

VERSLAG

Notulen van de GECORO

Hulshout d.d. 04.12.2013

(3^{de} samenkomst)

Datum vergadering

4 december 2013

Aanwezig

Stemgerechtigde leden (8):

Wauters Jozef (voorzitter – deskundige), Vets Paul (deskundige),
Haepers Kristoff (deskundige), Van Dessel Guy (deskundige),
Meuwissen Bart (lid), Vermeulen Ludo (lid), Dom Hilde (lid),
Vlaeyens Manu (lid),

Niet-stemgerechtigde leden (3):

Wouters René (plaatsvervangend deskundige), Mols Jos
(plaatsvervangend lid), Van den Vonder Kurt (secretaris van de
GECORO)

Verontschuldigd

Stemgerechtigde leden (2):

De Paepe Ingrid (deskundige), Ceulemans Ivo (lid)

Niet-stemgerechtigde leden (3):

Ceulemans Werner (plaatsvervangend deskundige), Ceulemans
Guido (plaatsvervangend lid), Frederickx Paul (plaatsvervangend
lid)

Afwezig

Stemgerechtigde leden (1):

Van Rompaey Ann (lid)

Niet-stemgerechtigde leden (1):

Michiels Johan (plaatsvervangend lid)

Verslaggever

Van den Vonder Kurt

Start: 20.09 uur

DAGORDE

De voorzitter verwelkomt iedereen en de aanwezigheidslijst wordt getekend.

1. Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag 5221: het aanleggen van een fietsweg en de daarbij horende fiets- en voetgangersbrug

De voorzitter en secretaris leiden het dossier in, waarna de voorzitter Natalie Laumans van de dienst mobiliteit voorstelt. De mobiliteitsambtenaar geeft uitleg bij de huidige aanvraag, waarbij volgende elementen aan bod komen:

- Een historiek van het project sinds 2008, waaruit blijkt dat de huidige aanvraag een compromis – zowel qua traject, materiaalkeuze als ontwerp – is dat volgt uit opeenvolgende afspraken tussen verschillende Vlaamse agentschappen, waaronder het Agentschap voor Natuur en Bos, het Agentschap Wegen en Verkeer en de dienst Onroerend Erfgoed.
- Een voorstelling in detail van het huidige ontwerp.

Een lid van de GECORO stelt de vraag wat er gaat gebeuren met de kruispunten van de toekomstige fietsverbinding met respectievelijk de Grote Baan (Vaartdijkstraat) en de Provinciebaan.

Wat betreft de Provinciebaan is de (her)aanleg van een veilig oversteekpunt uit de huidige aanvraag gelaten daar dit een bijkomende vertraging zou hebben betekend van een dossier dat reeds een zeer lange voorgeschiedenis heeft. Daar de Provinciebaan een gewestweg is, dient voor de aanleg of inrichting van een veilig oversteekpunt met het Agentschap Wegen en Verkeer te worden onderhandeld. Deze onderhandelingen zijn volop bezig maar zijn nog niet afgerond.

Een herinrichting van het kruispunt Grote Baan – Vaartdijkstraat is niet gepland, o.a. omwille van de eigendomsstructuur (twee private woningen zorgen voor een smalle rooilijn). Een lid van de GECORO stelt dat deze vernauwing nu al reeds als een verkeersremmend effect heeft. Er wordt in het project betreffende de trage wegen ook een alternatieve route onderzocht via de campus Ter Nethe, zodat de fietsverbinding via de Vaartdijkstraat niet tot aan de Grote Baan dient door te lopen.

De GECORO is voor beide kruispunten van mening dat in afwachting van structurele maatregelen (de inrichting van veilige oversteekpunten) bij de realisatie van de fietsverbinding minimaal verkeersmaatregelen dienen te worden genomen opdat de oversteken zo veilig mogelijk zouden worden. Hierbij wordt gedacht aan b.v. knipperborden zoals bij de oversteken van de Kempen-Hagelandroute en het opleggen van snelheidsbeperkingen.

Een lid van de GECORO stelt de vraag welke relatie er bestaat tussen de fietsverbinding en de gemeentelijke visvijver. Tussen beide projecten blijkt er geen relatie te zijn. De gemeentelijke visvijver, momenteel gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, zal via het in opmaak zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Vallei van de Grote Nete van Zammelsbroek tot Heist-op-den-Berg” worden herbestemd tot natuurgebied.

