

VERSLAG

Notulen van de GECORO

Hulshout d.d. 15.10.2013

(2^{de} samenkomst)

Datum vergadering

15 oktober 2013

Aanwezig

Stemgerechtigde leden (9):

Wauters Jozef (voorzitter – deskundige), Vets Paul (deskundige), De Paepe Ingrid (deskundige), Wouters René (deskundige), Ceulemans Ivo (lid), Vermeulen Ludo (lid), Dom Hilde (lid), Vlaeyens Manu (lid), Frederickx Paul (lid)

Niet-stemgerechtigde leden (3):

Haepers Kristoff (plaatsvervangend deskundige), Meuwissen Bart (plaatsvervangend lid), Van den Vonder Kurt (secretaris van de GECORO)

Verontschuldigd

Stemgerechtigde leden (2):

Van Dessel Guy (deskundige), Van Rompaey Ann (lid)

Niet-stemgerechtigde leden (2):

Ceulemans Werner (plaatsvervangend deskundige), Mols Jos (plaatsvervangend lid)

Afwezig

Stemgerechtigde leden (0):

Niet-stemgerechtigde leden (2):

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

Verslaggever

Van den Vonder Kurt

Start: 20.05 uur

DAGORDE

De voorzitter verwelkomt iedereen en de aanwezigheidslijst wordt getekend.

1. 1^{ste} voorontwerp masterplan site “La Corbeille”

De projectontwikkelaar geeft uitleg over de opzet van het masterplan en verwijst naar het voortraject vanaf april 2013, toen met zowel de gemeente als de hogere overheden verschillende scenario's werden besproken.

Het masterplan voorziet in een reconversie van de site in drie (her)bestemmingen:

1. Retail: aansluitend bij het woongebied aan de Stationsstraat
2. KMO: kleinschalig en voornamelijk binnenactiviteiten
3. Industrie: met beperkingen (geen milieubelastende industrie)

Het masterplan is het startpunt voor twee sporen in het vervolgtraject:

1. Traag spoor: het masterplan is basis voor een RUP, waarin via voorschriften bestemmingen worden verankerd
2. Snel spoor: het masterplan is de basis voor stedenbouwkundige aanvragen van delen die niet ter discussie staan

Na de uiteenzetting door de projectontwikkelaar stellen verschillende leden van de GECORO vragen aan de projectontwikkelaar.

Vraag: Wat is de footprint (verhouding verhardingen + gebouwen/terrein)?

Antwoord: ongeveer 70% verhardingen+gebouwen en 30% groen

Vraag: Zijn de groenbuffers besproken met AGNAS-team en/of Ruimte Vlaanderen?

Antwoord: Dit is nog niet gebeurd. De projectontwikkelaar stelt dat 10 meter groenbuffer voor het KMO-gedeelte op basis van de specifieke hinder die dient te worden gebufferd en de aard van de buffer (een grondberm) voldoende is. Bij het industriegedeelte is de buffer veel breder.

Vraag: Er is geen ontsluiting voorzien langs de Broekdreef?

Antwoord: Neen. De Broekdreef is hiervoor niet geschikt en het Agentschap voor Wegen en Verkeer wenst het aantal conflictpunten op de gewestweg te beperken.

Vraag: Hoeveel arbeidsplaatsen zullen worden gerealiseerd in het project?

Antwoord: Dit is op dit moment moeilijk te voorspellen.

Vraag: Wat is het aantal te verwachten vervoerbewegingen?

Antwoord: Er zijn op dit moment 92 KMO-Units voorzien. De retail zal eveneens voor bijkomende mobiliteit zorgen. Logistiek en transport worden geweerd op de site.

Vraag: Wat is de toekomstige eigendomsstructuur?

Antwoord: De site blijft in privéhanden. De (wegen)infrastructuur wordt niet aan de gemeente overgedragen ter inlijving in het openbaar domein. De units worden verkocht en voor de gemeenschappelijke delen zal een beheerder worden aangesteld.

Vraag: Hoe concreet is het bouwprogramma?

Antwoord: De projectontwikkelaar wenst het masterplan in te vullen maar zal aanpassingen doen naar gelang de vraag.

Vraag: Is er ruimte voorzien voor fietsverkeer en -stallingen?

Antwoord: Het fietsverkeer wordt ontsloten via de bestaande fietsweg op de Kempen-Hageland route. Er zijn fietsenstallingen voorzien op de site.

De voorzitter bedankt de projectontwikkelaar voor zijn uiteenzetting en de projectontwikkelaar verlaat de vergadering.

De leden van GECORO bespreken het ontwerp ten gronde.

Een lid van de GECORO stelt zich de vraag welke prioriteit er aan dit project dient te worden gegeven. Hierbij dient niet alleen te worden gekeken naar ruimtelijke aspecten, maar ook naar economische aspecten.

Verschillende leden van de GECORO stellen dat het ontsluiten van een site van 14 hectare met KMO-units, industrie en retail door één weg van 6 meter breed niet aanvaardbaar is.

Een lid van de GECORO stelt voor of er ook gedacht kan worden aan een bedrijvent centrum in plaats van een KMO-zone.

De footprint van 70/30 is niet aanvaardbaar. Omwille van de locatie van de site – ingebed tussen woongebied, bosgebied en de (ruimtelijk kwetsbare) Netevallei – dient men meer ruimte aan groen en natuurlijke waterberging te voorzien. Een footprint van 50% over de gehele site is meer afgestemd op de directe omgeving en is meer op maat van de kern van Westmeerbeek.

