



Verslag vergadering GECORO

Datum: dinsdag 09 januari 2024

Aanwezig: stemgerechtigd

- Vannieuwenburgh Sarah, voorzitter wd
- Berghman Frans, lid
- Van den Broeck Emiel, plaatsvervanger
- Vrijders Paul, lid
- Buyens Frank, lid
- Dierickx Rita, lid
- Van Mol Willy, plaatsvervanger
- Price Willy, lid
- Raeymaekers Wim, lid (later, verontschuldigd)
- Vancanneyt David, lid

Aanwezig: niet-stemgerechtigd

- Jörgen Van der AA, namens Plan plus, ontwerper planologisch attest Opdel
- Axel, namens D+A consult, ontwerper voor RUP Station
- De Coninck Inez, burgemeester, vertegenwoordiger NVA
- Jeroen Eenens, vertegenwoordiger CD&V
- Abbeloos Karel, vertegenwoordiger Open VLD
- Kenneth Plasschaert, dienst omgeving
- Geert Robberechts, dienst omgeving, secretaris

Verontschuldigd

- De Baerdemaeker Caroline, lid (verontschuldigd)
- Van Huyneghem Ester, plaatsvervanger (verontschuldigd)
- Gabriëls Elke, lid (verontschuldigd)
- Vanderstraeten Ester, lid (verontschuldigd)
- Van Hoeteghem Luc, plaatsvervanger (verontschuldigd)

- Moerenhout Elwyn, lid (verontschuldigd)
- Lennart Dhulst, vertegenwoordiger Inzet (verontschuldigd)

Welkom

De voorzitter opent de vergadering om 19u10 en verwelkomt de leden van de GeCoRO alsook de mandatarissen van de politieke fracties en de aanwezige gemeenteraadsleden. Eveneens welkom aan de sprekers in kader van de beide dossiers op de agenda.

Er wordt een beknopte toelichting gegeven bij de agenda van deze vergadering:

- Goedkeuring verslag vorige vergadering;
- RUP Station, ontwerp van RUP, advies GeCoRO voorafgaand aan plenaire vergadering en voorlopige vaststelling door de Gemeenteraad;
- Opdel, AD Delhaize Opwijk site Steenweg op Dendermonde 67, advies bij toelichtingsnota aanvraag planologisch attest
- Varia.

Agendapunt: Goedkeuring van het verslag van de vorige vergadering

Het verslag van de vergadering van 26 september 2023 wordt goedgekeurd.

Agendapunt: RUP Station, ontwerp van RUP, advies GeCoRO voorafgaand aan plenaire vergadering en voorlopige vaststelling door de Gemeenteraad

Aan de GECORO wordt gevraagd om een advies uit te brengen omtrent het Ruimtelijke Uitvoerings Plan RUP in opmaak, meer bepaald het RUP Station (volledige herziening van bestaand RUP).

Op de GECORO vergadering van 08 maart 2022 werd dit dossier (toen einde fase 1 'startnota') toegelicht en voor advies voorgelegd aan de GECORO. Na de voorgaande GECORO bespreking werden de scopingsnota en het advies team MER opgemaakt en werd het voorontwerp van het RUP opgemaakt en gefinaliseerd alsook goedgekeurd door het College van burgemeester en Schepenen.

Het RUP in opmaak bevindt zich momenteel einde fase 3 'voorontwerp RUP', net voor de plenaire vergadering (voorzien op donderdag 11 januari 2024).

Het RUP in opmaak wordt door dhr Axel Rijpers namens het Studiebureau D+A toegelicht aan de leden van de GeCoRO. Volgende thema's worden toegelicht:

- Aanleiding en doel van het RUP
- Belangrijkste inspraakreacties
- Planmateriaal bestaande feitelijk juridische toestand van beide projectzones
- Doelstelling
- Visie en ruimtelijke concepten
- Grafisch plan en voorschriften

Opmerkingen / bedenkingen bij de toelichting van het RUP Station (volledige herziening):

