

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Stad HALLE
Verslag.

Datum : Woensdag 28 februari 2024.

Aanwezig : 12 / 17

Zie kopie aanwezigheidslijst in bijlage

Agendapunt(en):

1. Goedkeuring verslag vergadering 11 oktober 2023
2. Kennisname jaarverslag 2023
3. gemRUP volgend uit planologische attesten Van Laethem Galmart Transport en Proxy Delhaize Essenbeek H&M – toelichting studie bureau D+A Consult.
4. Varia
5. Adviesformulering

Besproken document(en):

1. zie vermelde agendapunten

Volgende personen laten zich verontschuldigen : mevrouw Ann Voets, de heren Johan Nolmans, Dominique Van den Keybus, Patrick Van der Spiegel, Gerard Sodderland en Korneel Ponsele.

1. Goedkeuring verslag vergadering 11 oktober 2023.

Het verslag van de GECORO-vergadering van 11 oktober 2023 wordt unaniem goedgekeurd.

2. GECORO jaarverslag 2023.

Kennisname.

3. gemRUP volgend uit planologische attesten Van Laethem Galmart Transport en Proxy Delhaize Essenbeek H&M.

Studiebureau D+A Consult geeft toelichting over de startnota's van de twee deelRUP's. Hieromtrent is er een publieke raadpleging lopende van 19 februari 2024 tot en met 18 april 2024. Zie slides in bijlage.

Eveneens in bijlage:

- Advies GECORO dd.09.11.2022 in verband met het planologisch attest Van Laethem Galmart Support nv en het standpunt van de gemeenteraad dd. 24.01.2023 naar aanleiding van het advies van de GECORO.

- Advies GECORO dd.11.02.2023 in verband met het planologisch attest Proxy Delhaize Essenbeek H&M en het standpunt van de gemeenteraad dd. 25.04.2023 naar aanleiding van het advies van de GECORO.
- Aanvullende nota vanwege Proxy Delhaize Essenbeek H&M dd.19.03.2023.

Volgende vragen werden gesteld:

- deelRUP Proxy Delhaize:
 - kunnen kledingcontainers compacter gestald worden om minder parkeerruimte in te nemen? Antwoord: inrichting van de site ligt in handen van de uitbaters.
 - is het gebruikelijk om met deelRUPs te werken? Antwoord: ja
 - waarom is parking langsheen de Nijvelsesteenweg aangeduid op de schets gezien advies van GECORO bij planologisch attest om dit niet toe te laten omwille van verkeersveiligheid. Antwoord: aandachtspunt bij verdere uitwerking van het gemRUP
- deelRUP Van Laethem – Galmart
 - wat met gebiedje ten zuiden van de nieuwe Stroppenweg? Antwoord: niet (meer) opgenomen in het voorstel van gemRUP n.a.v. besluit gemeenteraad.
 - Wat met (financiële) compensatie buffergebied? Antwoord: is niet weerhouden door de gemeenteraad.
 - → bestaande toestand is niet meer actueel? Antwoord: zal aangepast worden in vervolgtraject.

4 Varia

In kader van het voorontwerp RUP volgend uit planologische attesten Van Laethem Galmart Transport en Proxy Delhaize Essenbeek H&M zal er een GECORO vergadering doorgaan op 18 september 2024 om 19u30 Cardijnzaal.

Aan de GECORO wordt gevraagd om hun memorandum neer te schrijven over de thema's die de adviesraad aanbelangen. Het memorandum is het vertrekpunt voor het nieuwe meerjarenplan. Daarom een oproep om deze ten laatste tegen december 2024 klaar te hebben. Er wordt toch aangedrongen om nog voor de lokale verkiezing in oktober de insteek te bezorgen vanuit de GECORO. Data voor bespreking zullen gezocht worden voor de maanden mei en juni zodat voldoende tijd hiervoor kan uitgetrokken worden. De voorzitter roept op om hieraan actief mee te werken; de nodige voorbereidende documenten zullen nog bezorgd worden aan de leden.

