



Gecoro

Verslag vergadering

Datum: 7 oktober 2019

Aanwezig

- Peleman Willy, voorzitter
 - Berghman Frans, lid
 - Buyens Frank, lid
 - De Baerdemaeker Caroline, lid
 - Dierickx Rita, lid
 - Mostinckx Werner, lid
 - Price Willy, lid
 - Van Verre Marc, lid
 - Vrijders Paul, lid
 - Willems Rony, lid
-
- Van Aken Bart, secretaris

Verontschuldigd

- Gabriëls Elke, lid
- Putteman Sofie, lid
- Van Nieuwenburgh Sarah, lid

Agenda

- Goedkeuring van het verslag van de vergadering dd. 13 mei 2019.
- RUP Okay:
Adviesformulering.
- Project 'Rubensveld':
Adviesformulering.
- Varia.

Welkom.

De voorzitter opent de vergadering om 19u05 en verwelkomt de leden alsook de bevoegde schepen Inez De Coninck. Tevens welkom aan de afgevaardigden vanuit de gemeenteraad: Jeroen Eenens (CD&V) en Lennart D'Hulst (Inzet).

De voorzitter geeft een toelichting bij de agenda van deze vergadering.

Goedkeuring van het verslag van de vergadering dd. 13 mei 2019.

Het verslag van de vergadering dd. 13 mei 2019 wordt goedgekeurd.

RUP Okay.

De voorzitter geeft een toelichting bij de reeds doorlopen procedure (vanaf het planologisch attest voor deze site tot op heden).

Vanuit de provincie Vlaams-Brabant werd een gunstig advies ontvangen waarbij zij ook akkoord zijn met de wijzigingen in het kader van een mogelijke aanpassing van het kruispunt Stwg. op Merchtem / Klei. Ook de leden van de Gecoro vinden de aanpassing betreffende de stroken (in overdruk) voor de wegenis een positief punt want de ontsluiting van het kruispunt is en blijft een gevaarlijk punt. De schepen geeft een toelichting bij het feit dat er vanuit het Agentschap Wegen en Verkeer een budget voor een studie werd/wordt voorzien doch er is geen verdere planning gekend.

Project 'Rubensveld'.

De voorzitter geeft een toelichting bij het traject (incl. 2 negatieve adviezen) dat dit project reeds heeft doorlopen bij de Gecoro. De aanvrager heeft in het kader van openbaarheid van bestuur een kopie ontvangen van alle verslagen in de periode 2014 – 2016 van de Gecoro m.b.t. het project.

Algemeen werden er vanuit de adviesinstanties (voorwaardelijk) gunstig adviezen ontvangen.

De schepen geeft een toelichting bij dit project en vnl. de aanpassingen (bijv. geen ontsluiting meer voor wagens langsheen Pachthofweg en Leen ten eken) van de plannen t.o.v. de vorige (ingetrokken) aanvraag.

Varia.

Project 'Vanbreuze':

De afgeleverde stedenbouwkundige vergunning is al dan niet vervallen (sloop werd uitgevoerd) doch de ontwikkelaar zal een nieuw dossier indienen. Uit enkele overlegmomenten, evenwel zonder enige concrete plannen of zelfs nog maar schetsen, met ontwikkelaar en architectenbureau blijkt dat o.a. de assistentiewoningen verdwijnen doch dat er via de CBO-procedure een sociaal bouwproject zal worden geïntegreerd.

Project 't Walleke':

Ook hier wordt een nieuw dossier verwacht aangezien er een nieuwe grondeigenaar is. Bij de verdere behandeling van dit project zal reeds rekening gehouden worden met de ondertunneling van de spoorweg vanuit de Beekveldstraat.

Bouwmeesterscan:

Het is een interessant document opgesteld door een studie bureau van buitenaf en vanuit helikopterstandpunt. Er werden sterktes en zwaktes, mogelijke acties, ... opgelijst. Een toelichting (door de betrokken studie bureaus) voor het brede publiek en dus ook de leden van de Gecoro zal worden gepland.

