

VERGADERING GECORO
dd. 27 augustus 2007

Aanwezigen:	Willy Peleman, voorzitter
	Walter Burssens, Marleen Decoutere, Hubert De Koster, Bert Ringoot, Rita Moens, José Van Damme, Werner Mostinckx, Harry Van Lembergen, Freddy Vercauteren, Rony Willems, leden.
Afwezigen:	Victor Emmerechts
Verontschuldigd:	Hilde Fermon, Christiane Goubert

De voorzitter opent de vergadering om 19.15 uur.

Hilde Fermon en Christiane Goubert worden verontschuldigd.

De voorzitter stelt de nieuwe secretaris, Bart Van Aken, voor en verwelkomt Albert Beerens als vertegenwoordiger namens Open VLD en Luc De Ridder namens Inzet. De schepen voor ruimtelijke ordening, Pol Verhaevert, is eveneens aanwezig.

De voorzitter van de Gecoro geeft een korte toelichting bij de huidige werkwijze (samenroepen 'oude' Gecoro) omdat de nieuwe samenstelling niet werd goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

De schepen van ruimtelijke ordening geeft toelichting omtrent de situatie in de provincie en de problemen die er zijn bij de samenstelling (vernieuwing) van de Gecoro. De nieuwe samenstelling zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad op 27 september 2007. De ontbrekende stukken worden opgevraagd bij de betrokken personen.

De dagorde vermeldt volgende punten:

- Goedkeuring van het verslag van 22 januari 2007
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan Nijverseel
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlagen
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevreemde woningen
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan Nanove
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan Gasthuis
- Varia

Opmerking van een lid van de Gecoro:

Kan de uitnodiging voor de vergadering niet worden aangevuld met een korte uitleg (doel) van de onderwerpen, de huidige ?

In de toekomst zal in de uitnodiging omschreven worden wat de bedoeling is door bijvoorbeeld de terminologie "advies geven over ..." of "toelichting bij ..." te gebruiken.

Opmerking van een lid van de Gecoro:

Eén van de agendapunten betreft een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan het lid de ontwerper is. Wenst de Gecoro dat dit lid vergadering verlaat tijdens deze toelichting?

De aanwezige leden hebben geen bezwaar bij de aanwezigheid daar het hier om een voorstelling gaat en geen advies verleend dient te worden.

1. Goedkeuring van het verslag van 22 januari 2007:

Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel:

De voorzitter van de Gecoro verwelkomt de heren Dirk De Loecker en Jörgen Van der Aa van het studiebureau Plan+ om toelichting te geven bij de binnengekomen bezwaren (167 stuks).

Tijdens het openbaar onderzoek zijn er 167 bezwaarschriften ingediend en deze dienen door de Gecoro gebundeld en gecoördineerd te worden. Het studiebureau stelt voor om de bezwaarschriften per 'thema' te behandelen.

Het huidige grafische plan voor het RUP Nijverseel legt de zones meer op de perceelgrenzen en niet meer volgens de 50 m-zone waardoor een aantal gebouwen niet meer doorsneden worden.

Via de algemene stedenbouwkundige voorschriften zal worden opgelegd dat geen nieuwe wegenis mogelijk is en er geen bebouwing in tweede bouworde mogelijk wordt.

Opmerking van een lid van de Gecoro:

Het huidige RUP Nijverseel is uitgebreider dan het BPA Nijverseel. Kon dit niet worden opgenomen in het bericht van openbaar onderzoek.

Uit overleg met de hogere overheden is gebleken dat dit niet hoefde maar in de toekomst zal met deze opmerking rekening worden gehouden.

Thema: 'Dageraadweg'

Volgens de opmerkingen van de Heemkring Opwijk-Mazenzele zal het grafisch plan worden aangepast voor de vergunde bebouwing langsheen de Dageraadweg. Deze nieuwe bebouwing werd niet ingetekend op het plan maar is wel vergund. De grens woongebied en agrarische zone worden hierbij vastgelegd.