Dirk Dedoncker deelt mee dat hij aanwezig was op de infomarkt van de werken aan de A8, gezien zijn ontgoocheling over de evolutie van het project gezien aandacht naar verbetering doorstroming A8. Maar er is ook nood aan ontsluiting en lokale verbinding. Twee laatste aspecten waren zeer vaag; er waste weinig aandacht aan besteed op de infomarkt. Geeft frustratie bij de mensen. Dirk geeft aan reeds een initiatief genomen te hebben naar oprichting van een actiecomité i.f.v. het samenbrengen van mensen, bewoners van Sint-Rochus.

Politieke afgevaardigden en afgevaardigde van het studiebureau D+A Consult verlaten de vergadering om 20 u 10.

5 Advies

De GECORO wenst volgend advies te geven:

GECORO staat positief tegenover de inhoud en de richting van beide deelRUPs volgend uit de gunstige planologische attesten.

Echter wel twee bemerkingen :

- GECORO is duidelijk geen voorstander van autoparkeren langs de volledige breedte langsheen de Nijvelsesteenweg. Fietsenstalling is wel aangewezen. RUP dient daarom daarop afgesteld te zijn; de huidige schets is daarover onduidelijk.
- Bestaande gegevens op het document "beschrijving plangebied" dienen geactualiseerd te worden (o.a. ondertussen afgebroken krotten).

Einde vergadering 20u35

Volgende vergadering : op afroep

Verslag opgesteld te Halle op 28 februari 2024:

Secretaris
Kristof De Cuyper

Voorzitter
Isabelle Loris

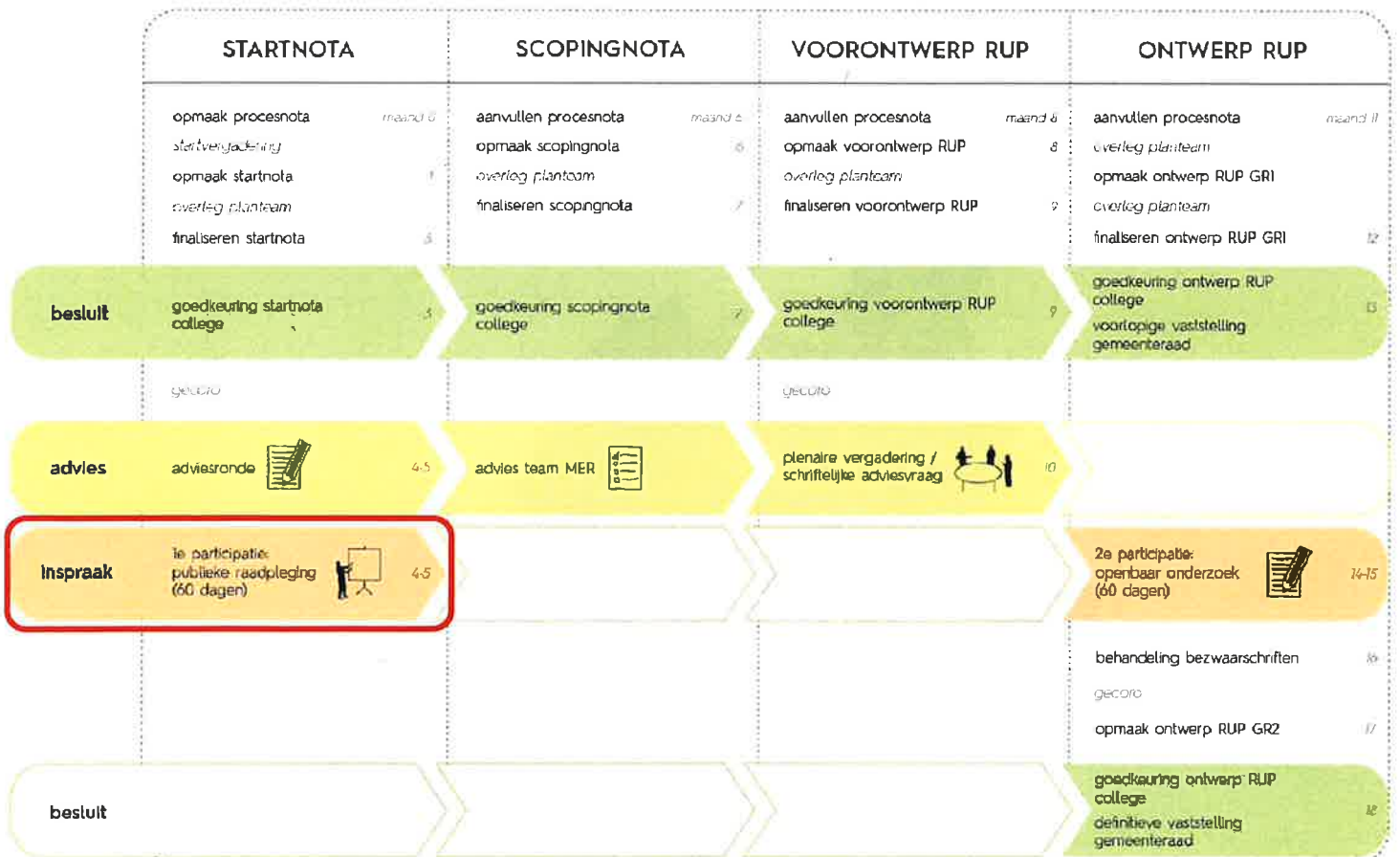
Bijlage 1: Power Point Toelichting Ann Lambrechts namens D+A Consult nv