- Vraag betreffende voorkeurecht en mogelijke functionele invulling van perceel 801 E 2 (pendelparking): *het bestaande voorkeurecht blijft van toepassing, de voorgestelde invulling 'pendelparking' betreft geen wijziging op de invulling binnen het huidige RUP. Een invulling met de functie 'sporthal' is strijdig met de voorschriften. Mits opmaak van een beperkte herziening kan hieraan tegemoet gekomen worden mocht deze vraag zich stellen.*
- Vraag betreffende inhoud van begrip COF: *zie definitie centrumondersteunende functie onder 'terminologie'.*
- Vraag betreffende gemiddelde oppervlakte 80m²: *te verduidelijken dat dit enkel van toepassing is voor entiteiten in nieuw te realiseren meergezinswoningen (voor bestaande bouwvolumes gelden uitzonderingsbepalingen), met differentiatie van het woonaanbod als doelstelling. Realiseerbaarheid van deze regel na te kijken, in casu bouwdiepte op verdieping van 12m vereist een gevelbreedte van ruim 8m om netto 80m² te kunnen realiseren.*
- Formulering 3.2.4 (voorschriften blz.14) 'viaduct over fietssnelweg': *te bekijken of dit duidelijker geformuleerd moet worden, betreft het bestaande viaduct dat zich planmatig boven de fietssnelweg bevindt.*
- **Ontsluiting Metalu: huidige ontsluiting onder viaduct wordt volgens plan afgeschaft (grijze lijn 'ontsluitingsverbod', ongewijzigd tegenover de huidige versie van het RUP). Dient hier geen uitdoofbeleid / overgangsmaatregelen**

voorzien te worden met betrekking tot de huidige toestand? De ontsluiting van Metalu zal hoe dan ook een aparte bedding krijgen, los van de fietssnelweg.

- Fietssnelweg noordzijde te bekijken: momenteel worden een aantal garages / bergingen ontsloten langs de zone voor fietssnelweg? Na te kijken of er voldoende ruimte voorhanden is voor een reglementaire aanleg (oa. voldoende afstand tot spoorlijn) van een voldoende brede fietssnelweg. Mogelijks zijn hier onteigeningen vereist.
- Bestaande verkavelingen vervallen? Klopt, doch dit houdt geen wijziging in naar perceelverdeling of functionele invulbaarheid in.
- Voorschriften blz.20: 3 bouwlagen plus woonlaag onder dak geeft 4 woonlagen (ipv vermelde 3), te corrigeren.
- Historische gebouwen: in toelichtingsnota wordt de Sint-Pauluszaal als waardevol historisch gebouw vermeld. Dit gebouw werd intussen reeds gesloopt. Aan te vullen / nota algemeen door te lezen en te actualiseren.
- Terreinen VVKB: het plan voorziet een bestemming van deze functie? Terwijl een verhuis naar de Vetweyde voorzien/beslist werd. Terrein wordt in het plan ingekleurd als woonzone terwijl de inrichting als groenzone rustpunt voorzien werd. Na te kijken.
- Doelstelling meer groenvoorziening stationsomgeving: deze doelstelling wordt slechts beperkt gerealiseerd (oa. aanplanting van bomen bij autostaanplaatsen). Er worden geen wijzigingen voorzien van zachte naar harde functies, doch de balans hard/zacht gaat, onder meer door bijkomende wegenis, de verkeerde kant uit.
- Ontsluitingsweg / extra wegenis: binnen de globale mobiliteit van de gemeente, en ook rekening houdend met grote projecten buiten het plangebied van het RUP (ontwikkeling brouwerij, site voormalige voetbalveld), wordt de vraag gesteld of de nieuwe ontsluiting de beste keuze is. Een bijkomende weg is zelden een goede, duurzame en toekomstgerichte oplossing. De nieuwe ontsluiting wordt als alternatief voorzien voor de minder veilige Stationsstraat en de Fabriekstraat (die nog enkel lokaal verkeer en fietsers zal bedienen). De bestaande wegenis langsheen het spoor (momenteel in eigendom NMBS) in combinatie met de Stationsstraat (voldoende veilig als de automobilisten zich aan de snelheidsbeperking zouden houden, te garanderen door handhaving en verhoogd en/of afgesloten fietspad) kan naar capaciteit volstaan voor een vlotte en veilige bediening van station en pendelparking. Er wordt door de ontwerper gesteld dat de nieuwe ontsluiting een verantwoord alternatief toelaat ingeval geen akkoord bereikt kan worden voor een ontsluiting naast de spoorlijn. Het is een optie, geen must. De impact op de schoolomgeving is effectief, doch zo beperkt mogelijk. Ook hier is het gedrag van de weggebruiker bepalend voor de algemene veiligheid. De GeCoRO vraagt om het alternatief via terreinen NMBS zeker ten gronde te bestuderen / overleggen alvorens over te gaan tot aanleg van nieuwe wegenis.