Thema: 'Tradibouw - bouwonderneming Van der Elst'

Buren hebben opmerkingen omtrent hinder door deze firma en gaan niet akkoord met een uitbreiding op deze locatie.

Deze kleinschalige bouwonderneming moet kunnen op de huidige locatie, beperkte uitbreiding kan maar door het inrichtingsplan kan de visuele hinder naar de buren worden vermeden.

Voor het RUP Nijverseel zal naast diensten e.d. ook de bepaling kleinschalige handelsactiviteit worden opgenomen in de bestemmingszones zodat bijvoorbeeld een kleine buurtwinkel mogelijk wordt.

Thema: 'Aardappelhandel Van Mulders'

Tot verbazing van gemeente en studiebureau werden hiervoor bezwaarschriften ingediend door eigenaar en huurder van de loods gelegen naast Leirekensroute. Nochtans werd de te volgen piste (uitdoofscenario - herlokalisatie) besproken.

De mogelijke uitbreiding langsheen Stwg. op Dendermonde compenseert de locatie langsheen Leirekensroute waarin de termijn van uitdoven door de gemeente wordt bepaald. De huidige woning kan zelfs stijgen in waarde zonder loods (volgens de huidige standaarden kan een dergelijke loods niet meer opgebouwd worden op deze locatie) achteraan.

Thema: 'Waterbuffering'

Opmerkingen aangaande mogelijke waterproblemen (overstromingen). Buffering van water wordt opgelegd via de stedenbouwkundige voorschriften alsook een waterbufferzone is voorzien.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Wordt er een oplossing voorzien voor de duiker onder de steenweg om mogelijke wateroverlast te voorzien?

Het RUP is een bestemmingsplan. Dergelijke problemen dienen te worden uitgewerkt bij de uitvoering van de infrastructuurwerken. Het RUP houdt dit niet tegen, maar voorziet het ook niet.

Thema: 'Opmerkingen door gemeente Lebbeke'

Omtrent de omsluiting van het lokaal bedrijventerrein verwijst de gemeente Lebbeke naar haar plannen om geen bijkomende ontsluitingen op de N 47 meer toe te staan maar zij kan uiteraard geen eisen stellen voor het grondgebied Opwijk.

Thema: 'Onteigeningsplan'

Bezwaarschrift aangaande de loods gelegen te Rodeveld en waarin de eigenaar een para-agrarische activiteit dacht op te starten.

Bezwaarschrift aangaande de verbouwmogelijkheden van de woning te Stwg. op Dendermonde, welke nu onmogelijk worden.

Daar deze twee bezwaarschriften mogelijke plannen betreft kan hiermee geen rekening worden gehouden.

Thema: 'Lokaal bedrijventerrein'

Er dient te worden opgemerkt dat de bezwaarschriften voornamelijk spreken over KMO en industrie maar in het RUP Nijverseel komt duidelijk een lokaal bedrijventerrein. Mogelijke voorwaarden tot vestiging en dergelijke zullen worden vastgelegd in de beheersvoorschriften (gemeentelijke noden opvullen).

Het lokaal bedrijventerrein en de gekozen locatie is een uitvoering van het gemeentelijk structuurplan en het RUP Nijverseel is hier dan ook een uitvoering van.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Wat gebeurt er met een perceel waarin nu in overdruk bepaalde activiteiten worden toegelaten en deze activiteit wordt stopgezet?

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen de mogelijke activiteiten en uiteindelijk bepaald de onderdruk wat mogelijk is.

Vraag van een lid van de Gecoro?

Welke activiteiten zijn verenigbaar in de woongebieden en welke dienen te worden geherlocaliseerd?

Deze dossiers zullen steeds geval per geval dienen te worden bekeken daar dit zeer specifieke dossiers betreft.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Hoe dienen de voorschriften in 3.2.10 te worden geïnterpreteerd aangaande verkavelingsvoorschriften?

