

Verslag GECORO

Datum: 15/05/2025

Locatie: Raadzaal, Gemeentehuis Essen

Aanwezigen: Aanwezigen (leden): Gert Matheusen (voorzitter)
Kathleen D'Eer
Peter Donkers
Gert Van Eetvelt
Amber Van De Weyer
Isabel Van Loon
Wim Van Den Bergh
Robin Van Wallendael
Martha Tas – Van Nassauw

Politieke waarnemers: Kenny Van Dyck
Tuur Goormachtig

Gemeentelijke administratie: Hylke Maes (diensthoofd Ruimtelijke Ordening)
Steven Van Gool (Omgevingsambtenaar)
Charis Huygelen (Afdelingshoofd Omgeving)
Arno Aerden (Schepen Ruimtelijke Ordening)

Verontschuldigd: Eef Van Leeuwen (lid)
Joris Pinseel (lid)
Tim Duchêne (lid)

Afwezig: /

Duur: 20u – 21u

1. Goedkeuring vorig verslag

Het vorige verslag van de GECORO dd. 09/01/2025 wordt goedgekeurd

2. Agendapunt 1: terugkoppeling eerder geadviseerde dossiers

Toelichting

Er wordt verwezen naar de afgeleverde voorwaardelijke vergunningen voor de projecten in de Stationsstraat in Essen die werden besproken op de GECORO van 9 januari 2025 (OV 2061, OV 2080 en OV 2085). De GECORO – leden krijgen de kans om hier vragen over te stellen of opmerkingen bij te formuleren.

Vragen / opmerkingen vanuit de GECORO

Er zijn vanuit de GECORO leden geen vragen of opmerkingen hierover.

Advies na beraadslaging

Niet van toepassing

3. Agendapunt 2: Toelichting aanvraag omgevingsvergunning OV 2279 – Uitbreiding Rijkmaker fase 2

Toelichting

Er wordt verwezen naar het ter beschikking gestelde inplantingsplan en de bijhorende verantwoordingsnota. De procedure wordt kort toegelicht: er werd al een voorlopig ongunstig advies uitgebracht door de gemeente vanwege de waterproblematiek op het terrein. De gesprekken met de aanvrager, DIW en Fluvius hierover zijn nog gaande. Er zal nog een aangepaste plannenset worden bezorgd. De GECORO is niet verplicht advies uit te brengen over deze aanvraag, maar kan dat wel nog doen als de leden dat wensen.

Vragen / opmerkingen vanuit de GECORO

- Vraag: de waterbuffering tegen de meest noordelijke perceelsgrens is breder dan oorspronkelijk werd voorzien, is dit conform het RUP?
 - Antwoord: ja, dit is in overeenstemming met de voorschriften
- Jammer dat het voorzien van zoveel waterbuffering ten koste gaat van industriegebied
- Vraag: naar waar watert het terrein af?
 - Antwoord: In het ontwerp is de afwatering voorzien naar de Postbaan. Dit is niet het natuurlijke laagste punt – het terrein zal worden opgehoogd.
- Suggestie om de meest noordelijke waterbuffering smaller te maken en ter compensatie een extra buffervoorziening te voorzien op perceel 583 A (noordwestelijke hoek van de projectzone). Dit laat toe dat de bomenrij ter hoogte van Cools maximaal bewaard kan blijven, en vormt ineens een extra buffering naar de burelen toe voor eventuele overlast
- Algemene bezorgdheid dat de buffers gaan uitnodigen tot sluikestort. Daarom het voorstel om een afsluiting te plaatsen vòòr (langs de zijde van het befreijventerrein) de bufferbekkens, zodat men deze moeilijker kan bereiken om afval achter te laten.

Advies na beraadslaging

(de politieke waarnemers verlaten de vergadering)

Het advies van de GECORO is **voorwaardelijk gunstig**. De GECORO formuleert volgende aanbevelingen:

- De buffering tegen de meest noordelijke perceelsgrens wordt best smaller uitgevoerd (5m ipv 15m bijvoorbeeld). In de noordwestelijke hoek, ter hoogte van perceel 583 A kan dan een bijkomende buffervoorziening worden voorzien. Bovendien kunnen door deze andere inplanting van de buffervoorzieningen meer bomen worden behouden op het terrein (de bomenrij in deze noordwestelijke hoek wordt op die manier minder geïmpacteerd).
- De bomen die behouden kunnen blijven, dienen maximaal behouden te blijven
- Er wordt best een afsluiting voorzien vòòr (langs de zijde van het bedrijventerrein) de bufferbekkens, zodat deze moeilijker bereikbaar zijn om afval achter te laten (sluikestort)
- In deze fase wordt best al aanplanting voorzien in de buffering, zodat dit geen kale grachten blijven of deze niet overwoekerd worden door onkruid

Verder betreuren de GECORO – leden dat de perceel vorming niet kan gebeuren in functie van de bestaande bomen op het terrein. Afhankelijk van hoe de percelen worden ingedeeld, zouden mogelijks nog enkele bomen extra bewaard kunnen blijven.

