



Verslag vergadering GECORO

Datum: dinsdag 12 januari 2021

Aanwezig: stemgerechtigd

- Peleman Willy, voorzitter
- Berghman Frans, lid
- De Baerdemaeker Caroline, lid
- Gabriëls Elke, lid
- Vanderstraeten Ester, lid
- Van Nieuwenburgh Sarah, lid
- Vrijders Paul, lid
- Buyens Frank, lid
- Dierickx Rita, lid
- Moerenhout Elwyn, lid
- Price Willy, lid
- Raeymaekers Wim, lid
- Vancanneyt David, lid

Aanwezig: niet-stemgerechtigd

- Inez De Coninck, burgemeester o.a. bevoegd voor ruimtelijke ordening
- Bart Van Aken, secretaris a.i.
- Ann Van Damme, diensthoofd grondgebiedzaken
- Karel Abbeloos, namens Open VLD

Verontschuldigd

- Lennart Dhulst, namens Inzet.

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Project 't Walleke: toelichting
- RUP Nanove – Herziening: toelichting
- Varia
- Project 't Walleke: adviesformulering
- RUP Nanove – Herziening: Behandeling ontvangen bezwaren en adviezen – beraadslaging en adviesformulering.

Welkom.

De voorzitter opent omstreeks 18u45 deze eerste digitale vergadering van de Gecoro en verwelkomt de leden alsook de politieke vertegenwoordigers.

Agendapunt: Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van de vergadering dd. 6 juli 2020 wordt goedgekeurd.

Agendapunt: Project 't Walleke, toelichting

Aan de hand van een presentatie geven Paul Van den Bergh en Guy Mertens namens Binst architecten een toelichting bij de ruimtelijke context van dit project. Steven Asselman geeft namens D+A een toelichting bij het landschappelijk en mobiliteitsdeel van dit project. Claude Labeeuw vult aan namens de projectontwikkelaar Brody en Nele Raets namens NQN.51.

Na deze presentatie krijgen de aanwezigen ruim de tijd om vragen te stellen, bedenkingen te formuleren, ... en namens de projectindieners worden deze vragen door de deskundige terzake beantwoord.

Enkele vragen / bedenkingen namens de leden van de Gecoro:

- Wat met de doorwaadbaarheid van externen (fietsers / voetgangers) binnen dit project?
Er is de bestaande doorsteek vanuit Fabriekstraat, via de (verlegde) voetweg kan je via Ringlaan naar Wallekensweg maar ook via het publieke park zal er een verbinding richting Wallekensweg zijn. Er zullen binnen het project meerdere aftakkingen worden voorzien zodat de doorwaadbaarheid ruim is.
- Zal het collectief park toegankelijk zijn voor iedereen?
Er dient nog een beheersstructuur met voorwaarden te worden opgesteld maar overdag open en 's nachts toe is een mogelijkheid.
- Hoe zal de toegang tot het publiek park zijn?
De verdere uitwerking van de nieuwe verbindingsweg met tunnel onder de spoorweg zal dit uitklaren. Ecoduct naar landschapspark zal verder onderzocht worden.
- Hoe zal de ontsluiting van de woningen langs de Wallekensweg verlopen, rekening houdende met de toekomst voor de Fabriekstraat?
In het huidige ontwerp is de ontsluiting langs de Wallekensweg voorzien om zoveel mogelijk auto's te weren uit het project.

De voorlopige mobiliteitsstudie (zal worden bezorgd aan de leden van de Gecoro) geeft aan dat dit geen extra druk zal leggen op de huidige wegen maar de ontsluiting moet nog verder uitgewerkt worden bij de heraanleg van Fabriekstraat met o.a. tunnel voor fietsers onder de spoorweg. Wat de toekomst brengt voor Broekstraat, Wallekensweg en Fabriekstraat moet verder worden uitgeklaard maar valt niet binnen deze projectvisie.

Door deze ontsluiting buiten het binnengebied te houden blijft het principe van een 'tuinwijk' met weinig verkeer behouden.

