en gevisualiseerd worden op de wettelijke breedte van 1,65 m .

- Vrachtverkeer

Bezwaarindieners klagen eveneens over het feit dat het lossen van nieuwe wagens steeds gebeurt op de openbare weg , in een bocht van de Kruisstraat wat de verkeersveiligheid zeker niet ten goede komt . Overwegende dat de fietsweg langs de Kruisstraat dan niet gebruikt kan worden en het een gevaar is voor de schoolgaande jeugd .

Bespreking van de gecoro

Het lossen en laden zal in de toekomst niet meer gebeuren op de openbare weg maar zal op het eigen terrein voorzien worden , binnen de groen gebufferde zone

- Brandgevaar

In het bezwaar uiten de omwonenden eveneens hun angst voor brandgevaar van het vergrote bedrijf .

Bespreking van de gecoro

De brandpreventie maakt onderdeel uit van de huidige wetgeving en dient , bij de bouwaanvraag geadviseerd te worden door de brandweer van Aarschot .

- Bestaande toestand

De werkwijze van Peeters NV in de afgelopen jaren heeft bij de omwonenden niet gezorgd voor veel vertrouwen in de goede bedoelingen van het bedrijf . Bomen worden gerooid , een voetweg wordt onbruikbaar gemaakt , groengebieden wordt gebruikt als autokerkhof , enz. Hoe groter het bedrijf mag worden , des te groter zullen de ongemakken zijn voor de omwonenden .

Garage Peeters heeft in het verleden nooit rekening gehouden met de omwonenden . Hij zal dat in de toekomst evenmin doen .

De omwonenden hebben zich al jaren afgevraagd of de overtredingen van Peeters NV zomaar konden . Ze hebben nooit de stap gezet om klacht in te dienen over de bestaande situatie omdat ze zich niet onverdraagzaam wilde opstellen ten opzichte van het bestaande bedrijf . Dat de situatie nu omgekeerd wordt en dat een aanvraag ingediend waarbij de overtreder zijn overtredingen gelegaliseerd ziet en de omwonenden in de kou blijven staan , is onaanvaardbaar .

Bespreking gecoro

Al de activiteiten van de NV. Peeters blijken na nazicht , vergund te zijn , in tegenstelling tot wat de bezwaarindieners beweren .

Tevens spreekt men in het ingediende bezwaar van een groengebied , daar waar de bestemming van het goed nog altijd een dagrecreatiegebied betreft met aan de rand van de Kruisstraat een woongebied .

De beplanting van het eigendom zal door de bevoegde instanties opgevolgd worden .

- Alternatief

Peeters NV heeft o.i. in zijn vestigingen in Aarschot en Vilvoorde genoeg alternatieven om de woonkern van Tremelo-Ninde niet te moeten belasten met de inplanting van een bedrijfsuitbreiding uit puur winstbejag .

Verder zou de inplanting van dit bedrijf een waardevermindering van eigendommen / bouwgronden en woningen betekenen . De winst van het bedrijf betekent dus rechtstreeks het verlies van de omwonenden .

Bespreking gecoro

De gecoroleden vinden het behoud van werk in eigen streek zeer belangrijk . Wanneer we spreken over 27 personeelsleden is dat toch wel een belangrijk gegeven .
Trouwens , de bedoeling van een bedrijf is hoofdzakelijk winst maken , wat eigenlijk normaal is .

- Waardevermindering

De bezwaarindieners vrezen een waardevermindering van hun eigendommen , in de nabijheid van de handelsvestiging van de N.V. Peeters .

Bespreking gecoro

Deze bewering is subjectief en kan niet gemeten worden .
De sanering van deze omgeving en de aanleg van een groenbuffer , samen met de gestructureerde aanpak zal de bestaande toestand verbeteren . Men kan er dus zeker niet zomaar van uitgaan dat de geplande uitbreiding van het bedrijf een waardevermindering van de eigendommen van de omwonenden zal geven .

- In strijd met de regelgeving en regularisatie

De omwonenden beweren door het planologisch attest goed te keuren , een aantal overtredingen zullen geregulariseerd worden en dat het bedrijf in strijd is met de stedenbouwkundige wetgeving

Bespreking gecoro

Zoals reeds eerder besproken blijkt na onderzoek dat de activiteiten van de N.V. Peeters allemaal vergund zijn .

Tevens dienen wij te melden dat het geen regularisatieaanvraag is , maar een aanvraag van een planologisch attest . Het doel van een planologisch attest is : vergunde of hoofdzakelijk vergunde bedrijven een mogelijkheid bieden om zonevreemd uit te breiden .

Een regularisatie daarentegen wordt gelijkgesteld met een nieuwe aanvraag .

Algemeen advies

De gecoro in zitting van 19/07/2011 heeft na lezing en bespreking van de ingediende bezwaren , unaniem beslist het ingediende en voorgelegde planologisch attest van de NV Peeters , Kruisstraat 149 te 3120 Tremelo voor de percelen gelegen te 3120 Tremelo , Kruisstraat sectie B nrs. 462 f , n , 465 h , 467 g , h , k , 474 a , n , 475 a , gunstig te adviseren .

Dit advies zal doorgezonden worden aan het College van Burgemeester en Schepenen .

Tremelo 20/07/2011

de secretaris
Van Hoof Romain



de onder - voorzitter
Torfs Theo

