

Verslag GECORO

Datum: 9/01/2025

Locatie: Raadzaal, Gemeentehuis Essen

Aanwezigen:

Aanwezigen: Gert Matheusen, Amber Van De Weyer, Isabel Van Loon, Kathleen D'Eer, Robin Van Wallendael, Tim Duchêne, Wim Van Den Bergh, Joris Pinseel, Peter Donkers, Gert Van Eetvelt

Politieke waarnemers: Dirk Konings, Kenny Van Dyck

Gemeente Essen: Steven Van Gool (Deskundige Vergunningen)
Hylke Maes (diensthoofd Ruimtelijke Ordening)
Arno Aerden (schepen Ruimtelijke Ordening)

Verontschuldigd: Eef Van Leeuwen
Marita Verpalen (politieke waarnemer)

Afwezig: Jelle Van Geel, Ellen Scheepers (leden)
Jokke Hennekam (politieke waarnemer)

Duur: 19u30 – 22u30

Voorafgaande opmerking: omwille van een belangenconflict wordt deze GECORO niet geleid door voorzitter Gert Matheusen, maar door vervangend voorzitter Robin Van Wallendael.

Gert Matheusen volgt de toelichting van de voorstudie van het RUP Spijker mee als lid, en de daarnavolgende punten als aanvrager van projecten OV 2080 en OV 2061. Tijdens de beraadslaging is hij dan ook niet mee aanwezig.

1. Terugkoppeling vorig verslag
--

Er werden geen opmerkingen ontvangen over het verslag van de vorige GECORO.

In de beslissing voor de omgevingsvergunning van de vrijetijdsinfrastructuur d.d. 24-12-2024 (onderwerp van de vorige GECORO) werd rekening gehouden met de opmerkingen:

- De hoogte van de fietsenstalling werd aangepast
- Er werd geopteerd voor aangepaste fietsbeugels waar ook fietsen met brede banden veilig aan vastgemaakt kunnen worden
- Er werden nog geen concrete bijkomende plaatsen voor fietsenstallingen ingetekend, maar indien dit nodig blijkt worden deze nog bijkomend voorzien

2. Toelichting voorstudie RUP Spijker

Door het studiebureau Omgeving wordt de voorstudie die in 2022 werd uitgevoerd in kader van een mogelijke herziening van het RUP Spijker toegelicht.

De presentatie wordt ter beschikking gesteld via Extranet.

Volgende vragen kwamen hierover aan bod:

- 1) Hoe worden de groenbuffers voorzien voor de bedrijven? Wordt hier een aparte zone voor voorzien?
 - Er zullen zeker groenbuffers voorzien worden, maar niet in een afzonderlijke zone. Deze zullen worden opgelegd op eigen terrein in kader van de omgevingsvergunningen die worden afgeleverd.
- 2) In hoeverre heeft het nut dat de gemeente de focus legt op deze site, in de wetenschap dat het een gewestweg betreft en men dus afhankelijk is van andere instanties en overheden (provincie, AWW,)?
 - Er zal zeker sterk onderhandeld moeten worden met de andere betrokken instanties. Dit gebeurt best al in een zeer vroege fase, zodat er niet ondoordacht te werk gegaan wordt en er geen zaken geïmplementeerd zouden worden die zonder de andere instanties niet haalbaar zouden blijken zijn.

Verder wordt er nog even verduidelijkt dat het hier enkel om een theoretische denkoefening ging, waarvan de concrete uitwerking uiteraard verder vorm zal krijgen in samenspraak met de nieuwe legislatuur.

3. Toelichting sites Stationsstraat 53 - 57

Volgende projecten worden toegelicht:

- OV 2085: zorgcampus Emmaüs (Stationsstraat 57) door architect Fille Hanjoul
- OV 2080: cohousingproject (Stationsstraat 53) door architect Fille Hanjoul
- OV 2061: regularisatiedossier Baeyenshof (Stationsstraat 53) door Stijn Matheusen

3.1. Toelichting OV 2085 (Emmaüs) en OV 2080 (cohousing)

Fille Hanjoul van Morgen Architectuur licht beide projecten even ontwerpmatig toe. Er zijn qua algemene inplanting e.d. geen grote wijzigingen tegenover de vorige toelichting op de GECORO (21/02/2024).

