

VERSLAG

Notulen van de GECORO

Hulshout d.d. 06.11.2014

(8e samenkomst)

Datum vergadering

6 oktober 2014

Aanwezig

Stemgerechtigde leden (8):

Paul Vets (voorzitter d.d. - deskundige), Ingrid De Paepe (deskundige), René Wouters (deskundige), Ivo Ceulemans (lid), Ludo Vermeulen (lid), Jos Mols, (lid) Manu Vlaeyens (lid), Paul Frederickx (lid)

Niet-stemgerechtigde leden (5):

Werner Ceulemans (plaatsvervangend deskundige), Kristoff Haepers (plaatsvervangend deskundige), Kurt Van den Vonder (secretaris), Luc Van den Vonder (politieke vertegenwoordiger N-VA), Nicole Stas (politieke vertegenwoordiger Groen)

Verontschuldigd

Stemgerechtigde leden (2):

Jozef Wauters (voorzitter - deskundige), Guy Van Dessel (deskundige)

Niet-stemgerechtigde leden (1):

Bart Meuwissen (plaatsvervangend lid)

Afwezig

Stemgerechtigde leden (2):

Hilde Dom (lid), Ann Van Rompaey (lid)

Niet-stemgerechtigde leden (2):

Johan Michiels (plaatsvervangend lid), Guido Ceulemans (plaatsvervangend lid)

Verslaggever

Kurt Van den Vonder

Start: 20.02 uur

DAGORDE

De secretaris van de GECORO deelt mee dat de voorzitter zich per e-mail d.d. 3 november 2014 heeft laten verontschuldigen voor de bijeenkomst en dat in diezelfde e-mail de voorzitter Paul Vets heeft aangeduid als dienstdoende voorzitter van de vergadering.

1. Voorontwerp RUP 'La Corbeille' met uitnodiging tot adviesverlening en plenaire vergadering

Kristin Ilaens en Roel Vleeracker van het studiebureau MAVA geven aan de hand van een powerpoint-voorstelling toelichting bij het voorontwerp gemeentelijk RUP 'La Corbeille'. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

1. De reden tot de opmaak van het RUP en de tot nu toe doorlopen procedure.
2. Het ontwerp van het RUP met bijzondere aandacht voor het verordenend grafisch plan.
3. De plan-MER-screening.
4. De MOBER.
5. Het vervolgtraject van het RUP.
6. De taak van de GECORO.

Verschillende leden van de GECORO stellen naar aanleiding van het voorontwerp van het RUP en de toelichting door MAVA de volgende vragen:

1. Welke garanties zijn er opdat de buffer daadwerkelijk wordt aangelegd? Welke instrumenten kunnen worden ingezet om de realisatie van de buffer te garanderen?
Antwoord: Het vastleggen van een concrete datum waarop de buffer moet gerealiseerd worden, kan niet in een RUP verordenend worden vastgelegd. Wel is verordenend in de voorschriften vastgelegd dat uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de noodzakelijke wegenis ter ontsluiting van de bedrijven na de inwerkingstrede van het RUP, de zone voor buffering dient aangelegd en beplant te zijn. Deze aanleg van de beplanting dient te gebeuren volgens de in artikel 8.2 opgelegde inrichtingsvoorschriften.
2. Er zijn verschillende vragen omtrent het beheer van het terrein en welke bedoelingen de eigenaar met het terrein precies heeft. Worden delen van het terrein opgenomen in het openbaar domein (bv. de wegenis) of blijft de ganse site in private eigendom, al dan niet met een openbaar karakter (voor bv. de wegenis)? Worden gebouwen/woningen verkocht of verhuurd?
Antwoord: Het RUP laat verschillende mogelijkheden van het beheer van de site toe. Er worden geen verordenende voorschriften qua beheer in het RUP opgenomen, maar een latere overdracht van bv. de wegenis naar het openbaar domein is mogelijk alsook het beheer door een parkmanagement door een vereniging van (mede)eigenaars. Dit is een verschil tussen een RUP en een oude BPA zoals dat vroeger werd opgesteld.
3. De westelijke groene buffer is ingetekend op de Broekdreef. Een aantal leden merkt op dat deze weg, een buurtweg op private zate, de functie van een trage weg blijvend dient te vervullen en dat derhalve de 15 meter brede buffer hier niet kan gerealiseerd worden. Er wordt voorgesteld om de bufferstrook met de breedte van de weg uit te breiden opdat een effectieve groene buffer van 15 meter kan worden gerealiseerd naast de weg.
4. Waarom werd op het grafisch plan zone 5 gecreëerd en waarom heeft ze deze afbakening?
Antwoord: De afbakening van zone 5 is ingegeven door de eigendomsstructuur van de percelen die grotendeels in woongebied zijn gelegen aan de Stationsstraat. Het betreft resten van bouwpercelen waarvan een deel van de achtertuin in industriegebied is gelegen op het geldende gewestplan. Op vraag van Ruimte Vlaanderen werd hier geen bijkomend