Woonuitbreidingsgebied:

Kan een woonuitbreidingsgebied herbestemd worden?

Ja, maar wat zijn hiervan de proceduregevolgen alsook financiële gevolgen. Bij een schrapping is het ook effectief weg en kan dus ook niet in de (verre) toekomst nog gebruikt worden.

De heer Eenens verlaat de zitting.

Project 'Fläkt':

Er werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning (23 'units') ingediend (mede op basis van een stedenbouwkundig attest). De adviezen werden gevraagd en het openbaar onderzoek is momenteel lopende.

De bouw van dergelijke projecten is blijkbaar populair want ook in Lebbeke wordt een dergelijk project gerealiseerd.

BBC:

Het college legt de laatste hand aan dit project waarna al de adviesraden een toelichting zullen krijgen waarna een advies kan worden geformuleerd.

(Her-)Samenstelling Gecoro:

Door de nieuwe werkwijze op vlak van samenstelling adviesraden is er enige vertraging doch eerstdaags zullen al de adviesraden gevraagd worden om een kandidaat voor te dragen waarna het college / gemeenteraad de Gecoro kan samenstellen.

De heer D'Hulst alsook schepen De Coninck verlaten de zaal waarna de leden van de Gecoro overgaan tot de beraadslaging en adviesformulering.

RUP Okay: adviesformulering.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek van 15 juli t.e.m. 13 september 2019. Een gunstig advies vanuit de provincie Vlaams-Brabant werd ontvangen.

GEGEVEN

De gemeenteraad van Opwijk heeft in zitting van 18 juni 2019 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Okay' voorlopig vastgesteld. De gemeente Opwijk organiseert hierover een openbaar onderzoek van 15 juli 2019 tot en met 13 september 2019.

De deputatie wordt gevraagd binnen deze termijn haar advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uit te brengen. Als er geen advies is verleend binnen deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Artikel 2.2.21 §5 bepaalt dat het advies van de deputatie integraal opgenomen dient te worden in het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

BESPREKING

Situering

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Okay' heeft betrekking op een perceel gelegen tussen Opwijk en Merchtem aan de Steenweg op Merchtem. De oppervlakte is ongeveer 0,78 hectare. Het perceel is gelegen in een bebouwingslint als uitloper van Merchtem. Op het perceel zijn een supermarkt en een tankstation gelegen. In de directe omgeving vinden we langs de weg woningen en daarachter agrarisch gebied. In het lint zijn een aantal bedrijfs- en handelsfuncties aanwezig.

De gemeente heeft op 25 oktober 2016 een planologisch attest afgegeven voor de afbraak van de bestaande winkel en nieuwbouw op een gewijzigde plaats. Op 3 oktober 2017 is hiervoor een stedenbouwkundige vergunning verleend. De nieuwbouw staat gedeeltelijk in het agrarisch gebied volgens het gewestplan. De afgifte van het planologisch attest veronderstelt de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt het bundelen van economische activiteiten in economische knooppunten voorop. De verdere verspreiding van de werkgelegenheid wordt zo tegengegaan. Er wordt door Vlaanderen voor gekozen om nieuwe economische activiteiten van regionaal belang te concentreren in de economische knooppunten. Lokale bedrijventerreinen vangen de nieuwe en de te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven op. De provincies zijn bevoegd voor de afbakening van de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) situeert Opwijk binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, meer bepaald binnen het subgebied 'de luwe vlek'. Het provinciebestuur wil het luwe karakter van het gebied zoveel mogelijk vrijwaren. Bij het uitstippelen van het beleid voor deze landschappelijke eenheid dient er aandacht geschonken te worden aan het beperken van de stedelijke druk vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in mindere mate vanuit de andere omliggende stedelijke gebieden. Het behoud van de gedifferentieerde, maar relatief open ruimte staat voorop. Hierbij dient aandacht te gaan naar de aanwezige natuurlijke en agrarische structuur en het resulterende, afwisselende landschap.