RUP VOLGEND UIT PLANOLOGISCHE ATTESTEN VAN LATHEM GALMART NV PROXY DELHAIZE ESSENBEEK H&M

Gecoro – 28/02/2024



RUP-procedure

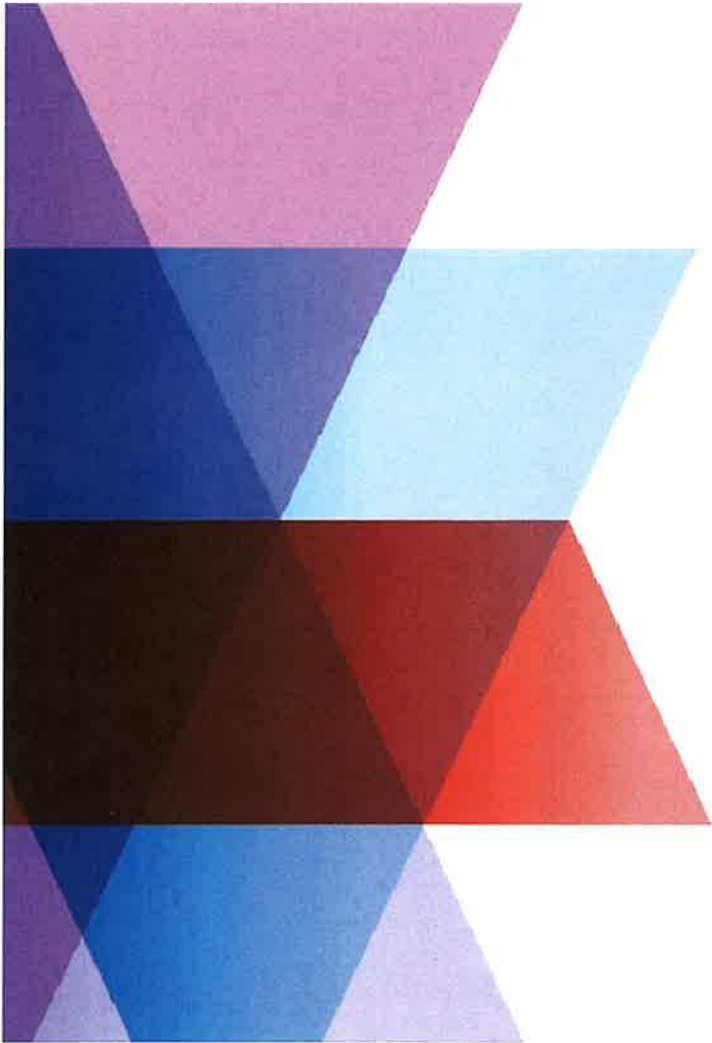


Aanleiding en doel van het RUP

- Voorwaardelijk planologisch attest voor
 - Van Lathem Galmart nv (VLG)
 - Proxy Delhaize Essenbeek H&M (PDE)
- Beide bedrijven
 - uitbreiding en reorganisatie van de bedrijfsactiviteiten
 - problematiek bestemming
- Stad Halle:
 - akkoord voor bedrijfsuitbreidingen
 - met voorwaarden goedgekeurde planologische attesten (PA)
- Voorliggend RUP (met 2 deel-RUP's) juridisch verankeren van PA
- PA met voorwaarden – basis en context mogelijkheden RUP

Situering plangebied





DEELRUP VAN LATHEM-GALMART



BESTAANDE TOESTAND



Situering plangebied



Beschrijving plangebied





DeelRUP 1: hoofdtoegang noordelijk deel bedrijfssite vanaf de Brusselsesteenweg in de noordelijke richting



DeelRUP 1: zicht op achterzijde (deels) te slopen loodsen in zuidelijk deel bedrijfssite



DeelRUP 1: zicht op groenbuffer langsheen oostelijke grens noordelijk deel bedrijfssite in zuidelijke richting



DeelRUP 1: zicht op groenbuffer langsheen oostelijke grens noordelijk deel bedrijfssite in zuidelijke richting

Gewestplan & BPA nr. 42 Stroppen



07/03/1977

- Woongebied
- Industriegebied
- Ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Agrarisch gebied
- Groengebied
- Bufferzone
- Recreatiegebied
- Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen



25/06/2009

- Zone voor industrie
- Zone voor lokale bedrijvigheid
- Openbaar wegennet
- Zone voor wonen met complementaire functies

Plan feitelijke-juridische toestand



Legende

- Grens van het RIP
- Grens gewestplan
- Grens bestaand BPA Stroppen
- Ruilijlijn
- Bcuwlijn
- Perceelsgrens + kadastralenummer
- Gebouwen