- Hoe zal het project praktisch / tijdsmatig verlopen?
Er zal spoedig een omgevingsvergunning worden aangevraagd om de projectzone te verkavelen. Vanuit de ontwikkelaar denkt men aan een totale termijn van +/- 3 jaar aangezien vraag en aanbod hier ook een rol inspelen. In Opwijk is een grote vraag en het project spreekt verschillende groepen aan. Het volledige project wordt door 1 firma geplaatst met uitzondering van de sociale woningen (Durabrik) maar steeds onder supervisie van Binst.
- Hoe zal het 'groen' worden aangepakt?
De huidige bomen zijn oud en zullen vervangen worden door nieuwe aanplantingen die rekening houden met de locatie maar ook het veranderende klimaat (nood aan water). Er zal voor kwaliteit gekozen worden. Omtrent het onderhoud van de intensieve en extensieve groenaanplantingen zal een beheersovereenkomst worden opgesteld zodat de bomen tijdig geknot worden, de fruitbomen gesnoeid, e.d. Het onderhoud zal deels privaat zijn maar ook deels publiek (overdracht van o.a. wegenis).
- Het huidig voorgelegde project wordt ervaren als totaal anders dan het vorige. Er zijn verbeteringen op vlak van terreinbezetting hoewel het toch tamelijk druk blijft maar men volgt de voorschriften van het betreffende RUP.
- Wat met de bouwlagen?
Langs de buitenzijde : 2 bouwlagen + kap ; binnenplein : 3 bouwlagen maar vlak dak.

Deze presentatie zal na de vergadering aan de leden van de Gecoro worden bezorgd alsook de voorlopige mobiliteitsstudie.

Na deze presentatie verlaten de vertegenwoordigers van dit project de zitting.


Agendapunt: RUP Nanove - Herziening, toelichting

Axel Rijpers vervoegt namens het studiebureau D+A de zitting en zal aan de hand van een presentatie een toelichting geven bij de ontvangen bezwaren en adviezen.

Deputatie van Vlaams-Brabant



Voorwerp advies	Behandeling
De doelstellingen van het RUP Nanove (volledige herziening) zijn principieel in overeenstemming met het provinciaal beleid en kunnen ondersteund worden. Bijgevolg heeft het provinciebestuur geen verdere opmerkingen en wordt er beslist het ontwerp zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Opwijk bij het besluit van 22 september 2020, gunstig te adviseren.	<i>Geen aanpassing</i>

Bezwaar 1

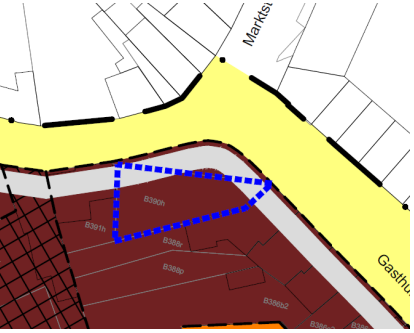
Voorwerp van bezwaarschrift	Behandeling
De woonst van de bezwaarindiener (Nanovestraat 98) wordt getroffen door de rooilijn . Er werd deze persoon in het verleden door de gemeente verteld dat de rooilijn in een toekomstig RUP potentieel aangepast kon worden. Het RUP Nanove (volledige herziening) houdt hier echter geen rekening mee. Dit hypothekeert verdere verbouwingsplannen van de bezwaarindiener (p. 1-2).	<i>Geen aanpassing</i> De rooilijnen werden behouden cf. het oorspronkelijk RUP Nanove (2008). Op termijn zouden alle woningen de rooilijn moeten respecteren om zo een eenduidig straatprofiel te verkrijgen. Binnen voorliggend RUP worden echter een aantal overgangsmatregelen opgenomen voor bestaande vergunde of vergund geachte woningen die afwijken van de planvoorschriften (art. 2.1.3).  Deze woningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Uitbreiding is mogelijk indien de uitbreiding past binnen de geldende planvoorschriften. Bij herbouw en nieuwbouw dient de volledige woning gerealiseerd te worden volgens de geldende planvoorschriften.