Door deze afmetingen te bepalen worden mogelijke splitsingen waarbij een tweede bouwwoorde zou ontstaan vermeden.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Waarom werden er geen bouwvoorschriften voor bijgebouwen opgenomen?

De huidige opmaak van een RUP is anders dan de oude BPA's ... de wijze van interpreteren (niet meer in 'blokjes' maar in zones) en opmaak is vanuit een

ander oogpunt. Doch er zal steeds worden rekening gehouden met de draagkracht van de omgeving en de redelijkheid van de aanvraag.

Vraag van een lid van de Gecoro?

Kunnen op het grafisch plan de straatnamen worden vernield alsook de voetwegen (conform de vraag van de provincie Vlaams-Brabant)?

De straatnamen alsook de voetwegen zullen door het studiebureau worden vernield op het grafisch plan.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Wat duidt de stippellijn aan op het grafisch plan ter hoogte van het lokaal bedrijventerrein?

Dit betreft de toekomstige ontsluitingsweg en ligging ten opzichte van de N 47.

Op voorstel van het studiebureau en in samenspraak met de Gecoro wordt volgende procedure voorgesteld:

Het studiebureau zal voor 17/09 een ontwerp van tekst (= 'werkdocument') omtrent de ingediende bezwaarschriften aan de gemeente bezorgen. De gemeentelijke diensten zullen dit ontwerp te samen met een kopie van de bezwaarschriften aan de leden van de Gecoro bezorgen. De leden kunnen dit doornemen zodat een nieuwe vergadering zal worden gehouden op maandag 1 oktober 2007 om 20.00 uur waarin een advies omtrent het ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel zal worden uitgebracht.

3. Ruimtelijk uitvoeringsplan Woonlagen:

De voorzitter van de Gecoro verwelkomt de heer Dirk Bosmans namens Eurosense. Hij zal een toelichting geven omtrent de visie en een bondige samenvatting van de stedenbouwkundige voorschriften.

Schepen Verhaevert geeft een toelichting bij de reden waarom Opwijk het aantal woonlagen (o.a. een beter gebruik van het huidige gabarit) en in uitzonderlijke gevallen ook het aantal bouwlagen wenst te verhogen. De beperkte gebieden (2 bouwlagen blijft de algemene regel) zijn duidelijk bepaald op het grafisch plan. Andere delen (bijvoorbeeld 'centrale boulevard') worden of werden geregeld in de BPA's / RUP's waarin deze gelegen zijn

Vraag van een lid van de Gecoro:

Worden er voorwaarden (verplichtingen) voorzien om het wonen boven winkels te stimuleren?

Door de regel van 3 bouwlagen wordt de bouwheer gestimuleerd om zijn 4 mogelijke bouwlagen te benutten. Tijdelijke winkelruimte en nadien 'woongelegenheden' kan niet en hiervoor zullen desnoods proces-verbalen worden opgesteld.

Er werd nog geen definitie van 'winkel' vastgelegd.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Wat is het advies van Onroerend Erfgoed omtrent de verhoging van de bouw- en woonlagen rondom de kerken?

In het kader van het komende plenair overleg werd Onroerend Erfgoed uitgenodigd op de vergadering van donderdag 6 september 2007 met tevens het verzoek advies uit te brengen. Tot op heden nog geen reactie ontvangen.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Werd er rekening gehouden met de draagkracht van de buurt / omgeving waarin het aantal woonlagen en zodoende ook het aantal bewoners en hun auto's worden verhoogd?

Bij de eventuele bouwaanvragen zal de gemeentelijke verordening omtrent staanplaatsen, afval- en fietsenberging gevolgd worden.

Vraag van een lid van de Gecoro,

Zijn er niet-vervallen verkavelingen gelegen binnen de perimeters van dit RUP?

Deze vraag zal via de gemeentelijke diensten aan het studiebureau worden overgemaakt teneinde na te kijken of de op te heffen bepalingen geen problemen geven.

4. Ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevreemde woningen

De voorzitter van de Gecoro verwelkomt de heer Koen Janssens van het studiebureau Soresma. Aan de hand van een powerpoint-presentatie wordt de huidige situatie toegelicht alsook de voorschriften welke worden voorgesteld voor de verschillende deelgebieden waarin Opwijk wordt ingedeeld.

Daar een RUP geen ander RUP kan overlappen gelden de voorgestelde voorschriften voor de zonevreemde woningen in de huidige BPA's en RUP's niet en dienen deze te worden bepaald in het BPA (RUP) waarin de woning gelegen is.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Hoe wordt de visie van dit plan afgestemd met de andere, lopende, procedures voor de RUP's?

De filosofie van de hogere overheden werd gevolgd bij de opmaak van dit ontwerp en eventueel kan er nog een afstemming gebeuren. Hoe dan ook wordt met dit plan een voorzet gegeven voor het RUP Landschappelijke overgang en het RUP Brabantse beek waarmee zeker zal worden afgestemd.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Opslag van materialen wordt mogelijk in oude agrarische loodsen na stopzetting van activiteit maar hoe worden deze materialen gedefinieerd?

Het toetsingskader wordt voorzien in de voorschriften alsook het decreet op de ruimtelijk ordening zal dienen te worden gevolgd betreffende draagkracht van de buurt voor een mogelijke activiteit.

Bepaalde functiewijzigingen kunnen via de recente wijziging van het decreet reeds heden ten dage (bijvoorbeeld uitbating van een manege).

Vraag van een lid van de Gecoro:

Wat met de woning gelegen te Dries en gelegen in parkgebied?

Deze woning is opgenomen in de voorschriften van het RUP.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Hoever beslaat de perimeter rond de woning te Broevink waarvoor de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gelden?

De perimeter werd vastgelegd op 30 m rond de woning (= onmiddellijke omgeving).

De heer Janssens geeft tevens een voorstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan Dorpsschool Droeshout. Dit plan wordt volledig apart behandeld (betreft een uitbreiding van de opdracht door het studiebureau Soresma) doordat hierin naast zonevreem-

de woningen ook zonevreemde infrastructuur zoals de school, jeugdlokalen, e.d wordt opgenomen.

5. Ruimtelijk uitvoeringsplan Nanove

Na een korte inleiding door schepen van ruimtelijke ordening, dhr. Verhaevert, wordt het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan Nanove toegelicht door Rony Willems, stedenbouwwambtenaar van de gemeente Opwijk en tevens lid van de Gecoro. De problematiek van de bouwhoogtes voor het oude rustoord waren de basis waarom dit plan diende te worden herzien maar in dit ontwerp worden heel wat meer punten aangepast of herzien.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Wordt de toekomstige verbindingsweg Oude-pastoriedreef/ Kattestraat een één- of tweerichtingsweg?

Deze weg zal mede door de voorziene rooilijn van 12 m een éénrichtingsweg worden.

Vraag van een lid van de Gecoro:

Waarom wordt de kroonlijsthoogte in de recreatiegebieden 'Vetweyde' opgetrokken tot 7 m?

Een hoogte van 3 m zoals eerst voorzien geeft problemen om de nodige infrastructuur (kleedkamers met bijvoorbeeld een kantine en tribune) eigen aan sportverenigingen te voorzien. Er is nog geen concreet inrichtingsplan maar bebouwing zal worden voorzien in het midden van het terrein.

6. Ruimtelijk uitvoeringsplan Gasthuis


Door Bert Ringoot, ontwerper van dit dossier en tevens lid van de Gecoro wordt een toelichting gegeven omtrent de noodzaak tot deze beperkte herziening.

Het RUP Gasthuis biedt onder andere een oplossing voor het hergebruikerscentrum van het OCMW. Tevens wordt door de uitbreiding van de perimeter van het RUP langsheen de Ringlaan een beter geheel (bouwmogelijkheden) met de bestaande situatie mogelijk.

7. Varia

Geen variapunten.

De voorzitter dank de aanwezigen en sluit de vergadering.


Bart Van Aken
Secretaris