Volgende zaken worden kort even toegelicht:

- Gewijzigde inplanting van de hoogspanningscabine om een betere ingroening mogelijk te maken, naar aanleiding van een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek
- Aanleg van een riolering volgens de openbare normen onder de trage verbindingsas, die na opname van de wegenis in het openbaar domein mee beheerd zal worden door Fluvius
- Aanpassingen aan de trage verbindingsas ten opzichte van de vorige toelichting:
 - Geen apart fietspad meer voorzien, de as is bestemd voor gemengd gebruik door zowel bestemmingsverkeer voor de parkeerdreef als zwakke weggebruikers
 - Het tracé is rechtgetrokken, de knik die oorspronkelijk was voorzien werd er uit gehaald

- De toekomstige bushalte zal niet meer vlak voor Emmaüs voorzien worden om conflict met de Kiss & Ride zone te vermijden
- De uitrit van de Kiss & Ride zone zal mee ontsluiten op de trage verbindingssas waardoor het aantal conflictpunten wordt gereduceerd
- De parkeerplaatsen langs de verbindingssas krijgen een privaat karakter, geen publiek medegebruik. Ook dit zal een vermindering van het aantal parkeerbewegingen met zich meenemen.

Vanuit de GECORO – leden komen er 2 vragen:

- ➔ Wat is de doelgroep die men voor het cohousingproject voor ogen heeft?
- ➔ Hoe zal die groepsvorming opgevolgd en beheerd worden?

Naar aanleiding van deze vragen lichten de aanvragers Stijn en Gert Matheusen toe dat het gebouw werd ontworpen naar het idee van een cohousingproject onder de vleugels van de organisatie Abbeyfield, met als specifieke doelgroep 55+’ers en wooneenheden die zijn gericht op levenslang wonen. De wooneenheden zijn allemaal ontworpen volgens de normen die nodig zijn voor assistentiewoningen. Er wordt toegelicht dat recent (december 2024) de organisatie Abbeyfield heeft laten weten dat zij niet zullen doorgaan met de ondersteuning van het project, omdat zij de groepsvorming en de ondersteuning daarvan momenteel als niet haalbaar inschatten.

Het is nog steeds de bedoeling van de aanvragers om een cohousingproject op poten te zetten onder deskundige begeleiding. Men wil de entiteiten verhuren aan marktconforme tarieven.

Verder wordt er op gewezen dat vanuit het gemeentebestuur de nodige garanties worden gevraagd rond de verankering van het cohousingconcept volgens de Abbeyfield-normen op de site. Er zijn immers verschillende stedenbouwkundige afwijkingen toegestaan (bijvoorbeeld wat betreft de parkeernorm, ondergronds parkeren, inplanting van het gebouw in de tuinstrook met parkaanleg) net omwille van het specifieke cohousingconcept. De vraag is op welke manier en in welke mate deze verankering dient te gebeuren. Deze gesprekken tussen gemeente en aanvragers zijn nog lopende.

3.2. Toelichting regularisatiedossier Baeyenshof (OV 2061)

Dit dossier wordt toegelicht door aanvrager Stijn Matheusen. Er is in feite tegemoet gekomen aan de opmerkingen die werden meegegeven tijdens de vorige GECORO (11-03-2020).

Er wordt ook nog wat toelichting gegeven bij het bomenplan op de site.

Er worden hierover geen vragen gesteld vanuit de GECORO – leden.

De politieke waarnemers, aanvragers en architecten verlaten de vergadering

3.3. Adviezen vanuit de GECORO:

3.3.1. OV 2061 – Regularisatiedossier Baeyenshof

De GECORO – leden zijn blij dat er aan alle opmerkingen uit de vorige bijeenkomst tegemoet is gekomen.

Er is verder geen aanleiding tot discussie over dit dossier.

Het advies van de GECORO is **gunstig**.

3.3.2. OV 2085 – Zorgcampus Emmaüs

De GECORO – leden geven volgende opmerkingen:

- ➔ Ook hier is men tevreden dat er rekening werd gehouden met de opmerkingen uit de vorige GECORO.
- ➔ De aanpassingen aan de Kiss & Ride zone zijn positief
- ➔ Men zou best mee voorzien dat de verbindingsas ook gebruikt zal kunnen worden in de toekomstige invulling van de site van het Sint – Jozefinstituut, maar anderzijds moet men natuurlijk vermijden dat het een sluipteg zou worden.
- ➔ Positief is dat er, zolang de school ter plaatse blijft, nog steeds interactie mogelijk is tussen de school en de bewoners van de zorgcampus.

Het advies van de GECORO over dit project is **gunstig**.

3.3.3. OV 2080 – Cohousingproject

De GECORO – leden hebben ontwerpmatig en vanuit ruimtelijk standpunt geen opmerkingen, maar wijzen er wel op dat het cohousingconcept, en meer specifiek het concept volgens het principe van Abbeyfield (doelgroep van 55+’ers met een gemeenschap gericht op levenslang wonen) onlosmakelijk deel dient uit te maken van de vergunning om het project ruimtelijk te kunnen verantwoorden.

Op welke manier die verankering dient te gebeuren, is een juridische aangelegenheid tussen de betrokken partijen en valt buiten de bevoegdheid van de GECORO.

Het advies van de GECORO over dit project is **voorwaardelijk gunstig**, met als voorwaarde de verankering van het cohousingconcept volgens het principe van Abbeyfield in de vergunning.