woongebied gecreëerd, maar bleef de basiskleur van deze zone industrie/KMO. Ondanks het feit dat de basiskleur paars is gebleven, zijn de in de voorschriften zodanige beperkingen opgelegd dat deze zone enkel als tuin kan worden ingericht. KMO-activiteiten zijn hier uitgesloten zonder een wijziging van het RUP.

5. Waarom werd er gekozen voor residentiële woningen in zone 1A?

Antwoord: De keuze voor 10 residentiële woningen in deze zone werd ingegeven door de idee om het terrein een multifunctionele invulling te geven. Woningen zorgen hierbij voor verschillende functies: sociale controle, een volwaardige pleinwerking, een harmonieuzere integratie bij de woonkern van Westmeerbeek. Er werd eveneens rekening gehouden met het feit dat tegen de Stationsstraat een gedeelte van het terrein dat momenteel in woongebied is gelegen door het RUP naar KMO-gebied wordt omgezet. Er werd vervolgens gekozen om de daar toegelaten bebouwing met residentiële woningen te integreren in de site.

6. De mogelijkheden om retail te ontwikkelen is naar aanleiding van de MOBER gekoppeld aan een fasering in functie van de herinrichting van de N15. Indien dit klopt, is de ontwikkeling van de site afhankelijk van een derde instantie (Agentschap Wegen en Verkeer). Is dit wenselijk?

Antwoord: Het RUP streeft hier naar zowel een noodzakelijke flexibiliteit als naar voldoende garanties voor een duurzame ontwikkeling, ook op het vlak van mobiliteit. Aansluitend op dit antwoord wordt de vraag gesteld of het RUP aanleiding kan zijn om de mobiliteitsproblematiek in Westmeerbeek aan te pakken? Daar de mobiliteitsproblematiek in Westmeerbeek grotendeels buiten het plangebied van het RUP is gesitueerd, kan er in het RUP zelf alleen maar een uitspraak worden gedaan over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling op de site zelf. Voor het overige dient de verkeersproblematiek in Westmeerbeek veeleer in het RUP Woonkern te worden bekeken, wat niet wegneemt dat vanuit de dienst mobiliteit al contacten met AWV zijn geweest over de N15.

7. Zijn er naast voorschriften voor de oppervlakte van de gebouwen ook voorschriften opgenomen voor wat betreft de hoogte van de gebouwen?

Antwoord: Er zijn ook voorschriften opgelegd voor wat betreft de hoogte van de gebouwen.

8. Hoe werd de breedte van zone 6 (30 meter) bepaald?

Antwoord: Deze breedte is deels bepaald door de planologische ruil met de huidige rampvijver, en deels door het gemeentebestuur opgelegd in functie van een eerdere opmerking van het Agentschap voor Natuur en Bos, waarbij er een verbreding van een groene corridor in de Netevallei ter hoogte van de site 'La Corbeille' werd bepleit.

9. Een lid van de GECORO merkt op dat in de begrippenlijst gevoegd bij de verordenende voorschriften, het begrip duurzaamheid als volgt wordt omschreven:

Het is de bedoeling om op een doordachte manier om te springen met materialen en inrichting van het terrein zodat het gebruik ervan langere tijd kan meegaan en slijtage maximaal voorkomen wordt.

Materialen en terreininrichting kunnen met deze omschrijving totaal ingaan tegen het begrip duurzaamheid zoals hieronder omschreven wordt. Het voorstel is om dit begrip te vervangen door de volgende definitie, geformuleerd door de World Commission on environment and Development van de Verenigde Naties in het rapport "Our Common future" (Brundtland-rapport, 1987):

Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Kortom, duurzaam kijkt naar de huidige behoefte die de mensen op de aarde hebben en hoe dit in de toekomst ontwikkeld kan worden zonder dat de mensen, het milieu of de economie in gevaar komen. Hier wordt rekening mee gehouden bij keuze materialen en inrichting van het terrein.

