

Stedenbouwkundige mogelijkheden Groenendal

1) Inleiding

Het college van burgemeester en schepenen besliste over te gaan tot de verkoop van OC Groenendal. Aan dienst Omgeving werd gevraagd de stedenbouwkundige mogelijkheden na te gaan.

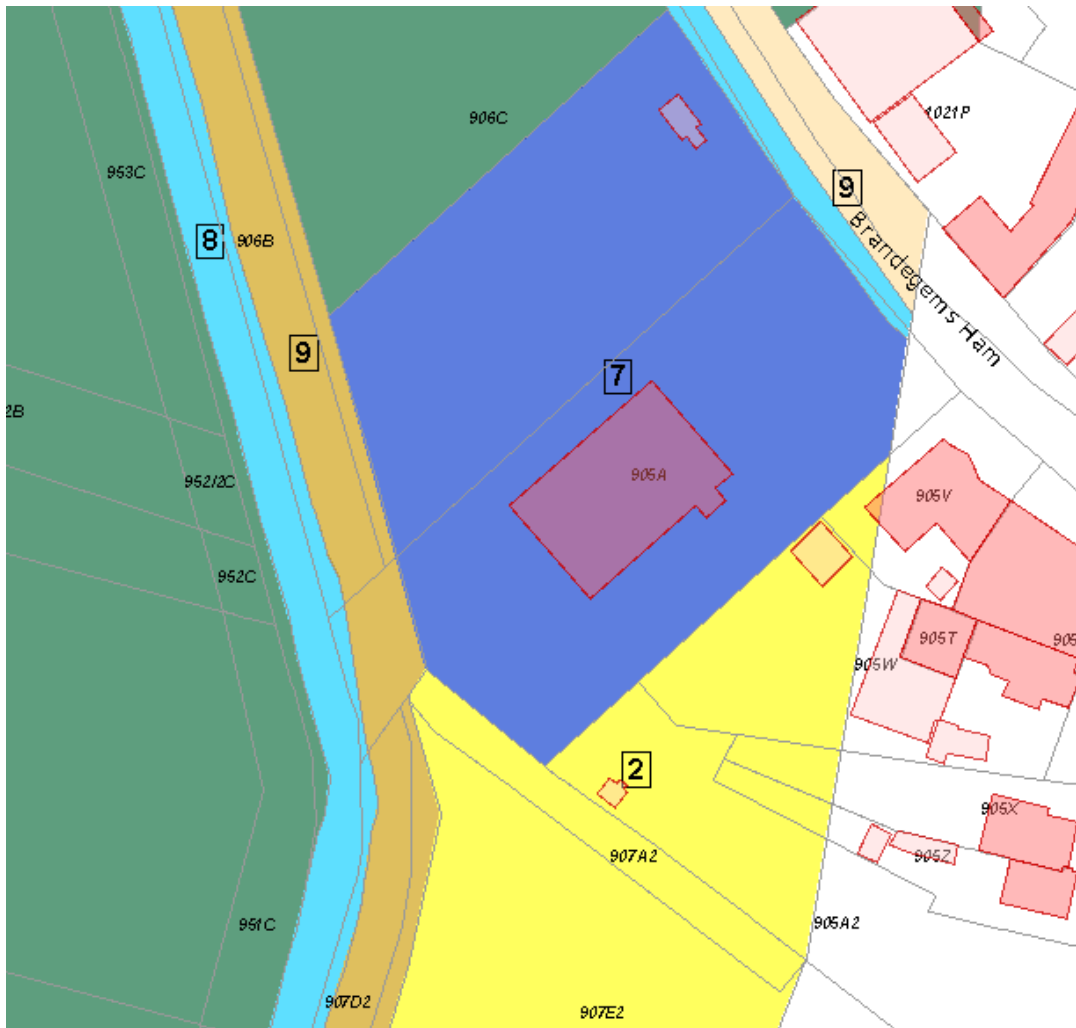
2) Stedenbouwkundige mogelijkheden

1. Ligging

Gelegen volgens het gewestplan in waardevol agrarisch gebied en volgens BPA 17 Scheldevallei in een zone voor gemeenschapsuitrusting en openbare nutsvoorzieningen. Gelet op de onderliggende gewestplanbestemming zijn er juridisch geen mogelijkheden om afwijkingen toe te staan in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.