Bezwaar 2

Voorwerp van bezwaarschrift	Behandeling
De bezwaarindiener merkte op dat het perceel ter hoogte van de Nanovestraat 59, met kadastrale legger C516d, gedeeltelijk wordt bestemd als openbare wegenis . Dit werd niet gecommuniceerd en de bezwaarindiener wenst verdere toelichting (p. 1).	<i>Aan te passen</i> De rooilijnen werden initieel behouden cf. het oorspronkelijk RUP Nanove (2008). Echter kan voor de Nanovestraat ter hoogte van de aansluiting op de St. Paulusbaan een uitzondering gemaakt worden. Het straatprofiel wordt hier namelijk uitgesproken breder in vergelijking met

	 <p>de overige straatprofielen die opgetekend worden langsheen de Nanovestraat. Er wordt daarom geopteerd voor een hertekening van de rooilijn op basis van de bestaande toestand waardoor een eenduidig straatprofiel bekomen wordt.</p>
---	---

Bezwaar 3

Voorwerp van bezwaarschrift	Behandeling
<p>De bezwaarindiener merkt op dat de rooilijn op de hoek van de Kattestraat en Gasthuisstraat, zoals aangegeven op het grafisch plan, niet overeenkomt met de werkelijke rooilijn (vastgesteld in BPA5 uit 1965). De werkelijke rooilijn voorziet meer ruimte en een beter zicht op de openbare weg, wat volgens de bezwaarindiener noodzakelijk is om de veiligheid van zwakke weggebruikers te verzekeren. De bezwaarindiener pleit daarom voor het behoud van de rooilijn zoals vastgesteld in BPA5 (p. 1-2).</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p>  <p>De rooilijn, zoals ingetekend op het ontwerp, werd overgenomen van het RUP Nanove gedeeltelijke herziening uit 2016 en neemt inderdaad meer openbare ruimte in in vergelijking met de rooilijn van het RUP Nanove uit 2008. Echter zorgt deze intekening voor een betere begeleiding van de verkeersstromen en voorkomt het een overdimensionering van de openbare wegenis. De veiligheid van de zwakke weggebruiker wordt hiermee op geen enkele manier in het gedrang gebracht.</p>

Bezwaar 4

Voorwerp van bezwaarschrift	Behandeling
<p>De bezwaarindiener maakt zich zorgen over de zones voor "landelijk wonen" die op het ontwerp ingepland staan langsheen de Droeshoutstraat, Karenveldstraat, Groenstraat en Nanovestraat. Deze persoon vindt de voorschriften omtrent deze zones te vaag om de unieke zichten op het omliggende landschap te verzekeren en</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Om de unieke zichten op het omliggend landschap te verzekeren werden een aantal zones ondergebracht binnen de overdruk "openruimtevensters". Deze overdruk wordt geïmplementeerd om zichten naar het hinterland voor de toekomst te vrijwaren. Bovendien leggen de voorschriften van de zone "landelijk wonen" een verbod op</p>

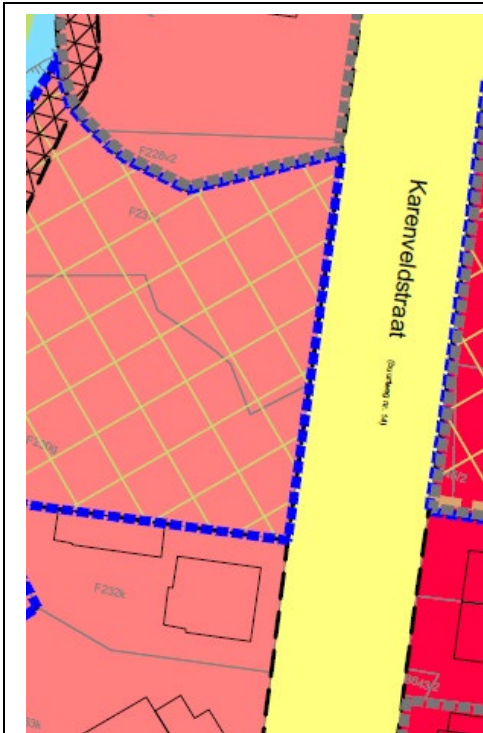
vreest dat het verder aansnijden voor bebouwing de bestaande landschappelijke kwaliteiten teniet zal doen (p. 1-2).	voor het opdelen van percelen in nieuwe loten. Dit zorgt ervoor dat verdere verdichting binnen deze woonzones wordt gelimiteerd en de huidige karakteristieken van woningen in open en halfopen bebouwing op ruime percelen wordt gevrijwaard.
---	---