Voorliggend voorontwerp van RUP wordt aanvaard door de leden van de GeCoRO, mits hoger vermelde aandachtspunten en opmerkingen tot aanpassing / correctie.

Tegen de doelstellingen van het RUP wordt geen bezwaar geopperd, enkel voor wat mobiliteit betreft worden vragen gesteld bij het toekomstgerichte karakter van het plan.

De GeCoRO vraagt om het alternatief via terreinen NMBS zeker ten gronde te bestuderen / overleggen alvorens over te gaan tot aanleg van nieuwe wegenis.

De GeCoRO brengt een GUNSTIG ADVIES uit over het voorontwerp van het RUP Station (volledige herziening van bestaand RUP), mits rekening te houden met vermelde aandachtspunten.

Agendapunt: Opdel, AD Delhaize Opwijk site Steenweg op Dendermonde 67, advies bij toelichtingsnota aanvraag planologisch attest

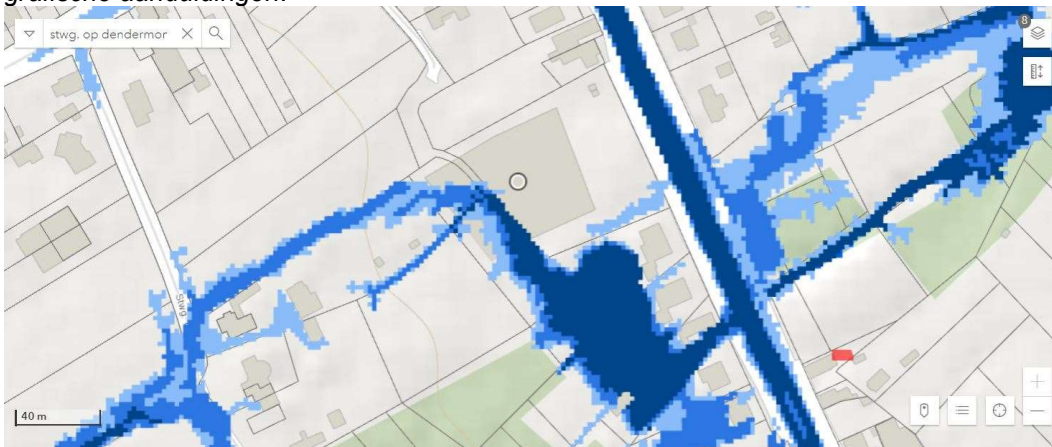
Aan de GECORO wordt gevraagd om een advies uit te brengen omtrent een aanvraag tot planologisch attest, toelichtingsnota dd. juni 2023. De aanvraag tot planologisch attest, met toelichtingsnota en plannenbundel, waarover adviesvraag naar de GeCoRO werd ingediend op 27 september 2023 en volledig en ontvankelijk verklaard op 26 oktober 2023. Hierover werd een openbaar onderzoek gevoerd van 15 november tot en met 14 december 2023.