Figuur 1: uittreksel gewestplan



Figuur 2: uittreksel BPA

2. Voorschriften voor deze site volgens het BPA

2.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, voor het onderbrengen van uitrustingen met een openbaar karakter en voor inrichtingen van openbaar belang, die geen negatieve invloed uitoefenen, rechtstreeks of onrechtstreeks op het aanpalende natuurgebied. Onder negatieve invloed wordt ondermeer verstaan: water-, bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder en visuele verontreiniging.

2.2. Bebouwingswijze

In de zone gelegen aan de Brandegems Ham wordt de bestaande bebouwing als maximaal bebouwbare oppervlakte en maximaal bouwvolume aangenomen. Verbouwingen en/of nieuwbouw moeten zich binnen deze voorwaarden schikken en in elk geval bijdragen tot een maximale integratie van de bebouwing in het omgevende landschap.

2.3. Plaatsing van de gebouwen

Op minimum 6 m van de perceelsgrenzen.

2.4. Afmetingen van de gebouwen

Maximale bouwhoogte is gelijk aan de bouwhoogte van de bestaande gebouwen.

2.5. Welstand van de gebouwen

Dakvorm: schuine daken met schuine dakvlakken naar de Scheldevallei toe; m.a.w. nokrichting evenwijdig aan de Scheldevallei (landschappelijke integratie).

Materialen:

- gevels: in harmonie met de omgeving (gevelsteen of donkerkleurig hout);
- daken: pannen, rechthoekige leien in horizontale rijen, antracietkleurige golfplaten uit minerale vezels.

2.6. Aanleg van het terrein

Het niet-bebouwde gedeelte van het terrein dient aangelegd als groene ruimte. De verhardingen voor toegang tot de gebouwen, speelruimten en parkeerplaatsen mogen maximum 15% van de terreinoppervlakte (T) bedragen, uitgezonderd in de zone gelegen aan het Brandegems Ham waar een ruimer parkeerterrein kan aangelegd worden, mits voldaan wordt aan de voorschriften betreffende de landschappelijke inkleding ervan. Voor opritten, toegangen, parkeerplaatsen, e.d.. zijn de te gebruiken materialen kleinschalig van aard (kasseien, klinkers, betonstraatstenen,...); asfalt en beton worden niet toegelaten.

Als aanvulling op de voorschriften van het BPA kan als randvoorwaarde worden meegegeven dat de verhardingen tot een minimum moeten beperkt worden en maximaal waterdoorlatend moeten zijn.

De groenaanleg moet getuigen van aandacht voor de landschappelijke integratie van de gebouwen en van het terrein ten opzichte van het aanpalende natuurgebied. Voor erfscheidingen komen uitsluitend inheemse, levende hagen (zie lijst BPA – bijlage 1) in aanmerking, eventueel in combinatie met groen-geplastificeerde draadafsluiting (geen hekwerken, houten schutsels, betonnen, metalen of kunststofafsluitingen).

De zone aan de Brandegems Ham dient een groene inheemse buffer (zie bijlage 1) van minimum breedte langs de perceelsgrens zijde Gaversesteenweg en minimum 5 m breedte langs de perceelsgrenzen zijde Scheldevallei.