Advies van de GECORO

De GECORO geeft unaniem een gunstig advies over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag 5221, het aanleggen van een fietsweg en de daarbij horende fiets- en voetgangersbrug, op voorwaarde dat indien er bij de ingebruikname van het fietspad nog geen structurele maatregelen

zijn genomen betreffende (de inrichting van) veilige kruispunten ter hoogte van de Grote Baan en de Provinciebaan, er minimaal verkeersmaatregelen zijn getroffen met het oog op een veilige oversteek.

2. Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag 5216: het oprichten van kmo-gebouwen, het nivelleren van het bestaande terrein en het voorzien van een nieuwe interne wegenis en parkeergelegenheden na het slopen van de bestaande industriegebouwen

De secretaris geeft uitleg en bijkomende informatie over de aanvraag. Hierbij wordt verwezen naar de bespreking van het 1^{ste} voorontwerp van masterplan site “La Corbeille”, zoals besproken tijdens de GECORO d.d. 15 oktober 2013 en naar de reeds ontvangen adviezen die werden gevraagd in het kader van de lopende procedure.

Een aantal leden van de GECORO stellen zich vragen over mobiliteitsaspecten en -effecten van het voorgestelde project. Meer bepaald wordt de vraag gesteld of één ontsluitingsweg voor de site voldoende is, alsook wordt de vraag gesteld hoeveel (bijkomend) (auto)verkeer het project zal gaan genereren.

Bij de bespreking van deze vragen wordt enerzijds verwezen naar de bij de aanvraag gevoegde MOBER alsook naar het gunstige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Een aantal leden van de GECORO stellen daarnaast dat de ene toegangsweg het aantal conflictpunten op de gewestweg beperkt en dat deze ene ontsluitingsweg met betrekking tot de huidige aanvraag voor KMO-units afdoende is. Wanneer er in een latere fase eventueel sprake is van een zone voor retail op de site, dient het mobiliteitsaspect te worden herbekeken.

De GECORO heeft geen ongunstige opmerkingen over de architectonische invulling van de gebouwen, noch qua kleurgebruik, noch qua materiaalgebruik. Ook de bouwdichtheid en de volumes zijn aanvaardbaar en in overeenstemming met het advies van de GECORO ten aanzien van de eerste aanzet tot masterplan van de site. Hierbij kan wel de bedenking worden gemaakt dat de huidige aanvraag reeds een zekere hypothese legt op de toekomstig nog te ontwikkelen delen van de site.

Een lid van de GECORO merkt wel op dat de aanvraag qua invulling van de groenschermen zeer summier is uitgewerkt. De voorgelegde plannen bevatten slechts een gedetailleerd zicht op de gebouwen, wegenis en verhardingen.

Het op te richten gebouwcomplex heeft echter een hoogte van 10 m en zal duidelijk zichtbaar zijn in de vallei van de Grote Nete. Mee om deze reden is het te zeerste aangewezen om ook de bufferzone en de groeninrichting in de nabijheid van de gebouwen mee op te nemen in de bouwvergunning. Er dient dan ook een groenplan aan het dossier te worden toegevoegd opdat er een garantie kan worden gegeven dat het aan te leggen groenscherm voor een maximale integratie in het landschap kan zorgen. Naast de landschappelijke aspecten van het groenscherm, dient er ook rekening te worden gehouden met ecologische aspecten.

Advies van de GECORO

De GECORO geeft unaniem een voorwaardelijk gunstig advies over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag 5216 mits het dossier wordt aangevuld met een gedegen groenplan waarbij rekening wordt gehouden met zowel landschappelijke als ecologische aspecten.

Meer bepaald dient in het groenplan de volgende aspecten te worden behandeld:

- een landschappelijk aspect: nl. het terrein landschappelijk bufferen in de omgeving. Hiervoor zijn er aanplanting nodig van diverse hoogtes en vormen. Een mengeling van hoogstammige bomen en van struiken/struwelen van diverse inheemse soorten, gelet om de ligging in de vallei en gedeeltelijk grenzend aan natuurgebied. Een bijmenging (10%) van wintergroene struiken (bv taxus en hulst) is aangewezen.
- een ecologische aspect: vooral voor de fauna (vogels, bijen, hommels, viervoeters...) is een keuze van verschillende vruchtendragend en bloeiende soorten voor het fourageren noodzakelijk, b.v. bessen, noten, wilde appels, honing voortbrengende soorten.

Voor het gedeelte wadi dient aandacht te worden besteed aan soorten die wisselende waterstanden aankan, ook gedurende het groeiseizoen .

3. Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag 5218: het oprichten van vier meergezinswoningen met elk vier wooneenheden

De secretaris geeft uitleg bij de aanvraag, waarbij speciale aandacht uitgaat naar voorbesprekingen die werden gevoerd met Ruimte Vlaanderen-Antwerpen. Er is ook gekeken naar de verdere omgeving en de relatie van het project met zowel de Grote Baan als de Bertelsbroekstraat.