Belangrijke principes voor de ruimtelijk-economische structuur zijn het onderscheid tussen lokale en bovenlokale bedrijvigheid, het bieden van ruimte aan hinderlijke en ruimtebehoevende bedrijven op speciaal daartoe bestemde terreinen en het zo veel mogelijk verweven van andere economische activiteiten met de woonfunctie. Lokale handelaars, kleine ambachten, vrije beroepen, kleine en middelgrote studie bureaus vormen een belangrijk en groeiend aandeel in de regionale economie. Dergelijke activiteiten dienen zoveel mogelijk te worden verweven met de woonfunctie. Kleinhandel moet optimaal worden verweven met de bebouwde ruimte en moet de centrumrol van de kernen versterken. Principieel wordt ervan uitgegaan dat de kleinhandelsactiviteiten verweven worden met de andere activiteiten in de kernen.

Relatie met de conceptnota van het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant

Op 19 maart 2019 heeft de provincieraad beslist om een provinciaal beleidsplan ruimte op te maken als opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. Op die manier wil het provinciebestuur een antwoord bieden op nieuwe maatschappelijke uitdagingen. De provincie hanteert hierbij drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, bundeling van ruimtelijke ontwikkelingen op goed bereikbare plaatsen en het fysisch systeem structurend laten werken.

De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in de conceptnota. De provincie wil aan de hand van zes strategieën een antwoord bieden op de maatschappelijke uitdagingen:

Hoogdynamische corridors: de steden en de kleinere kernen daartussen, die ontsloten zijn door een hoogwaardig netwerk van openbaar vervoer, vormen een harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen, waar de groei van wonen en werken wordt opgevangen.

Robuust openruimtenetwerk: de rivier- en beekvalleien, bossen en landbouwgebieden vormen een zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen, waar ecosystemen worden versterkt.

De open ruimte wordt beschouwd als een productief landschap met een grote maatschappelijke meerwaarde, die niet alleen geleverd wordt door landbouw, maar ook door natuur.

Er wordt een netwerk uitgebouwd dat verschillende types van dorpskernen met elkaar verbindt, waardoor de kernen buiten de vervoerscorridors onderdeel zijn van een netwerk van voorzieningen.

Om de internationale concurrentiepositie te versterken, wordt gekozen voor de verdere uitbouw van drie internationale groeipolen: de Vlaamse Rand rond Brussel, de luchthavenregio en de Leuvense stadsregio.

Door nabijheid te stimuleren moet de energiebehoefte verminderen. Daarnaast moet er ruimte komen voor de opwekking van energie uit hernieuwbare bronnen.

In de conceptnota worden naast bovenstaande strategieën concretere uitgangspunten en beleidslijnen geformuleerd voor een zestal thema's: mobiliteit, wonen, voorzieningen, economie, open ruimte en energie. Daarnaast worden de ontwikkelingsperspectieven geschetst voor de verschillende types van kernen in de provincie.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk

De belangrijkste onderliggende ruimtelijke principes bij de uitbouw van de gewenste nederzittingsstructuur zijn de volgende:

Contrastrijk lintlandschap met verschillend karakter noord en zuid;

Compact hoofddorp Opwijk met een rijk aanbod aan voorzieningen;

Gedeconcentreerd bundelen van bebouwing langs de N47, open houden van de bestaande openruimteverbindingen;

Bestaande kernen-in-het-buitengebied als knopen in het lintlandschap.

De verspreide bebouwing wordt gevormd door alle gebouwen die niet tot het hoofddorp of de kernen-in-het-buitengebied behoren. Deze bebouwing ligt verspreid over de gemeente en vormt al dan niet een woonlint. Deze worden behouden. Een verdere ontwikkeling wordt niet gestimuleerd. Markante gebouwen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

Het bevorderen van de lokale werkgelegenheid en van een evenwichtige ontwikkeling van landbouw, industrie, ambacht, handel en diensten is een hoofddoelstelling voor de gemeente. Dit kan worden onderverdeeld in volgende subdoelstellingen:

vermenging van wonen en werken, zonder creatie van ontoelaatbare hinder voor de bewoners;

stimuleren van de werkgelegenheid in de gemeente zonder noemenswaardige ruimtelijke overlast;

een doelmatig en kwalitatief ruimtegebruik: hogere productiviteit met minder ruimtebeslag;

uitbouwen van het lokaal bedrijventerrein te Nijverseel met aandacht voor de plaatselijke draagkracht.