Bezwaar 5

Voorwerp van bezwaarschrift	Behandeling
<p>De bezwaarindiener gaat in tegen de beslissing om geen nieuwe meergezinswoningen toe te laten binnen de zone voor “residentieel wonen”. De indiener heeft reeds plannen laten opmaken voor een meergezinswoningsproject van 9 appartementen op het perceel ter hoogte van de Nanovestraat 134. Er zijn reeds kosten gemaakt en er werden reeds vergunningsaanvragen ingediend bij de gemeente. Een wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van dit perceel zou de plannen van de bezwaarindiener onuitvoerbaar maken. Indien de voorschriften niet aangepast zullen/kunnen worden, wenst de bezwaarindiener een vergoeding (p. 1-2).</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>De voorschriften uit het oorspronkelijk RUP Nanove (2008) voor open en halfopen bebouwing, waar het perceel in kwestie deel van uitmaakt, laten geen kwalitatieve meergezinswoningbouw toe. Zowel in het nieuwe RUP, als in dat van 2008, is het niet wenselijk om in deze zone meergezinswoningen te ontwikkelen. Dit is weggelegd voor zones die nauwer aansluiten bij de dorpskern. Enkel bestaande meergezinswoningen mogen behouden worden. Tenslotte dient vermeld te worden dat een monetaire vergoeding enkel mogelijk is indien er sprake is van planschade. Dit is hier echter niet het geval.</p>

Bezwaar 6

Voorwerp van bezwaarschrift	Behandeling
<p>De bezwaarindieners vrezen dat de stedenbouwkundige voorschriften, zoals in het huidig ontwerp bepaald, m.b.t. “landelijk wonen” het bebouwen van de percelen tussen Kareveldstraat 62 en 74 de facto onmogelijk maakt. De nieuwe voorschriften staan nl. niet toe dat percelen in nieuwe loten mogen opgedeeld worden. Er heerst voor deze zone in feite een verkavelingsverbod. Gelet op de onregelmatige vormen van de huidige percelering lijkt het de bezwaarindieners onmogelijk om hier (half)open bebouwing te ontwikkelen die voldoet aan de overige voorschriften (oa. de minimumbreedte van 15m en 9m voor respectievelijk open en halfopen bebouwing). Dit betekent een onaanvaardbare schending van het eigendomsrecht van de bezwaarindieners (gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 Eerste aanvullend protocol bij het EVRM) en is tevens een manifeste schending van het zorgvuldigheids-, evenredigheids- en redelijkheidsbeginsel (p. 2-6).</p>	<p><i>Aan te passen</i></p> <p>De overdruk “openruimtevensters” is van kracht op de percelen waarnaar de bezwaarindieners verwijzen. De voorschriften van deze overdruk leggen het creëren van een perceeloverschrijdend totaalconcept op, wat intrinsiek de toelating tot de herorganisatie van de aanwezige percelen impliceert. Belangrijk om te vermelden is dat wanneer voorschriften van een overdruk tegenstrijdig zijn aan die van de zone eronder, steeds de voorschriften van de overdruk van toepassing zijn. Om echter verwarring en discussies te vermijden, is het wenselijk om in de voorschriften op te nemen dat een herpercelering in deze zones wel mogelijk is.</p>



In het ontwerp is de overdruk “openruimtevenster” van kracht op de percelen in kwestie. De bezwaarindieners vrezen dat het niet mogelijk is om op de totaalstructuur van alle percelen tezamen, in combinatie met het verkavelingsverbod, de voorgestelde woontypologieën te bouwen (p. 5)

Ook trekken de bezwaarindieners **de noodzaak voor openruimtevensters in twijfel** aangezien de aanpalende percelen in het verleden wel bebouwd werden en aangezien de voorschriften geen enkele objectieve reden aanhalen om deze openruimtevensters te realiseren (p. 9-10).