De aanvraag tot planologisch attest wordt door dhr Jörgen Van de AA namens het studiebureau Plan plus toegelicht aan de leden van de GeCoRO. Volgende thema's worden toegelicht:

- Aanleiding en doel van het planologisch attest
- Juridische context
- Geplande werken korte termijn (uitbreiding bouwvolume zuidzijde met ong.880m², herorganisatie van toegang en parking, aanleg van groenbuffer zuid- en westzijde) en lange termijn (geen geplande handelingen)
- Planmateriaal bestaande en gewenste toestand
- Belangrijkste inspraakreacties / adviezen

Opmerkingen / bedenkingen bij de toelichting van de aanvraag tot planologisch attest:

- Blijven bestaande winkels behouden: *ja, de aanvraag betreft enkel het deel AD Delhaize, de fitnesszaak en dierenpeciaalzaak zijn niet betrokken in de aanvraag.*
- Eigendomsstructuur van zonevreemde delen: *alle percelen binnen de contour van het plangebied zijn in eigendom van verschillende vennootschappen die instaan voor de uitbating van de AD Delhaize.*
- Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer vermeldt niets over globale verkeersveiligheid: *de problematiek van overstekende fietsers / voetgangers is nochtans cruciaal, hoewel er een onderbreking van het plantvak overzijde steenweg wordt opgelegd, wordt er in hoofdzaak vanuit gegaan dat zij de bestaande oversteekmogelijkheden ter hoogte van het kruispunt Steenweg op Aalst gebruiken. De GeCoRO wenst volgende suggesties te doen ter verbetering van de verkeersveiligheid: instellen van zone 50, voorzien van een middeneiland / rustpunt voor overstekende voetgangers / fietsers, voorzien van een oversteekplaats / zebraad, verwijderen van staanplaatsen langsparkeren zijde AD Delhaize. Alternatief zou zijn om ook aan de zijden van de AD Delhaize een dubbelrichting fietspad te voorzien ter hoogte van de huidige staanplaatsen voor langsparkeren.*
- Er is onduidelijkheid over de bereikbaarheid van de loskade: *de vrachtwagens rijden vooruit tot aan de achterzijde van het perceel. In de aangegeven bebouwbare zone zal achteraan een uitsparing voorzien worden voor het keren van de vrachtwagens zodat zij achterwaarts de bestaande loskade kunnen bereiken en na levering gewoon voorwaarts kunnen wegrijden. Een correcte maatvoering dient hiervoor voorzien te worden, rekening houdend met maatvoering van huidige en toekomstige vrachtwagens. De GeCoRO suggereert om te bekijken of inpandig laden en lossen niet haalbaar is. Hierdoor kan de akoestische impact voor de aanpalenden gereduceerd worden.*
- Bezwaarschrift linker aanpaler: *de GeCoRO kan zich vinden in het voorstel tot het beperkt verleggen van de inrit en het doortrekken van de zijdelingse groenbuffer. Hierdoor kan op een correcte wijze voldoende afstand gehouden worden tot de aanpalende woning. Bij de aanleg van groenbuffer en afsluiting wordt gevraagd om het overzicht op de gewestweg zo beperkt mogelijk te hinderen. De plaatsing van een gesloten afsluiting op de linker perceelgrens lijkt eveneens relevant (winterperiode, periode na aanplanting). Hoogte van de afsluiting in de voortuinzone beperken in functie van verkeersveiligheid.*
- Hemelwater: *gelet op de hoge bebouwingsgraad / verhardingsgraad zullen maatregelen genomen moeten worden in kader van waterhuishouding (waterrobuust bouwen + opvang hemelwater + hergebruik + infiltratie + ...). De percelen binnen de planzone krijgen volgens de watertoets 2023 een D-score, met voor een deel ook effectieve grafische aanduidingen.*



- Toename verkeersbewegingen: *de beperkte toename van het aantal klanten en bijhorende verkeersbewegingen lijkt onderschat gelet op de gevraagde investering.*

Voorliggende toelichtingsnota en plannenbundel bij de aanvraag tot planologisch attest krijgt een unaniem een GUNSTIG ADVIES vanwege de GeCoRO, mits rekening te houden met vermelde aandachtspunten.

Agendapunt: varia

- Geen.

De secretaris sluit te vergadering om 22:40.

Datum en agenda van volgende vergadering nog te bepalen.

Verslag Geert Robberechts.