

Datum: dinsdag 16 maart 2021

Aanwezig: stemgerechtigd

- Peleman Willy, voorzitter
- Berghman Frans, lid
- Gabriëls Elke, lid
- Vanderstraeten Ester, 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
- Geert Robberechts, dienst grondgebiedzaken
- Karel Abbeloos, namens Open VLD
- Jeroen Eenens, namens CD&V

Verontschuldigd

- De Baerdemaeker Caroline, lid
- Lennart Dhulst, namens Inzet.

Agenda

- Welkom
- Project Vanbreuze: Toelichting.
- Planologisch attest Van de Velde Beton Nv: Toelichting.
- Goedkeuring verslag vorige vergadering.
- Varia.
- Project Vanbreuze: Beraadslaging en adviesformulering.
- Planologisch attest Van de Velde Beton Nv: Beraadslaging en adviesformulering.

Welkom.

De voorzitter opent omstreeks 19u deze digitale vergadering van de Gecoro en verwelkomt de leden alsook de politieke vertegenwoordigers. De leden van de VAR (Verkeersadviesraad) zullen ook de toelichting van het project Vanbreuze bijwonen.

Agendapunt: Project Vanbreuze: Toelichting.

De toelichting van het project Vanbreuze wordt door Koen Van Orshaegen, Machteld De Keulenaer, Celine Duyver, Elisabeth Laute en Ignace De Keyser verzorgd aan de hand van de ook reeds per mail bezorgde presentatie.

- Werd er rekening gehouden met de diepte van de woning t.o.v. breedte raam/deur en de natuurlijke lichtinval? In het concept werd door de compacte schakeling gewerkt met diverse breedte die afgestemd zijn op de typologie van de wooneenheid.
- De gemeenschappelijke groene ruimte blijft in mede-eigendom behalve de delen van de wegenis welke zullen worden overgedragen aan de gemeente.
- De parking zal per lift en per trap (aan de beide uiteinden) bereikbaar zijn en is voor het sociaal deel volledig onafhankelijk van het totaalconcept.
- De fietsstallingen (berekend op 1 fiets per kopkussen) in het sociaal project zijn gespreid over 2 locaties in het project en 1 (grotere) in het totaalproject. In het totaalconcept zijn er stallingen voor even (bijv. bezoekers) maar ook voor langere periode (afgesloten / overdekt).
- In het sociaal project is de trap naar de toegangen op 1^{ste} verdieping niet overdekt om de openheid van het project nog meer tot zijn recht te laten komen.
- De doorstroming in de parking (van totaal concept) kan via dubbele ontsluiting voorzien worden maar kan bijvoorbeeld ook éénrichting (vanuit Fabrikstraat naar stationsparking) worden. Deze parking is enkel voor eigenaars/bewoners bereikbaar. Vanuit de parking zijn alle woonblokken per lift en per trap bereikbaar. Via de bovengrondse bezoekersparking kan de ontsluiting via Ringlaan / kerkhof voorzien worden. De niet verkochte plaatsen zullen nadien ook aan buurtbewoners te koop worden aangeboden.
- Er werd rekening gehouden met 'autodelen' (bijv. Cambrio) maar dit moet nog verder worden uitgewerkt door ontwikkelaars en later de mede-eigenaars. Op aanvraag kan iedere stalplaats voor wagens ook voorzien worden om elektrisch te kunnen opladen.
- De 125 woonegelegenheden en 5 kantoren zijn voldoende groot (gemiddeld: > 80m²).
- Het hergebruik van regenwater is voorzien alsook de buffering (WADI) en infiltratie.
- De afvalinzameling zal voor bepaalde fracties verlopen via een gemeenschappelijke 'afvalstraat'.
- De eenheden worden individueel verwarmd via een lucht-/warmtepomp en niet via een centrale stookplaats/warmtenet.
- Tussen de gebouwen en de tuinen van de aangrenzende panden te Ringlaan zit + 6m (dus voldoende) afstand.
- Er is voorlopig geen planning m.b.t. de uitbreiding van de stationsparking (deel met huidige loods).

- De verkeersdoorstroming n.a.v. dit project in de bredere omgeving (meer bepaald project 't Walleke in de nabije omgeving) zal goed bekeken moeten worden.
- De werken starten bij 25% verkochte panden en fase 1 zal blok A en C zijn. In fase 2 volgen blok B en D. De ontwikkelaar hoopt op een uitvoeringstermijn van 4 jaar.

De leden van de VAR alsook de vertegenwoordigers van het project verlaten de zitting.

Agendapunt: Planologisch attest Van de Velde Beton Nv: Toelichting

De toelichting wordt verzorgd door Jamien Verscheuren en Evelien Peeters namens het studiebureau Witteveen+Bos namens de opdrachtgever.