Op de principiële vraag of er in dit deel van de Bertelsbroekstraat meergezinswoningen moeten worden toegelaten, stelt de GECORO unaniem dat dit moet kunnen gezien de ligging pal in het centrum van de gemeente, letterlijk onder de kerktoren. Een aantal leden van de GECORO bemerken dat dergelijke vragen via het RUP woonkernen al hadden kunnen beslecht worden. De secretaris bemerkt dat in afwachting en ter voorbereiding van het RUP het mogelijk is om een "protocol" houdende de toegelaten locaties voor meergezinswoningen op te stellen. De GECORO stelt unaniem dat het een goed idee is om deze piste verder te onderzoeken.

Een aantal leden van de GECORO merken op dat op het plan geen grondafstand is opgenomen in de Bertelsbroekstraat. Er wordt voorgesteld om eenzelfde grondafstand op te leggen als is gebeurd bij de projecten aan de overkant van de straat.

De woning te Grote Baan 122 is niet mee in het project opgenomen. Het huidige ontwerp biedt voor deze woning quasi geen toekomstige ontwikkelingen meer, zeker niet gelet op de grondafstand die dient te worden bedongen. Deze woning dient mee te worden opgenomen in het project.

De inrit naar de ondergrondse garage dient niet onder dak te worden voorzien. De helling mag starten vanaf de rooilijn (bekomen na de grondafstand), weliswaar met een maximale hellingsgraad

van 4% voor de eerste 5 meter. Voor het overige dient er een maximale hellingsgraad van 15% te worden opgelegd.

Een parking voor bezoekers in de achtertuin is aanvaardbaar, maar niet zoals in het huidige ontwerp is uitgewerkt. De parkeerplaatsen dienen geconcentreerd te worden tegen de achterste perceelsgrens zodat de achtertuin maximaal als tuinruimte kan worden ingericht, wat in het huidige ontwerp niet het geval is.

Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien voor de appartementen aan de Grote Baan. Dit is onaanvaardbaar.

De parking in de achtertuin die is voorzien de bezoekers van de horeca-zaak te Grote Baan 120 dienen bij het eigendom van de horecazaak te worden gevoegd en niet bij de nieuw op te richten woningen in de Bertelsbroekstraat, zodat bij een eventuele latere verkoop van de horecazaak deze nog steeds over een parking beschikt.

Advies van de GECORO

De GECORO geeft unaniem een ongunstig advies over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag 5218.

Volgende elementen liggen aan de basis van dit advies:

1. De functie van meergezinswoningen is in dit deel van de Bertelsbroekstraat toegelaten gezien de ligging in het volle centrum van de gemeente.
2. Er dient een grondafstand te worden bedongen in de Bertelsbroekstraat parallel aan de grondafstand die werd bedongen aan de overkant van de straat.
3. Het ontwerp laat weinig tot geen toekomstige ontwikkelingen over voor de woning te Grote Baan 122.
4. De inrit naar de ondergrondse garages is aanvaardbaar mits het volgen van volgende voorwaarden:
 - Ze dient niet "onder dak" te worden gerealiseerd.
 - De helling mag starten vanaf de (toekomstige) rooilijn, met een maximale hellingsgraad van 4% voor de eerste 5 meter.
 - De maximale hellingsgraad mag 15% bedragen.
5. De parking voor bezoekers in de achtertuin zoals voorzien in het huidige ontwerp is onaanvaardbaar daar ze te veel bruikbare tuinruimte voor de bewoners wegneemt. Een nieuwe inplanting geconcentreerd tegen de achterste perceelsgrens dringt zich op.
6. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien voor de appartementen aan de Grote Baan. Dit is onaanvaardbaar.
7. De parking voor de bezoekers van de horecazaak dient te worden toegevoegd aan het eigendom van de horecazaak.

4. Varia

De secretaris geeft een overzicht van de dossiers waarin de GECORO in voorgaande vergaderingen advies heeft uitgebracht.

Een lid van de GECORO merkt hierbij op dat de gemeenteraad het nieuwe huishoudelijke reglement van de GECORO heeft goedgekeurd met een amendement. De secretaris heeft nog geen uittreksel van de gemeenteraad ontvangen, maar dit zal wel het geval voor de volgende bijeenkomst van de GECORO. Het huishoudelijk reglement en het amendement zullen op de volgende GECORO dan ook opnieuw geagendeerd worden.

Einde: 22.56 uur

de secretaris,

de voorzitter,

Van den Vonder Kurt

Wauters Jozef