



Verslag vergadering GECORO

Datum: dinsdag 08 maart 2022

Aanwezig: stemgerechtigd

- Peleman Willy, voorzitter
- Berghman Frans, lid, verontschuldigd, vertegenwoordigd door Willems Rony, plaatsvervanger
- Gabriëls Elke, lid
- Vanderstraeten Ester, lid
- Vannieuwenburgh 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

- Ann Lambrechts, studiebureau D+A, toelichting dossier RUP WUG naar open ruimte
- Axel Rijpers, studiebureau D+A, toelichting dossier RUP Station
- De Coninck Inez, burgemeester, vertegenwoordiger NVA
- De Pauw Willem, vertegenwoordiger NVA
- Abbeloos Karel, vertegenwoordiger Open VLD
- Van Biesen Lutgard, vertegenwoordiger CD&V
- D'Hulst Lennard, vertegenwoordiger Inzet
- Geert Robberechts, dienst omgeving, secretaris wd

Verontschuldigd

- Berghman Frans, lid, verontschuldigd, vertegenwoordigd door Willems Rony, plaatsvervanger
- De Baerdemaeker Caroline, lid, verontschuldigd, geen plaatsvervanger aanwezig

Welkom

De Voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de leden alsook de mandatarissen van de politieke fracties. De Voorzitter geeft toelichting bij de agenda van deze vergadering.

Agendapunt: Goedkeuring van het verslag van de vergadering van 04 mei 2021

Het verslag van de vergadering van 04 mei 2021 wordt goedgekeurd.

Inleiding / situering

Aan de GECORO wordt gevraagd een advies te bezorgen omtrent de volgende Ruimtelijke UitvoeringsPlannen RUP's in opmaak:

- RUP WUG > open ruimte (nieuw RUP), en
- RUP Station (herziening van bestaand RUP).

Beide RUP's in opmaak bevinden zich in de 'inspraakperiode' einde fase 1 'startnota'. Voor beide RUP's vond reeds een digitaal participatiemoment plaats, waarbij de bevolking geïnformeerd werd over de algemene procedure 'opmaak van een RUP', over de knelpunten en de potenties van de sites, over de uitgangspunten en over de visie van de voorliggende RUP's. De powerpoint-presentatie van beide participatiemomenten is consulteerbaar via de gemeentelijke website. Aansluitend aan de toelichting werd een vragenronde / inspraakmoment voorzien.

Beide RUP's in opmaak worden vanavond door de ontwerpers van het Studiebureau D+A toegelicht aan de leden van de GeCoRO, aan de hand van vermelde presentatie. De toelichting van het RUP WUG > open ruimte wordt door Ann Lambrechts verzorgd; voor het RUP Station door Axel Rijpers.

Agendapunt: RUP WUG > open ruimte

Opmerkingen / bedenkingen tijdens de toelichting van het RUP WUG > open ruimte:

- In de startnota staat vermeld dat er geen aanpassingen aan de landbouwfuncties worden doorgevoerd. Klopt dit met de voorziene functionele invulling? *De aanwezige landbouwactiviteit wordt inderdaad maximaal behouden en uitgebreid, wél wordt er een verweving voorzien met diverse vormen van (passieve) recreatie binnen een multi-functionele open ruimte.*
- Wordt er nog verdere bebouwing voorzien in de zone Rubensveld langsheen Rubensveld tussen kapelletje en bestaande woningen binnen verkaveling? *Deze percelen liggen in een vervallen verkaveling (geen vervreemding van percelen binnen vereiste timing). Vergunde woningen en vergunde verkavelingen worden behouden. Over vervallen verkavelingen dient nog verdere uitspraak gedaan te worden.*
- Momenteel is er nog geen ontwerpgedeelte. Wordt dit in latere fase nog voor advies voorgelegd aan de GeCoRO? *Binnen de procedure is dit nog minimaal 2 maal voorzien: einde fase 3 voorafgaand aan de plenaire vergadering en einde fase 4 na voorlopige vaststelling door de gemeenteraad.*
- Vanuit de landbouwwraad werd reeds een advies geformuleerd. Belangrijkste bekommernis is om de landbouwgebieden als aaneengesloten grotere gehelen te ontwikkelen en niet als versnipperde entiteiten.