3. Wat past binnen gemeenschapsuitrusting en openbaar nut:

Vroeger waren gemeenschapsvoorzieningen (of gemeenschapsuitrusting) bedrijven met een openbaar nutskarakter en zij functioneerden zonder enig winstbejag. Het merendeel van deze bedrijven waren eigendom van de stad, de kerkfabriek, de provincie, het gewest of de staat. Met de privatiseringsgolf van bedrijven als "Belgacom, Post, NMBS, en het voorafgaandelijk competitief maken ervan, maar ook ziekenhuizen en bejaarden- of gehandicapteninstellingen die vandaag zoeken naar een exploitatie die niet verlieslatend is", wordt het begrip gemeenschapsvoorzieningen gevoelig verruimd. "Het criterium van afwezigheid van enig winstbejag kan niet langer gehanteerd worden bij de beoordeling van het karakter van de gemeenschapsvoorziening."

Onder gemeenschapsvoorzieningen wordt vandaag gerekend: de niet-commerciële dienstverlening van de overheid, het onderwijs, de sociaal-medische dienstverlening, de voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting, kerkelijke voorzieningen en religieuze gebouwen en centra, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrije tijdscentra, bioscopen, accommodatie voor verenigingsleven, congres- en tentoonstellingsinfrastructuur.

Op basis van recente rechtspraak vallen ook studentenhuisvesting en funeraria onder de categorie gemeenschapsvoorzieningen.

Zie verder: bijlage uittreksel omzendbrief gewestplan.

4. Mobiliteit:

De mobiliteitsimpact zal sterk afhankelijk zijn van de specifieke functie die zal worden aangevraagd. Als richtlijn hanteren we een parkeernorm van 1 tot 2 parkeerplaatsen per 50 m² bruto vloeroppervlakte. Iedere aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning zal moeten vergezeld zijn van een mobiliteitsstudie, op basis van deze studie kunnen er ook meer parkeerplaatsen nodig zijn. De nodige parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden voorzien met voldoende groenbuffers, dit om de impact op het omliggende natuurgebied te beperken.

3) Bijlage omzendbrief gewestplan mogelijkheden binnen gemeenschapsvoorzieningen.

ARTIKEL 17.6.2. GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVORZIENINGEN

1. Begripsomschrijving en algemeenheden.

Onder « gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen » dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.

Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgbaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.

Zo oordeelde de Raad van State reeds meermaals dat sportinfrastructuur een gemeenschapsvoorziening kan zijn als bedoeld in artikel 17.6.2. zelfs indien zij door een particulier wordt uitgebaat. In dat geval mag de exploitant wel geen winstbejag nastreven. Ook constructies bestemd voor een manège en ruitersclub kunnen worden beschouwd als gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, onder dezelfde voorwaarde dat de exploitant ervan geen winstbejag nastreeft.

Als gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kunnen eveneens worden beschouwd een school, een voor het publiek toegankelijke toegangsweg tot een vergund gebouwencomplex in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en neveninrichtingen naast een autosnelweg.

Alhoewel in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen in principe geen gebouwen met een woonfunctie zijn toegelaten, heeft de Raad van State bovendien niettemin geoordeeld dat service-flats voor bejaarden kunnen worden vergund in dergelijk gebied. Ook een nomadenkamp werd door de Raad van State beschouwd als een « gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening ».

Binnen de bestemmingen gegeven in de gewestplannen kunnen de gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut ondergebracht worden onder verschillende aanduidingen :

a) De woongebieden.

(...)

b) Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (artikel 17 punt 6.2.).

Deze gebieden zijn specifiek bestemd voor de inplanting van hogervermelde voorzieningen.

Voor zover het om bestaande toestanden gaat werden deze voorzieningen aangeduid als gebied voor gemeenschapsvoorziening ook wanneer het om instellingen gaat die niet van de overheid zijn en normalerwijze tot de uitrusting van het woongebied behoren (bv. privé- instellingen voor gehandicapten). Hetzelfde geldt voor geplande instellingen voor zover deze gekend waren op het ogenblik dat het ontwerp gewestplan en/of gewestplan werd vastgesteld.

c) Andere gebieden

(...)