10. Er is op het grafisch plan een indicatieve verbinding over de Kempen-Hagelandroute voorzien naar de voetweg 23. Verschillende leden stellen dat het opportuun is om een vergelijkbare indicatieve doorsteek naar de Broekdreef te voorzien.

Bij de beraadslaging, nadat MAVA en de politieke vertegenwoordigers de zaal hebben verlaten, worden aan de hand van het doorlopen van de stedenbouwkundige voorschriften de volgende punten herhaald en/of uitgebreid:

1. De definitie van duurzaamheid die momenteel in de begrippenlijst is opgenomen, dient te worden aangevuld met de definitie uit artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze definitie komt overeen met de definitie van de Verenigde Naties, die door een lid werd voorgesteld. Artikel 1.1.4. luidt:
De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.
2. De opmerking dat de westelijke buffer van 15 meter deels op de Broekdreef is gelegen, wordt weerhouden. De Broekdreef dient zijn functie van trage weg te behouden, terwijl er ook een effectieve buffer van 15 meter dient te worden voorzien. Het voorstel om de breedte van de westelijk buffer op het grafisch plan te verbreden met de breedte van de Broekdreef wordt omwille van deze reden door alle leden aanvaard. Om de functie van de Broekdreef als trage verbinding te versterken, dient er in navolging met de indicatieve doorsteek naar de voetweg 23, dient er een vergelijkbare indicatieve doorsteek van de site naar de Broedreef te worden voorzien.
3. Het idee van een parkmanagement wordt in principe positief onthaald. Toch wordt de bezorgdheid uitgesproken dat de gemeente goed moet nagaan of de gemeente verplichtingen heeft aangaande de wegenis indien deze een openbaar karakter heeft, ook al ligt de wegenis op private zaten. Het RUP laat naast het parkmanagement ook de mogelijkheid open dat de wegenis op een later tijdstip aan de gemeente kan worden overgedragen om te worden ingelijfd in het openbaar domein. Daar deze mogelijkheid van overdracht wordt gecreëerd, is het aangewezen om in de verordenende voorschriften op te leggen dat de wegenis volgens het gangbare typebestek dient te worden aangelegd.
4. De verordende stedenbouwkundige voorschriften zijn besproken en goed bevonden.

Advies van de GECORO

De GECORO beslist op unanieme wijze om de volgende opmerkingen te formuleren met betrekking tot het voorontwerp RUP 'La Corbeille', gebaseerd op de tijdens de bespreking beargumenteerde stellingen:

1. De definitie van het begrip duurzaamheid in de stedenbouwkundige voorschriften dient te worden aangevuld met de in artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omschreven definitie:
De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.
2. Daar de westelijke buffer van 15 meter gedeeltelijk is gelegen op de Broekdreef, die zijn functie als trage weg dient te behouden, dient de buffer op deze plaats te worden uitgebreid met de breedte van de Broekdreef.
3. Om de functie van de Broekdreef als trage weg te versterken en om de site 'La Corbeille' nog beter te integreren in de omgeving, dient in navolging van de indicatieve doorsteek naar de voetweg 23 er een vergelijkbare indicatieve doorsteek naar de Broekdreef te worden voorzien.
4. Er wordt sterk aanbevolen dat het gemeentebestuur een onderzoek doet naar de verplichtingen van de gemeente ten aanzien van private wegen met een openbaar karakter.
5. Daar het RUP een de mogelijkheid tot een eventuele overdracht van de aan te leggen wegenis op de site in de toekomst open houdt, dient in de verordenende voorschriften te worden opgelegd dat de wegenis volgens het gangbare typebestek dient te worden aangelegd.

2. Kennisname: terugkoppeling vorige adviezen van de GECORO

a) Woonzorgproject De Hoef: bouw van een woonzorgcentrum met 88 kamers, 24 assistentiewoningen en 12 levensloopgeschikte appartementen

De GECORO neemt kennis van het feit dat in bovenstaande dossier nog geen eindbeslissingen is genomen daar het aanvraagdossier pas werd ingediend in de periode tussen het versturen van de agenda en de bijeenkomst. Er wordt afgesproken dat de secretaris zal nagaan of bij de aanvraag

rekening werd gehouden met de opmerkingen geformuleerd door de GECORO. Indien dit het geval is, dient het dossier niet opnieuw aan de GECORO te worden voorgelegd.

Einde: 23.58 uur

de secretaris,

de voorzitter d.d.,

Kurt Van den Vonder

Paul Vets