Aan te passen

Zie behandeling hierboven

Geen aanpassing

Door de opmaak van een (volledige herziening van het) RUP, wordt, in lijn met het hedendaagse Vlaamse en provinciale stedenbouwkundige beleid, gepoogd **openruimte kwaliteiten voor de toekomst te vrijwaren** en bestendigen. In het verleden beschikte de gemeente inderdaad niet over de mogelijkheden om het volbouwen van de aanpalende percelen te vermijden. **Met de opmaak van voorliggend RUP wil ze het verder toe bouwen van de zeldzame openruimtevensters vermijden.** Dit wordt bovendien duidelijk gemotiveerd in de toelichtingsnota.

Vervolgens wordt er aangehaald dat een bouwproject met een openruimtecorridor van 1/3 van het perceeloppervlak **slechts geringe zichten naar het hinterland zal bieden**. De voorschriften zijn bijgevolg erg extreem voor een relatief minimaal effect (p. 13).

Het is de bezwaarindieners ook **niet duidelijk of de eigenaars van élk perceel dat onder deze overdruk valt zich dienen te verenigen**, of dat het enkel gaat om de eigenaars van percelen per overdrukgebied (zie onderstaande afbeelding: gebied 1, 2 & 3). In het laatste geval zou dit de mogelijkheid tot bouwontwikkeling nog meer hypothekeren. De vereiste instemming van elke eigenaar betekent immers logischerwijze dat het niet-akkoord zijn van slechts één van de eigenaars elk totaalconcept volledig blokkeert. Volgens de voorschriften van het RUP zoals ze nu voorliggen, maakt het daarbij in het geheel niet uit wat de redenen of voorwaarden van het niet-akkoord ook mogen zijn. Dit impliceert een vetorecht, wat de bezwaarindieners totaal absurd lijkt (p. 10-12).



Het is de bezwaarindieners eveneens **onduidelijk hoe de gewenste woontypologieën van gekoppelde, grondgebonden woningen en stapelwoningen verenigbaar zijn met de voorschriften van de zone “landelijk wonen”** die oa. de bouw van (half)open bebouwing met

Geen aanpassing

De 1/3-quotum kwam tot stand tijdens het procedureverloop voor de opmaak van het RUP. Er werd geconcludeerd dat deze quotum **een aanzienlijke oppervlakte verleent voor nieuwe bouwontwikkeling en tegelijk voldoende ruimte voorziet om het open karakter van de zone deels te bestendigen**.

Geen aanpassing

De voorschriften van de overdrukzone **verwijzen expliciet naar singuliere openruimtevensters** cf. “Bij elke vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat alle eigenaars van **het** openruimtevenster **in kwestie...**”. Dit betekent dat enkel de eigenaars van de percelen binnen een specifiek openruimtevenster zich dienen te verenigen om een totaalvisie te creëren.