De GeCoRO brengt unaniem een **voorwaardelijk gunstig advies** uit over de startnota / procesnota voor het RUP WUG > open ruimte (nieuw RUP), mits rekening te houden met volgende aandachtspunten:

- Niemand heeft bezwaar tegen de doelstelling van het RUP, met name het niet aansnijden van twee woonuitbreidingsgebieden.
- Er wordt geadviseerd om de op het terrein aanwezig trage wegen maximaal te herbevestigen, bij voorkeur op de locatie overeenkomstig de Atlas der Voetwegen, én om de op het terrein niet meer zichtbare trage wegen maximaal te heropenen. Hierbij wordt voorgesteld om de trage wegen niet meer door bestaande structuren (niet diagonaal door veld of tuinzones, niet door bouwvolumes, enz.) te voorzien maar wel aan de randen ervan. Op deze wijze worden potentiële conflicten vermeden. Indien vereist dienen procedures tot verleggen van voetwegen gevoerd te worden.

Agendapunt: RUP station

Opmerkingen / bedenkingen tijdens de toelichting van het RUP Station:

- Op het plan ontbreken bepaalde reeds gekende nieuwe infrastructures zoals fietstunnels Foksveldstraat en Fabrieksstraat. Deze structuren hebben toch een grote ruimtelijke impact. *Deze structuren zullen in verdere ontwerpfase ingetekend worden op basis van beschikbare studies.*
- Een algemene bezorgdheid met betrekking tot de mobiliteit en de verkeersveiligheid wordt geuit. Wat met verkeer Fabrieksstraat? Wat met (nieuwe) ontsluiting site Van Breuze? Wat met schoolomgeving? Stationsstraat? ...
- In driehoek ten westen van Metalu staan nu reeds meerdere meergezinswoningen. Zone B van het RUP laat dit niet meer toe. Wat met deze bestaande panden? Wat met nieuwe projecten, meer specifiek wat betreft aansluiting op bestaande wachtgevels? *De voorschriften van zone B van het nieuwe RUP liggen in lijn met de bestaande voorschriften van het huidige RUP: nieuwe projecten beperken zich enkel tot bouw van ééngezinswoningen. De bestaande meergezinswoningen werden vergund voorafgaand aan het huidige RUP en kunnen behouden blijven.*
- Projectzone Spar: wordt er rekening gehouden met langere termijn? Kan er ook nog een zuiver woonproject gerealiseerd worden? *De concrete invulling wordt pas bepaald in de komende ontwerpfases. In eerste orde wordt een voldoende ontwikkelingsmarge voor een lokale supermarkt vooropgesteld. Daarnaast wordt een nabestemming voorzien die bij voorkeur zo ruim mogelijk is (wonen + ondersteunende functies zoals oa. scholen, kleinhandel, enz.).*
- Recent werd de stopzetting van uitbating Brouwerij Affligem aangekondigd. Mogelijks biedt dit mogelijkheden voor Spar. Wat dan met huidige projectzone Spar in geval Spar zou herlocaliseren? *De brouwerij-site is gelegen net buiten de contour van het RUP Station, maar wél in een projectzone binnen het RUP Gasthuis. In het RUP gasthuis zijn inderdaad commerciële eenheden toegelaten doch de oppervlakte wordt geplafonneerd op 400m², hetgeen niet volstaat voor Spar. Nog verder uit te klaren met Spar en gemeentebestuur? Te bekijken of een beperkte aanpassing van RUP Gasthuis tot de mogelijkheden behoort?*
- Wanneer projectzone Spar als louter commerciële zone wordt ontworpen, heeft dit een negatieve invloed op de verkoopswaarde van de twee woningen fotograaf en apotheker (er blijft maar één potentiële koper over). Wordt hiervoor een compensatie voorzien? *De concrete functies dienen nog ontworpen te worden. Enkel ingeval er een functiewijziging wordt doorgevoerd, kan er mogelijks sprake zijn van planschade / planbaten.*
- De site Van Breuze riskeert een grote impact te hebben op de stationsparking. *In het project worden per wooneenheid 1,5 ondergrondse staanplaatsen voorzien voor bewoners. Dit zou normaal moeten volstaan gezien de grootte van de aangeboden eenheden. Ingeval deze staanplaatsen te duur worden aangeboden, bestaat de kans dat er veel plaatsen niet verkocht worden en dat er zal geparkeerd worden op openbaar domein. Er is evenwel geen zicht op de kostprijs noch op de wijze van aanbieden van de nieuwe wooneenheden. Dit kan ook niet in de vergunning worden opgelegd. Ingeval dit probleem zich zou voordoen, kunnen maatregelen opgelegd worden om dit te voorkomen (betalend parkeren met uitzonderingsregeling voor treingebruikers, ...).*
- De vermelde onveilige verkeerssituatie in de Dorpssteeg is nagenoeg onbestaand. *De onveilige situatie bevindt zich hoofdzakelijk ter hoogte van de aansluiting met de Fabriekstraat (smalle aansluiting met beperkt overzicht op aankomend verkeer).*
- De startnota vermeldt geen verkeersproblemen voor de site Metalu, laden en lossen kan langs achteren gebeuren. Dit is evenwel over de fietssnelweg! plus in de zone van de aanloop naar de Foksveldtunnel en de zone waar ontwikkeling van een natuurpark voorzien is. Deze combi fietsverkeer en vrachtvervoer is onaanvaardbaar. Dit geldt ook voor de woningen in het puntje Heirbaan / spoorlijn die langs achteren bediend worden over de fietssnelweg. *De bestaande plannen dienen aangevuld te worden met de gekende nieuwe infrastructures en zones!*
- Het uitdoofbeleid met betrekking tot site De Donder is beetje een gemiste kans. Deze bedrijven hadden zich beter geherlocaliseerd naar De Vlaamse Staak. De onveilige situatie bij leveringen, de moeilijke bereikbaarheid bij calamiteiten, enz. zullen op korte termijn geen oplossing vinden gelet op de jonge bedrijfsleiding.
- Met betrekking tot de nieuwe aansluiting tussen Ringlaan en de westelijke ontsluiting van de site Van Breuze (zijde begraafplaats) wordt een onveilige verkeerssituatie verwacht op verschillende cruciale locaties: de schoolomgeving, de Stationsstraat, de aansluiting van de nieuwe weg op bestaande verbinding tussen Fabriekstraat en station ter hoogte van uitrit parkeergarage Van Breuze, enz. De nieuwe wegenis vereist bovendien een prijzige onteigening en vertegenwoordigt een hoge aanlegkost. Hier zijn betere alternatieven mogelijk. *Vraag om de globale verkeerssituatie (mobiliteit en verkeersveiligheid) te herbekijken, eventueel in samenspraak met de VAR.*
- Voor VVKB vermeldt de startnota zowel herlocalisatie naar Vetweyde als blijven op huidige site in nieuwe accommodatie. *Hier is een definitieve beslissing nog te nemen, hangt samen met ontwerpen Foksveldtunnel, studie Leirekensroute en het ontwerp van de groene belevingsplekken.*

