

1 **2022_GECORO_00025** **Verslag vergadering GECORO 30 augustus 2022: goedkeuring**

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

De vorige vergadering van de GECORO ging door op 30 augustus 2022. Het verslag werd bezorgd aan de leden. Er werden geen reacties ingediend.

Argumentatie

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag van de vorige GECORO.

Besluit

De GECORO keurt het verslag van de vergadering van 30 augustus 2022 goed.

Bijlagen

1. Verslag GECORO 30 augustus 2022

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

2 2022_GECORO_00023 RUP Wuytsbergen-Ekelen: advies startnota en procesnota**Beschrijving**

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

In zitting van 27 juni 2022 keurde het college van burgemeester en schepenen de startnota en procesnota met het oog op het ruimtelijk uitvoeringsplan Wuytsbergen-Ekelen goed.

Overeenkomstig artikel 2.2.18. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vraagt het college van burgemeester en schepenen advies over de startnota en procesnota aan de GECORO.

Katrien Coenegrachts van Witteveen & Bos geeft toelichting bij de startnota voor het RUP Wuytsbergen- Ekelen. Dit RUP wordt opgemaakt in opdracht van stad Herentals. Inmiddels werd de startnota en de procesnota gepubliceerd, een aantal zaken zijn vergelijkbaar met eerdere presentatie aan de Gecoro in april, enkele zijn gewijzigd.

De situering van de wijk is gekend, ze is volledig gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Er was een visie voor het gebied nodig, waarbij in 2017 begeleid door een projectgroep en stuurgroep een totaalvisie werd opgemaakt met focus op enkele strategische zones in de wijk.

De krachtlijnen hierbij waren een verwevenheid tussen groene ruimte en kwaliteitsvol wonen met een overgang van het open ruimtegebied naar de stad. In de structuurschets werd een mogelijke invulling gemaakt van het ganse gebied met een mogelijkheid tot gefaseerd bouwen van 900 woningen. Enkele geplande ontwikkelingen worden toegelicht, waarbij de verkavelingsaanvraag Poederkot fase 1 inmiddels werd stopgezet.

De doelstelling RUP is de juridische verankering structuurschets:

- Bouwen van 900we in 3 fases, gespreid over 6 strategische zones
- Respecteren groene identiteit
- Verankeren van ontsluitingswegen en een netwerk trage wegen
- ...

Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal finaal uitspraken doen over onder andere:

- De maximale woondichtheid, maximale vloer-terreinindex, fasering, verhouding appartementen en grondgebonden woningen
- Waardevolle landschapselementen te behouden of aan te planten groenstructuren, te behouden erfgoed
- Minimaal percentage sociaal woonaanbod
- Ontsluitingswegen en trage verbindingen, minimale groenterreinindex
- Toelaatbare nevenbestemmingen

- Minimale normen fietsenstalling en bovengronds parkeren

Het RUP behelst 6 strategische zones:

- Montezuma
- Vogelzang
- Ekelstraat
- Stationsomgeving
- Poederkot
- De Roest: hierbij werd het ganse BPA meegenomen

Per zone wordt in de startnota reeds een aanzet gedaan tot grafische plannen, waarop de toekomstige bestemming, groene zones, trage wegen, ontsluitingswegen, erfgoed, etc. worden aangeduid

Gelijktijdig met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt ook een plan-MER opgemaakt. Deze omvat een onderzoek naar een tiental disciplines (mobiliteit, mens-ruimte, landschap, ...)

De gehanteerde methodiek staat omschreven in de startnota:

- Het basisplan is de structuurschets, waarbij 900WE worden gebouwd
- De referentiesituaties zijn enerzijds de huidige situatie (op basis van tellingen) en anderzijds de planologische situatie (theoretisch obv 25WE/ha cfr. de richtlijnen binnen de afbakening Kleinstedelijk gebied)

De timing van de reeds genomen stappen is:

- Mei 2022: draft startnota
- Juni: goedkeuring start- en procesnota
- 1 september – 30 okt: publieke raadpleging
- Adviesperiode tot 22 oktober: adviesinstanties, waaronder Gecoro

De verdere timing is:

- November- januari 2023 scopingsnota
- Februar- augustus 2023 voorontwerp RUP
- September – oktober 2023: publieke raadpleging
- Midden '24: definitieve goedkeuring RUP