4. Agendapunt 3: Adviesverlening OV 2293 – Bouw chirolokaal “Chiro Happy Dorp”

Toelichting

Het ontwerp wordt toegelicht. De enige afwijking van het BPA Kerkstraat – Zuid is dat er minder dichte beplanting wordt voorzien (het BPA voorziet in feite in de aanplanting van een bos). Dezelfde afwijking werd bij de vrijetijdsinfrastructuur op het perceel ernaast ook toegestaan.

Vragen / opmerkingen vanuit de GECORO

- Er is een verbinding voorzien tussen het terrein van de Chiro en dat van de vrijetijdsinfrastructuur door een graspad achteraan op het perceel
- Wat met leveringen of bereikbaarheid door de brandweer?
 - Brandweer heeft gunstig advies uitgebracht, de bodem daar is voldoende draagkrachtig om de brandweer of een occasionele vrachtwagen voor leveringen toe te laten het terrein op te rijden
 - De opmerking wordt wel gemaakt dat in de huidige situatie leveringen (bijvoorbeeld bij kampen die doorgaan op het terrein) vaak gebeuren van op de straat
- Aanplanting bomen:
 - Er worden nu inheemse bomen voorzien om aan te planten, maar zijn deze voldoende klimaatbestendig?
 - Er zijn voldoende inheemse bomen die ook klimaatbestendig zijn. Beuken zijn bijvoorbeeld sowieso geen goede keuze, ook omdat die minder weerbaar zijn als er bijvoorbeeld op de wortels wordt getrapt door spelende kinderen.
 - Uitheemse soorten trekken ook minder insecten aan en zijn daarom niet altijd goed voor de biodiversiteit
 - Men kan altijd ook een mengeling voorzien van inheemse en uitheemse soorten
 - De bomen zijn niet echt verspreid ingeplant, maar dit is om voldoende speelruimte over te houden. Een dubbele rij voorzien tegen de perceelsgrenzen is een optie om meer bomen te hebben en ineens extra buffering te voorzien naar de buurt toe
- Door de eenvoudige architectuur zal het contrast met de moderne polyvalente zaal groot zijn
- De wadi achteraan het gebouw riskeert een “vuil hoekje” te worden
- Er wordt afgeweken van de GSV qua hergebruik hemelwater, maar dit is toegestaan omdat er geen realistisch hergebruik is (slechts 1 toilet voorzien dat niet vaak zal worden gebruikt)
- De riolering zal aangesloten worden op de Kerkstraat (mogelijk is een pompput nodig daarvoor)

Advies na beraadslaging

(de politieke waarnemers verlaten de vergadering)

Het advies van de GECORO is **voorwaardelijk gunstig**. Het gaat om een degelijk ontwerp waar weinig tegen in te brengen is. Er wordt gevraagd rekening te houden met volgende opmerkingen betreffende de groenaanplant:

- Eventueel een dubbele rij bomen voorzien tegen de perceelsgrenzen en de bomen wat “speelser” inplanten, zolang dit niet teveel ten koste gaat van de nodige speelruimte
- Het groenscherm aan de straatzijde dient voldoende dens te worden aangeplant zodat er voldoende buffering is (ook tegen eventuele geluidsoverlast) – er wordt best gekozen voor struiken die blad houden in de winter
- Men dient niet per se vast te houden aan inheemse boomsoorten

5. Varia

- De procedure voor een nieuwe samenstelling van de GECORO is lopende. De huidige leden zullen op de hoogte worden gebracht als zij hun kandidatuur terug kunnen indienen. Zolang de nieuwe samenstelling niet is afgerond, blijft de huidige samenstelling behouden
- Er wordt gevraagd naar een stand van zaken van de procedure bij de Raad Van State van het Beleidsplan Ruimte Essen. Deze procedure is nog lopende.