De GeCoRO brengt unaniem een **voorwaardelijk gunstig advies** uit over de startnota / procesnota voor het RUP Station (herziening van bestaand RUP), mits rekening te houden met volgende aandachtspunten:

- De beslissing om de voorschriften van het huidige RUP te actualiseren tot coherente en overzichtelijke voorwaarden wordt unaniem als positief ervaren.
- Er wordt gevraagd om de globale mobiliteit binnen (en waar relevant ook over de contouren van) het voorliggende RUP te herbekijken. Bepaalde verkeerstechnische beslissingen hebben een negatieve impact op de verkeersveiligheid. In samenspraak met oa. de VAR kunnen betere alternatieven bestudeerd worden.
- Er wordt gevraagd om de reeds gekende toekomstige infrastructuur op te nemen op de plannen, bij voorkeur ook deze net buiten de contouren van het plangebied. Dit betreft onder meer de fietstunnels Foksveldstraat en Fabriekstraat (incl. aanloopzones), de zones 'natuur in je buurt', de fietssnelweg, vereiste aanpassingen aan stationsparking, enz.
- Site Metalu (en in uitbreiding verdere punt tussen Heibaan en spoorlijn): bereikbaarheid voor laden en lossen dient herbekeken te worden: dit kan niet over de fietssnelweg!
- Site Spar: er wordt gevraagd om de nabestemming (ingeval van een herlokalisatie of stopzetting van de activiteiten van Spar) zo ruim mogelijk te voorzien.
- Site De Donder: geen opmerkingen.
- Site Van Breuze: de toekomstige ontsluiting naar de Ringlaan via nieuwe wegenis langsheen begraafplaats wordt in vraag gesteld. Hiervoor zijn betere en betaalbare alternatieven.
- Site Vitsgaard: geen opmerkingen.

Agendapunt: varia

Er worden geen varia-punten besproken. De voorzitter sluit te vergadering om 21:58.

Datum volgende vergadering nog te bepalen.

Verslag Geert Robberechts.