Argumentatie

Vragen

- Wat wordt net overgenomen van de structuurschets? *Het RUP moet de structuurschets juridisch verankeren. De doelstellingen uit de structuurschets worden overgenomen. De voorschriften van het RUP zullen bepaalde principes vastleggen (bv. V/T index), echter wordt enige vrijheid gelaten om betere keuzes te maken ifv voortschrijdend inzicht. De inrichtingsplannen uit de structuurschets worden hierbij als illustratie toegevoegd.*
- Moet de gemaakte ontwerp oefening van de structuurschets niet geherevalueerd worden in het RUP? *Belangrijke zaken, zoals waardevolle te beschermen elementen kunnen nu worden*

meegenomen en doorvertaald worden in de grafische plannen. Er is geen nieuw doorgedreven ontwerp onderzoek voorzien binnen het RUP, maar de verplichting om een inrichtingsstudie op te maken per deelgebied wordt wel behouden.

- Blijven de aannames van de 900WE overeind? *Het RUP wordt opgemaakt voor de strategische zones met als doelstelling de vastlegging van de krachtlijnen uit de structuurschets.*
- Moet de doelstelling niet zijn om de maximale draagkracht te onderzoeken, maar vooral om het gebied maximaal groen te vrijwaren?
- Waarom zien we als GECORO geen gevolg aan onze opmerkingen van april? *Nu loopt de officiële procedure, het advies dat nu uitgebracht wordt, moet op geantwoord worden. Iedere opmerking of bezwaar, waaronder ook van alle adviesinstanties, moet behandeld worden. Aan de GECORO wordt nu advies gevraagd bij de startnota cfr. VCRO artikel 2.2.18.*
- Is er n.a.v. het RUP nog een woonbehoeftestudie opgemaakt? *Deze loopt in het kader van het beleidsplan, waarbij wel de aannames uit de structuurschets werden meegenomen.*
- Is aan de minister gevraagd om het bos te herbestemming naar een zachte bestemming en/of er hierover samenwerking is met het Agentschap voor Natuur en Bos? *Voor zover gekend is de vraag niet opnieuw formeel gesteld, maar werd hierop bij eerdere vragen niet ingegaan. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos op de startnota is gevraagd binnen de procedure, waarna deze wordt behandeld.*
- Het lijkt toch niet zomaar mogelijk om de ganse zone vol te bouwen met 25 woningen/ha, waarom wordt deze dan als referentiesituatie gebruikt? *Dit is een theoretische benadering op basis van de planologische situatie en de richtlijnen binnen de afbakening kleinstedelijk gebied. In de methodiek van een plan-MER moet altijd de planologische referentiesituatie meegenomen worden.*
- Wat met de zone Vogelzang en de groene afgebakende zone? *De voorstellen van grafische plannen in de startnota zijn gebaseerd op de inrichtingsplannen uit de structuurschets. Maar op basis van opmerkingen of adviezen tijdens de publieke raadpleging (bv. op vlak van waterhuishouding) zullen deze plannen aangepast/verfijnd worden.*
- Hoe wordt de vertaling gemaakt van WE naar V/T index? *Er wordt een gemiddelde genomen van grootte per woonentiteit, met het doel om naar een mix te gaan van bescheiden en grotere woningen.*
- Milieu-effecten. Quid monotone watertoets? Verontreiniging van water en bodem worden niet verder behandeld? *Er wordt advies gevraagd aan OVAM, maar er zit veel op het niveau van het project, waarbij bijkomende onderzoeken kunnen worden opgelegd en gebeuren. Op het niveau van de opmaak van een RUP worden geen bijkomende bodemonderzoeken uitgevoerd.*
- Is bemaling nodig of niet? Er wordt uitgegaan van een eventuele nood aan bemaling, maar er worden geen peilbuizen gestoken, waarom wordt niet tot op dat detailniveau gegaan in het RUP.
- Er is sowieso al een mobiliteitsprobleem in de wijk (te hoge snelheid, sluipverkeer, etc.), maken we dit niet allemaal niet sowieso nog erger en waarom wordt de discipline mens-mobiliteit zelfs nog onderzocht? Plan-MER zal dit uitwijzen, de impact zal duidelijk gemaakt

worden door verder onderzoek. Wat de impact is op het plan en de vooropgestelde 900WE zal blijken.