Daar evenwel niet alles kan voorzien worden en nog wel op de juiste plaats, werd in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen een artikel voorzien (artikel 20) dat de mogelijkheid biedt, niettegenstaande andersluidende bestemmingen op het gewestplan, toch vergunningen af te geven voor bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen

voor zover deze verenigbaar zijn met de algemene bestemming en met het architectonisch karakter van het betrokken gebied. Deze mogelijkheid wordt verder uiteengezet onder artikel 20.

2. Bespreking

a) Woongebieden en woonuitbreidingsgebieden

(...)

b) Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

In de gewestplannen worden deze gebieden aangeduid met een eigen kleur (effen blauw). Deze zones werden aldus aangeduid, welke een voldoende grote oppervlakte beslaan (bv. meer dan 0,5 ha is hierbij een richtcijfer), opdat de cartografische aanduiding nog mogelijk zou zijn.

Deze gebieden zijn principiële bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (met inbegrip van gebouwen voor openbare diensten).

Wat de aard betreft van de instellingen die in dergelijke zone kunnen aanvaard worden dient opgemerkt dat, voortgaande op de inrichtingen die in de gewestplannen als zone voor openbaar nut en gemeenschapsuitrusting werden aangeduid, deze zones betrekking hebben op inrichtingen van zeer uiteenlopende aard. Het is deze zeer uiteenlopende aard die het trouwens toe geleid heeft de zones niet nader te omschrijven. In het algemeen kan gesteld worden dat volgende inrichtingen in de zones voor openbaar nut en gemeenschapsuitrusting kunnen aanvaard worden :

openbare instellingen voor medische verzorging; gemeentehuis en gebouwen voor gemeentelijke diensten;

cultureel centrum, openbare culturele voorzieningen : zoals bibliotheek, theater, enz...; rijkswachtpost- en rijkswachtkazerne;

politie; brandweer;

gebouwen voor overheidsdiensten (rijk, provincie, gemeente);

openbare sport- en spelinfrastructuur (die evenwel normaal moeten aangeduid worden als recreatiegebied);

onderwijsinstellingen;

sociale voorzieningen zoals kinderkribben, instellingen voor bejaarden, rusthuizen, dienstencentra, enz...;

openbare instellingen voor mentaal en fysieke gehandicapten; gevangenis, wederopvoedingsgesticht;

gebouwen voor het openbaar vervoer, openbare parkings, vlieghavens; post, telegraaf, telefoon;

gerechtelijke instellingen;

religieuze instellingen en gebouwen voor de eredienst.

Met uitzondering van de vlieghavens en belangrijke infrastructuurwerken horen deze instellingen echter in principe ook thuis in het woongebied, zodat deze ook in bepaalde gedeelten van het woongebied kunnen aanvaard worden.

Indien deze inrichtingen in het woongebied (of een zone voor openbaar nut gesitueerd in het woongebied) worden gepland, zullen daarbij o.m. het karakter van het betrokken woongebied, het verzorgingsbereik van de betrokken instelling en de ruimtelijke implicaties op de directe omgeving alsmede de gebruikelijke stedenbouwkundige criteria in overweging dienen genomen.

In dit verband kan de aandacht gevestigd worden op een aantal inrichtingen die als gemeenschapsvoorziening of instelling van openbaar nut kunnen beschouwd worden, maar waarvan de localisatie in een woongebied of een zone voor openbaar nut, gelegen in de woonzone, niet aangewezen is zoals :

drukstations, pompstations; transformatieposten;

ontvangst- en zendmasten voor radio en T.V.; radarinstallaties;

stortterreinen, afvalverwerkingsinstallaties; containerparken;

waterwinningen; waterspaarbekken, wachtkommen; waterzuiveringsinstallaties;

meteo-stations;

begraafplaatsen, strooiweide en crematorium.

Dergelijke inrichtingen horen thuis in een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening dat gelocaliseerd is bij voorkeur buiten de woongebieden of daarvan gescheiden door een bufferzone.