<p>maximaal 2 volwaardige bouwlagen opleggen en het bouwen van meergezinswoningen verbieden (p. 13).</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>In de voorschriften van de overdrukzone staat expliciet vermeld dat “Bij het realiseren van een openruimtevenster worden grotere mogelijkheden geboden qua woningtypologie in vergelijking met de zones zonder openruimtevenster”.</p>
<p>De overdruk "voorkooprecht" die voor op deze percelen van kracht is, beknot ontwikkelingsmogelijkheden volledig waardoor de prijs voor deze percelen volledig keldert en de gemeente bij een eventuele verkoop in de eerstvolgende 15 jaar haar voorkooprecht aan een zeer gunstige prijs kan uitoefenen (p. 5-6).</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Het voorkooprecht heeft geen invloed op de prijsspeculatie van een goed. Voorkooprecht houdt in dat de gemeente het goed aan de prijs bepaald door gebruikelijke marktspeculatie, kan kopen (cf. hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).</p>
<p>De percelen worden ook getroffen door de overdruk "onderhoudsstrook" voor waterlopen en oevers. De overdrukvoorschriften staan de realisatie van “fiets- voetgangers- en toegangswegen” toe, wat de facto een quasi onteigening betreft, omdat deze strook eigendom van 5 meter veel meer belast wordt dan enkel met de verplichting om deze “onbebouwd te houden met het oog op het onderhoud van de beek”. Er wordt verwacht dat de gemeente plannen heeft om deze strook daadwerkelijk van een zachte verkeersas te voorzien door de nabije aanwezigheid van voetweg nr. 40 op het grafisch plan van het ontwerp. Onder normale omstandigheden zou de plannende overheid hiervoor moeten overgaan tot onteigening. Aangezien dit niet wordt gedaan, wordt opnieuw het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel miskent (p. 17-19)</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Door de vigerende wetgeving rond onbevaarbare waterlopen is een minimale bouwvrije zone met een breedte van 5m aan weerszijde van de waterloop steeds van toepassing. Het ontwerp dient dit tegemoet te komen. Als de gemeente op termijn effectief een verbinding voor fietsers en voetgangers wenst te realiseren, zullen de nodige procedurele stappen hiertoe dienen genomen te worden. Dit impliceert ook overleg met de grondeigenaars.</p>
<p>De percelen van de bezwaarindieners werden niet opgenomen in het register van percelen waarop de regeling van planschade van toepassing kan zijn, waardoor de gemeente Opwijk lijkt te menen dat een verkavelingsverbod voor de percelen in kwestie geen aanleiding zou geven tot het ontstaan van planschade. Dit gaat manifest in tegen artikel 2.6.1, §2 VCRO (p. 6).</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Planschade treedt pas op wanneer een in werking getreden RUP een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, of voor het verkavelen van gronden, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in</p>

	<p>aanmerking kwam (zie art. 2.6.1 § 2 van de VCRO). In dit geval kan er dus geen sprake zijn van planschade.</p>
<div data-bbox="320 188 1133 727" data-label="Image"> </div> <p>De bezwaarindienende partijen hebben moeite met het feit dat voor het perceel sectie C, 450B (Nanovestraat) in april 2018 wél een verkavelingsvergunning werd goedgekeurd terwijl dit eveneens doorzichten naar het hinterland zal belemmeren en de gemeente destijds reeds bezig was met het concretiseren van haar initiatief tot herziening van RUP Nanove 2008. Deze handelwijze ontkent het 'belang' dat het zicht op het openruimtegebied bewaard zou moeten blijven ten opzichte van enkel en alleen de percelen van de bezwaarindienende partijen (p. 13).</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Aangezien in april 2018 nog geen juridisch kader bestond om de verkavelingsaanvraag in kwestie te weigeren, werd deze destijds goedgekeurd. De volledige herziening van het heersende RUP poogt dit juridische kader te scheppen.</p>
<p>De bezwaarindienende partijen verzoeken de gemeenteraad van de gemeente Opwijk op grond van al deze redenen om hun percelen uit te sluiten van de bestemmingswijziging naar “landelijk wonen”, “openruimteveester – overdruk” en “onderhoudsstrook – overdruk”. De bezwaarindieners eisen op z'n minst dat perceel 645A uit de overdrukzone “openruimtevenster” verwijderd wordt, aangezien deze eigendom is van een 3^e partij. Vervolgens heeft de eigenaar van perceel 234R interesse laten blijken om een deel van perceel 230G over te</p>	<p><i>Aan te passen</i></p> <p>Het volledig vrijstellen van alle percelen tussen Karenveldstraat 62 en 74 wordt weerlegd in de behandeling hierboven. Daarentegen geven de bezwaarindieners voldoende argumenten om perceel 645A en een deel van perceel 230G uit de overdruk “openruimtevenster” te verwijderen aangezien dit de vrijwaring van zichten op het hinterland niet zal hypothekeren.</p> <p>Door het bezwaarschrift is ook duidelijk geworden dat de aanduiding van het openruimtevenster langsheen de noordelijke rand van perceel</p>

kopen. Daarom wensen de bezwaarindieners dat ook dit perceelgedeelte uit deze overdrukzone wordt verwijderd (p. 6, 14, 19).



231N niet toelaat om een optimale zichtrelatie te realiseren vanaf de Karenveldstraat. Er wordt dan ook geopteerd om het perceel 228V2 mee op te nemen in de overdrukzone.