- Is er bij de fasering niet voorzien dat een ondertunneling aan het station nodig is? Binnen het mobiliteitsonderzoek en het latere RUP moeten mogelijk andere maatregelen komen, omdat de ondertunneling aan het station niet realiseerbaar is door de stad alleen en het verankeren van deze voorwaarde vanuit juridisch oogpunt niet evident is.

Besluit

In uitvoering van artikel 2.2.18. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening formuleert de GECORO volgend advies over de startnota en procesnota met het oog op het ruimtelijk uitvoeringsplan Wuytsbergen-Ekelen:

In eerste instantie wordt het advies van de GECORO van 26 april 2022 nogmaals herhaald:

- De Commissie onderschrijft de noodzaak van het RUP. De ambitie om maximaal rood (woongebied) om te zetten in groen (natuur) is relevant gelet op de huidige inzichten omtrent het belang van bos, het beperken van het ruimtebeslag, enz.
- De Commissie meent dat de Structuurschets niet als 'in beton gebeiteld' kan beschouwd worden. Het is noodzakelijk dat deze 5 jaar later kritisch wordt geëvalueerd. Er moet ruimte zijn om de impact van voortschrijdend inzicht 'ontwerpend' te verwerken. Zo meent de Commissie dat er in de Structuurschets te veel is verkaveld volgens de huidige eigenaarsgrenzen, en te weinig op basis van een doorgedreven contextanalyse bijvoorbeeld van natuurlijk waardevolle elementen.
- De Commissie meent dat een RUP enkel over de huidige strategische zones ontoereikend is. Hierdoor kan de perceptie ontstaan dat het RUP gemaakt wordt op maat van enkele grondeigenaars, en betaald met gemeenschappelijk belastingsgeld. Tevens vanuit de bekommernis van verdichting binnen het huidige ruimtebeslag meent de Commissie dat het gehele onderzoeksgebied voorwerp dient te zijn van het RUP.
- De Commissie adviseert om de (bouw)voorschriften niet te dwingend te beschrijven, niet alles dient gebeiteld te worden in voorschriften zodat er voldoende ruimte blijft in de toekomst om vernieuwde inzichten te verwerken.
- De Commissie benadrukt met klem dat er rekening dient gehouden te worden met de richtlijnen van het plan-mer. Zo dient de historische bodemverontreiniging grondig onderzocht te worden op plaatsen waar de grond vervuild is. Er is mogelijk een nikkelvervuiling aanwezig in relatie tot de historische bedrijvigheid op de site. Ook de impact op biodiversiteit dient grondig in kaart gebracht te worden. Tevens is mobiliteit een belangrijk thema. Gelet op het woonkarakter van de buurt dient niet enkel naar doorstroming gekeken te worden maar ook naar de verblijfskwaliteit (bv spelende kinderen) in de straten. Dit kan een beperkende impact hebben op de doorstroomcapaciteit. Ook al is hier nog geen wettelijk kader voor meent de Commissie dat de woonkwaliteit in plaats van leefbaarheid een na te streven ambitie moet zijn. Ook de nieuwe wetgeving omtrent stikstof vormt mogelijk een belangrijk thema.
- De Commissie meent dat er dringend overleg met de huidige initiatiefnemers / aanvragers tot omgevingsvergunning nodig is om eerst het planningsproces van het RUP te doorlopen en nadien pas aan bouwen te denken. Nu wordt de omgekeerde volgorde gekozen waardoor het risico reëel is dat er vergunningen afgeleverd worden die later tegenstrijdig kunnen zijn

tegen de bijkomende maatregelen vanuit het plan-mer. De Commissie begrijpt niet waarom het RUP geen open kans krijgt als planproces en waarom hier in het afsprakenkader met de grondeigenaars geen overeenkomst over is. Er wordt immers gemeenschapsgeld geïnvesteerd om bouwen in dit gebied mogelijk te maken binnen een leidend juridisch kader.

- De Commissie herhaalt zijn opmerking dat er geen garanties zijn over de realisatie van het trage wegennetwerk in het gehele onderzoeksgebied. Ook het publieke karakter van de toekomstige groene publieke ruimte is niet verzekerd. In de huidige fasering wordt de derde fase door de grondeigenaars als pasmunt in de onderhandeling achter de hand gehouden. De Commissie meent dat een correcte en transparante samenwerkingsovereenkomst de start moet zijn van het RUP. Er moeten duidelijk afspraken zijn over de gehele eigendomsoverdracht van de delen die van bestemming veranderen naar toekomstige stedelijk groen. De Commissie meent dat deze grondoverdracht reeds transparant bij aanvang van het planproces kan gebeuren.