Verschillende leden van de GECORO stellen dat de groenbuffers dienen te voldoen aan de voorgeschreven normen.

Advies van de GECORO

De GECORO geeft unaniem het volgende advies over het 1^{ste} voorontwerp tot masterplan site “La Corbeille”:

- Het principe van de drie bestemmingen op de site – retail met een lokaal wervingsgebied (geen shoppingcenter), een KMO-zone met mogelijkheid tot kleinschalige units en met uitsluiting van transport en logistiek en een zone voor niet milieubelastende industrie – is aanvaardbaar.
- De footprint is maximaal 50% verhardingen en gebouwen.
- De groenbuffer dient conform de voorgeschreven normen te worden aangelegd, inclusief de groenbuffer tussen het woongebied en de site waar er nu geen buffer is voorzien op het masterplan.
- Horeca en andere gebouwen in de groenbuffer zijn niet aanvaardbaar.
- Er dient voldoende ruimte te worden voorzien voor een natuurlijke waterbuffering.
- Het project dient te worden onderworpen aan een grondig MOBER.

2. Het huishoudelijk reglement van de GECORO

De nieuw samengestelde GECORO bespreekt het huishoudelijk reglement van de vorige GECORO. Naast de noodzakelijke updates in de considerans van het reglement is de GECORO unaniem van mening dat het huishoudelijk reglement van de vorige GECORO kan worden overgenomen op één wijziging na.

In artikel 4, die de oproeping regelt, dient de volgende zin te worden gewijzigd:

De oproeping tot een vergadering geschiedt schriftelijk en aan huis bij gewone brief, ten minste 7 kalenderdagen voor de zitting en dient ondertekend te zijn door de vaste secretaris.

Dit wordt gewijzigd tot:

De oproeping tot een vergadering geschiedt schriftelijk per e-mail door de vaste secretaris, ten minste 7 kalenderdagen voor de zitting. Bij het versturen van de e-mail zal de vaste secretaris een leesbevestiging vragen.

Overeenkomstig artikel 1.3.3.§8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zal het gewijzigde huishoudelijk reglement ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Aansluitend op de discussie over het huishoudelijk reglement wordt door een lid van de GECORO de vraag gesteld of het in de toekomst nog wel de bedoeling is dat aanvragers/burgers/particulieren hun aanvraag/project mogen voorstellen op de GECORO, zoals in de huidige vergadering is gebeurd bij punt 1. Dergelijke tussenkomsten werden in het verleden niet toegestaan.

Omwille van de billijkheid en omwille van praktische overwegingen is de GECORO unaniem van mening dat in de toekomst dergelijke tussenkomsten niet meer worden toegestaan. De voorzitter kan nog wel altijd externe deskundigen uitnodigen waar dit nuttig en/of nodig wordt geacht.

3. Meerjarenplanning cluster wonen en werken: dient de planologische grondenruil vastgelegd in het GRS in de RUP's Woonkernen te worden uitgevoerd of niet?

De voorzitter wijst op artikel 1.3.3.§5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Het is voor een lid van de gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke ordening verboden deel te nemen aan de bespreking en de stemming over aangelegenheden waarin hij een rechtstreeks belang heeft, hetzij persoonlijk, hetzij als gelastigde, of waarbij de echtgenoot, of bloed- of aanverwanten tot en met de tweede graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

GECORO-leden Ivo Ceulemans en Kristoff Haepers bevinden zich in de in bovenvermeld artikel beschreven situatie. Ivo Ceulemans en Kristoff Haepers verlaten de vergadering vooraleer de bespreking begint.

De GECORO heeft in zitting van 23 september 2013 gevraagd om ter voorbereiding van deze vraag de volgende stukken te raadplegen:

- het gemotiveerd advies van de GECORO in zitting van 22 november 2006 betreffende de ingekomen bezwaren en opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek van het ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- de gemeenteraadsbeslissing d.d. 18 december 2006 inzake: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hulshout: kennisname van het gemotiveerd advies van de GECORO in zitting van 22 november 2006 betreffende de ingekomen bezwaren en opmerkingen tijdens het

openbaar onderzoek van het ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: overzicht
aanpassingen door de gemeenteraad

De leden van de GECORO hebben de motivatie in beide stukken omtrent de twee planologische grondenruilen in het GRS (Hengstmorters-Heiberg en Westmeerbeek-Geersbroekstraat) met elkaar vergeleken. Verscheidene leden van de GECORO betogen dat de motivatie in het advies van de GECORO d.d. 22 november 2006 om de twee grondenruilen uit het GRS te schrappen overtuigender is dan de motivatie in het besluit van de gemeenteraad d.d. 22 november 2006 om de twee grondenruilen te weerhouden.

De voorzitter roept vervolgens op tot de stemming met volgende vraag: Neemt de huidige GECORO het advies, inclusief de motivatie, van de GECORO d.d. 22 november 2006 betreffende het schrappen van de twee planologische grondenruilen in het GRS over?

Advies van de GECORO

De GECORO neemt met acht stemmen voor, nul stemmen tegen en één onthouding het advies en de motivering van de GECORO d.d. 22 november 2006, betreffende het schrappen van de twee planologische grondruilen in het GRS (Hengstmorters-Heiberg en Westmeerbeek-Geersbroekstraat), over en adviseert derhalve om de twee planologische grondenruilen in het GRS niet uit te voeren.

Einde: 23.28 uur

de secretaris,

de voorzitter,

Van den Vonder Kurt

Wauters Jozef