Bezwaar 7

Voorwerp van bezwaarschrift	Behandeling
<p>De bezwaarindieners pleit voor het schrapen van de minimumvloeroppervlakte in volgende bepaling:</p> <p><i>“elke wooneenheid dient kwalitatief te worden ingericht en heeft een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 80 m²”</i></p> <p>En dit omwille van volgende argumentatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is geen relatie met de bewoning. - Dit zijn (a-)sociaal geïnspireerde elementen die geen stedenbouwkundige of architectonische onderbouw hebben en zelfs hun doel volledig tegenwerken - Diegenen voor wie die maatregelen op de eerste plaats bedoeld waren zullen elders moeten gaan wonen want in een nieuwbouw van 80 m² zal dat hier niet meer kunnen tenzij in die combinatie klein/groot natuurlijk. 	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Er zijn twee belangrijke woorden "kwalitatief" en "gemiddelde". Het is bijgevolg niet noodzakelijk om een relatie te voorzien met de bewoning.</p> <p>Er wordt vaak verkeerdelijk uitgegaan van een minimale oppervlakte ipv een gemiddelde oppervlakte. Indien voldoende kwalitatief, dan kan een kleinere oppervlakte wel, indien voor het totaalproject de rekening klopt.</p> <p>De formulering als 'gemiddeld' 80m² heeft juist als bedoeling om differentiatie mogelijk te kunnen maken. Dit wordt ook verduidelijkt binnen de toelichtende bepalingen.</p> <p>Er wordt uitgegaan van een woning die enkel een gelijkvloerse verdieping hebben, terwijl op die percelen allemaal woningen gebouwd worden met minstens een verdieping en vaak nog een dakverdieping.</p>

- Maak van deze voorschriften een soort "streefdoelen" of laat het liever over aan de bouwheer met zijn architect die er geen baat bij hebben een miskleun te bouwen.
- Een wooneenheid van 80 m² is niet haalbaar, zelf meestal geen 70 m². Dus er kunnen geen van de beoogde woningen opgericht worden.
- De prijs per eenheid zal moeten worden opgevoerd.

Daarnaast brengt de bezwaarindiener nog enkele opmerkingen aan bod met betrekking tot de gemeentelijke verordening inzake ondergronds parkeren en het RUP Station.

Ruimtelijke ordening moet er niet op neer komen dat alles overal moet kunnen. In dit geval wenst de gemeente in de voorziene zones dus **geen overaanbod van kleine wooneenheden**, wat ook logisch lijkt voor het betrokken gebied.

De prijs van een wooneenheid zal bepaald worden door **vraag en aanbod** van de markt, wat te maken heeft met heel veel factoren die veel ruimer gaan dan de ruimtelijke regels van de gemeente Opwijk.

Deze elementen hebben geen betrekking op het RUP Nanove – volledige herziening. De stedenbouwkundige verordening alsook het RUP Station staan hier niet ter discussie.

Na deze presentatie verlaat Axel de zitting. Ook Sarah Vannieuwenburgh verlaat de zitting.

Agendapunt: Varia

Er werden geen varia-punten op voorhand ingediend.

De politieke afgevaardigden verlaten de zitting aangezien de Gecoro na een korte pauze overgaat tot beraadslaging en adviesformulering.

Agendapunt: Project 't Walleke, adviesformulering

De secretaris zal na overleg met de ontwikkelaar de getoonde presentatie alsook de voorlopige mobiliteitsstudie overmaken aan de leden. Op relatief korte termijn zullen dan de opmerkingen worden verzameld waarna, in overleg met de voorzitter, een ontwerp van tekst zal worden voorgelegd.

Agendapunt: RUP Nanove - Herziening, beraadslaging en adviesformulering

De Gecoro brengt unaniem een voorwaardelijk gunstig advies uit omtrent het RUP Nanove – Herziening mits rekening te houden met de aan te passen punten (zoals hoger beschreven) n.a.v. bezwaar nr. 2 en 6.

De voorzitter sluit om 23 uur deze eerste digitale vergadering die mits enkele kleine technische probleempjes vlot verlopen is.

Datum volgende vergadering: Zal later meegedeeld worden.