Dit advies wordt verder aangevuld als volgt:

- De doelstelling van het RUP van de startnota om 900 woningen te bouwen is foutief. De doelstelling is om:
 - De woonwijk Wuytsbergen niet te laten samenvloeien met de woonwijk Ekelen
 - Natuurlijk waardevolle elementen maximaal te behouden
 - De woningkwaliteit te bewaren
 - De verkeersleefbaarheid te verbeteren
- De grafische plannen moeten rekening houden met een verdere analyse van de deelgebieden. Volgende suggesties worden gedaan:
 - Deelgebied Montezumalaan: behoud waardevol bos met bijzondere natuurwaarden
 - Deelgebied Vogelzang: aanpassing contour van “zone voor woningen” zodat hier effectief een groene verbinding wordt gerealiseerd tussen de Netevallei en het Poederbos.
 - Deelgebied Ekelstraat: er blijft niets van het bestaande groen bewaard
- De Commissie vraagt uitdrukkelijk nogmaals om ontwerpend onderzoek te voeren naar woontypologieën die ook voldoende woningkwaliteit bieden. Er werden geen inrichtingsalternatieven onderzocht op basis van een meer grondige analyse van de huidige situatie.
- De Commissie vraagt om het richtlijnenboek Mens en Gezondheid aangevuld moet worden met ‘vervuiling van water en bodem’ als relevante milieustressoren. Vandaag zijn enkel lucht en geluid als criteria opgenomen.
- De Commissie vraagt wat de impact is van een verhoging van de spoorlijn op de discipline geluid.
- De commissie benadrukt dat biodiversiteit rechtstreeks effect heeft op de gezondheid.

Bijlagen

1. RUP Wuytsbergen-Ekelen: startnota

2. RUP Wuytsbergen-Ekelen: startnota: bijlage III stedenbouwkundige studie Wuytsbergen-Ekelen
3. RUP Wuytsbergen-Ekelen: procesnota

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

- De commissie meent dat dit project het projectdagboek moet volgen, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande context met een duidelijke analyse. De richtlijnen uit de lopende visies op de stadsvesten moeten absoluut meegenomen worden.
- De commissie stelt vast dat het project een woningdichtheid heeft van (ca. 200We/ha), wat de norm ver overschrijdt, en dit aan een van belangrijkste monumenten in Herentals. Dit zou een uiterst gevaarlijk precedent betekenen.
- Er staan waardevolle bomen in de tuinzone, het project maakt hier volledige abstractie van, de voorziene tuinzone met trappen richting fietsenparking in de kelder is ontoereikend en

zorgt voor overstromingsgevaar van de kelder. De fietsenstallingen in de doorgang belemmeren tevens de doorgang.

- De schaal van dit project (18 WE) kan niet afgewikkeld worden met een autolift.
- Samenvattend wordt gesteld dat het project is op zich niet vergunbaar is en moet geweigerd worden

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

4 2022_GECORO_00030 Toelichting variapunten

Beschrijving

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

-

Argumentatie

-

Besluit

- Lezingenavond “Historiek van de stadsvesten en inspirerende voorbeelden voor de toekomst”: donderdag 20 oktober 2022, 20 uur, Kapel vroeger Instituut De Voorzienigheid
- Agenda van de Gecoro dit najaar.
 - 27 september: startnota RUP Wuytsbergen
 - 25 oktober: masterplannen NDW en Morkhoven
 - 10 november (samen met gemeenteraadscommissie en strategische ateliers): ontwerp-conceptnota beleidsplan ruimte & mobiliteit
 - 29 november: conceptnota masterplan Markgravenstraat; visie & concept stadsvesten
 - December: geannuleerd wegens kerstvakantie?
 - Voorjaar 2023: Binnengebied Schaliken, RUP zonevreemde recreatie, PRUP Bruggenbeemd, masterplan Markgravenstraat, beleidsplan, ...
- De Gecoro vindt vanaf 2023 plaats op de 2^e dinsdag van elke maand. De vergaderverzoeken hiervoor worden uitgestuurd.
- Kurt De Cuyper biedt zijn ontslag aan als plaatsvervangend lid van de Gecoro

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de GECORO