- Het PA wordt aangevraagd om een aantal punten die momenteel niet vergunbaar zijn via het huidige RUP alsnog te regulariseren en op langere termijn onderbouwd te bestendigen. Bijv. parking (voor de 47 personeelsleden) langsheen Heerbaan, onterechte inname van bepaalde zones, ... Via dit PA zijn er voor het bedrijf mogelijkheden op korte, middellange en lange termijn: aanleg fietsenstalling, heroriëntatie betoncentrale, 'inkapselen' van geluidsintensieve productie, ...
- Er wordt een oplossing gezocht om op het eigen terrein de wachtrij op een veiligere wijze te organiseren waardoor de steenweg wordt gevrijwaard alsook voor het voorzien van een groenscherm/-buffer tussen bedrijf en omliggende woningen zodat er actie wordt genomen op vlak van stof en geluid.

De vertegenwoordigers van dit project en het studiebureau verlaten de zitting.

Agendapunt: Varia

Er werden geen varia-punten op voorhand ingediend.

- Op vraag van de gemeentelijke dienst 'sport' werd door de secretaris a.i. een mail doorgestuurd met de vraag aan alle leden om deze enquête in te vullen. De gemeente heeft de intentie om via 10.000 stappen-wandelingen de burger aan te zetten tot meer beweging.

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

Agendapunt: Project Vanbreuze: Beraadslaging en adviesformulering

- Het betreft hier een nieuw project met nieuwe bouwheer, ontwerper e.d. dus de voorgeschiedenis van het vorige ontwerp is niet meer van toepassing.
- Is er ruimte voor dit project (125 wooneenheden alsook 29 sociale wooneenheden) in Opwijk-centrum? Het is een mooi project met openheid en ook gelegen op een ideale locatie tot verdichting.

De Gecoro brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit omtrent het project Vanbreuze mits rekening te houden met volgende aandachtspunten:

- Er dient voldoende aandacht te worden besteed aan de ontsluiting van dit project op vlak van auto's maar ook voetgangers/fietsers. De doorstroming voor wagens zou vanuit Ringlaan richting station / Kouterlaan (om schoolomgeving te ontlasten) naar ofwel Averbekstraat met aansluiting op ring rond Opwijk ofwel viaduct richting Lebbeke moeten verlopen. Op deze wijze kunnen bepaalde zone's (schoolomgeving) op vlak van mobiliteit gemeden worden. Is er nood aan een bijkomende ontsluiting voor wagens via kerkhof richting Ringlaan?
- Er dient voldoende rekening gehouden te worden met een goede waterhuishouding op vlak van opvang, buffering, infiltratie en hergebruik.

- Er is een onevenwicht in het aanbod aan wooneenheden met 2 slaapkamers (90) t.o.v. met 3 slaapkamers (weining).
- De voorgestelde oplossingen om fietsgebruik te stimuleren zijn voldoende maar het idee omtrent deelwagens dient zeker verder te worden uitgewerkt.
- Het project is voldoende open met aandacht voor groen. Er dienen goede afspraken te zijn omtrent onderhoud van dit gemeenschappelijk groen.

Agendapunt: Planologisch attest Van de Velde Beton Nv: Beraadslaging en voorlopige adviesformulering

De Gecoro heeft een aantal kritische bedenkingen omtrent de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest door de firma Van de Velde Beton Nv.

- Er dient een verdere uitwerking te gebeuren van een volwaardig (kwalitatief) groenscherm zodat de last m.b.t. stof en geluid geminderd wordt.
- Het is positief dat er reeds nagedacht werd omtrent een heroriëntatie van de betoncentrale waarbij ook een oplossing van de mobiliteit wordt voorgesteld maar er dient een beter alternatief te worden uitgewerkt om op het eigen terrein de mobiliteit (met bijv. de wachtrij) op te lossen. De visie om op termijn het volledige gebied te herinrichten dient beter te worden onderbouwd (betoncentrale verder op het terrein inplanten?) Dit is belangrijk want milieuvergunning wordt op korte termijn al aangevraagd.
- Het bezwaren van een eigendom (woning Heerbaan 44) die geen eigendom is van de aanvrager roept vragen op.
- De kost van de opmaak van een RUP n.a.v. een positief PA zou moeten worden doorgerekend aan de aanvrager.
- Het bedrijf moet bij de productie van de ontwikkelde producten voldoende aandacht hebben voor de milieu-impact.
- In het verleden werden te weinig maatregelen genomen inzake geluidsoverlast? Zal men nu dan wel de nodige maatregelen nemen?
- De visie (op lange termijn) voor het braakliggend grasland is onduidelijk.

De voorzitter sluit om 23u15 de digitale vergadering.

Datum volgende vergadering: Zal later meegedeeld worden.