Bespreking van de planopties

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Okay' wordt opgemaakt in navolging van een planologisch attest. Op grond van dit planologisch attest is inmiddels een stedenbouwkundige vergunning verleend, in afwijking van de huidige stedenbouwkundige voorschriften. Het nieuwe gebouw werd vorig jaar opgericht. Het voorgenomen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet de stedenbouwkundige voorschriften in overeenstemming brengen met de nieuwe feitelijke situatie. Met dit doel kan principieel worden ingestemd door het provinciebestuur.

Verdere verspreiding van kleinhandelsactiviteiten van de dorpskernen naar de bebouwingslinten in het buitengebied moet worden tegengegaan. Het provinciebestuur acht dit van belang voor het versterken van de centrumrol van de hoofddorpen en woonkernen. Het toelaten van maximaal één handelszaak – zoals door de deputatie als voorwaarde was gesteld in haar advies over het planologisch attest – wordt daarom positief onthaald. De maximale bebouwbare oppervlakte is afgestemd op de vergunde situatie.

In het advies over het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan ging het provinciebestuur in op de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten. Met name werd in het advies bezwaar gemaakt tegen de voorgestelde schaal, omdat het onwenselijk is nieuwe bedrijfsactiviteiten van regionaal schaalniveau mogelijk te maken in een bebouwingslint in het buitengebied. Bedrijfsactiviteiten zijn in het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Okay' niet langer als volwaardige functie opgenomen. Dit betekent dat de vestiging van een grootschalig bedrijf niet meer mogelijk is en de principes van de gewenste economische structuur worden gevolgd. Dit wordt positief onthaald.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Okay', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Opwijk bij besluit van 18 juni 2019, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Ten opzichte van het voorontwerp is een reservatiegebied voor weginfrastructuur toegevoegd. Hierdoor biedt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de mogelijkheid opstelstroken te realiseren op de N211. Het provinciebestuur kan instemmen met deze aanvulling.

De Gecoro brengt unaniem een gunstig advies uit omtrent het RUP Okay.

Project 'Rubensveld': adviesformulering.

De voorzitter geeft m.b.t. het voorliggende ontwerp een toelichting aan de hand van elementen uit het dossier maar ook met verwijzingen naar de eerdere uitgebrachte adviezen en besprekingen omtrent dit project.

De Gecoro brengt met 8 stemmen en 2 onthoudingen een negatief advies uit omtrent het voorliggende project 'Rubensveld' op basis van volgende argumenten:

- *Vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd er een duidelijke keuze gemaakt om geen woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.*
- *Op het vlak van mobiliteit/bereikbaarheid is er een grote bezorgdheid voor de bijkomende druk op de invals- en toegangswegen.*
- *Is er een nood aan een dergelijk project wanneer er ook in de gemeente andere projecten op stapel staan die op dit moment gelegen zijn binnen het woongebied? Een versterking van de centra is beter aangewezen.*
- *Op het vlak van de watergevoeligheid, zone richting Bolstraat, is er vanuit de Gecoro een bezorgdheid en stelt men zich vragen of dit project geen bijkomende problemen zal creëren.*
- *De Gecoro vraagt om aandacht te hebben voor het bewaren van de open ruimte maar ook voor de groene corridor Leirekensroute.*
- *De Gecoro stelt zich de vraag of de gemeentelijke dienstverlening (à la scholen, sportinfrastructuur, ...) de bijkomende en sterke bevolkingstoename aan kan bij de realisatie van een dergelijk project.*

De voorzitter sluit de vergadering om 20u15.

Bart Van Aken
secretaris