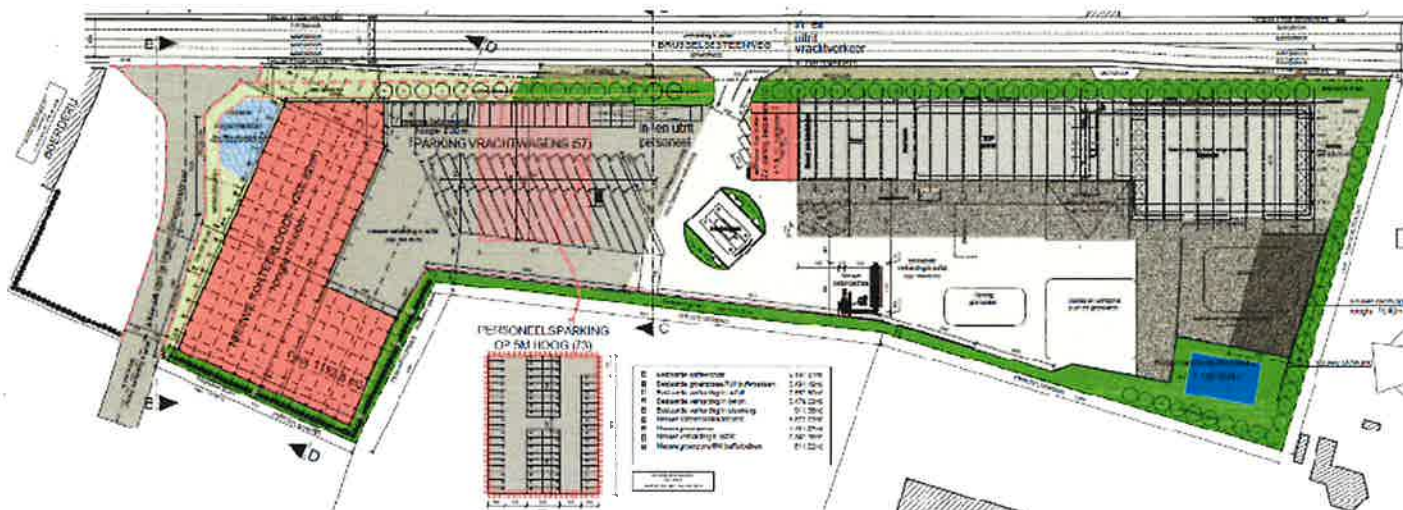


PROGRAMMA

Uitbreidingswensen bedrijf - PA

- Bijkomende sorteerloods
- Uitbreiding kantoorruimte
- Interne reorganisatie circulatie en parking voor opleggers
- Realisatie van een mengcentrale (stabilisé)
- Realisatie afdak (ipv openluchtopslag)

Inplantingsplan gewenste toestand bedrijf - PA



Voorwaarden GR 24/01/2023 – planologisch attest

- In functie van RUP
 - Afstaan gronden voor realisatie van nieuwe Stroppenweg
 - Verplicht uitrijden naar rechts op Brusselsesteenweg
 - Uitbreiding achteruitbouwstrook tov nieuwe Stroppenweg tot 7,5 m
 - Gelaagd groen voor buffers
 - Buffers oost minimaal 5 m breed
 - Beplantingsplan voor totale site
 - Advies van de provincie Vlaams-Brabant, OVAM en de hulpverleningszone Vlaams-Brabant West (indien RUP vereist)

Voorwaarden GR - PA

- In functie van vergunningsaanvraag
 - Verplaatsen landing ramp (meer ruimte tov inrit)
 - Mengcentrale te onderzoeken via OMV inclusief te onderzoeken impact milieu
 - Beplantingsplan voor totale site
 - Capaciteit parkeergebouw koppelen aan mobiliteitstoets
 - Advies provincie: gebruik waterdoorlatend materiaal, overdekte fietsenstallingen, toegankelijkheid mensen beperking, groenbuffercompensatie in omgeving
 - Advies Ovam: maatregelen om bodem- en grondwatervervuiling te vermijden
 - Advies Hulpverleningszone Vlaams-Brabant West: bereikbaarheid gebouwen voor brandweer.

Aangepast dossier gewenste toestand

- de openbare weg wordt afgestaan aan het openbaar domein;
- er wordt een achteruitbouwstrook van minimaal 8 m voorzien t.o.v. de nieuwe Stroppenweg;
- er wordt enkel uitgereden naar rechts op de Brusselsesteenweg;
- het parkeergebouw wordt geschrapt en vervangen door een ondergrondse parking voor het personeel. De inrit van de parking wordt verder van de in- en uitrit van het bedrijventerrein voorzien;
- de nieuwe mengcentrale wordt geschrapt uit de aanvraag;
- de achteruitbouwstroken en bufferzones worden in gelaagd groen aangelegd en langsheen de nieuwe Stroppenweg wordt tevens een nieuw, bijkomend hemelwaterinfiltratiebekken voorzien. Langs de oostelijke perceelsgrens wordt de breedte van 5 m gerespecteerd voor de aanleg van de groenbuffer;
- er wordt een overdekte fietsenstalling voor het stallen van 10 fietsen voorzien.



EVALUATIE EN DOELSTELLING

Evaluatie

Knelpunten

- aanwezige bufferzone midden in het plangebied splitst bedrijventerrein op in 2 deelzones;
- grootschalige bedrijvigheid moet gebufferd worden ten opzichte van aanpalende stedelijke ontwikkelingen met wonen en gemengde functies.

Evaluatie

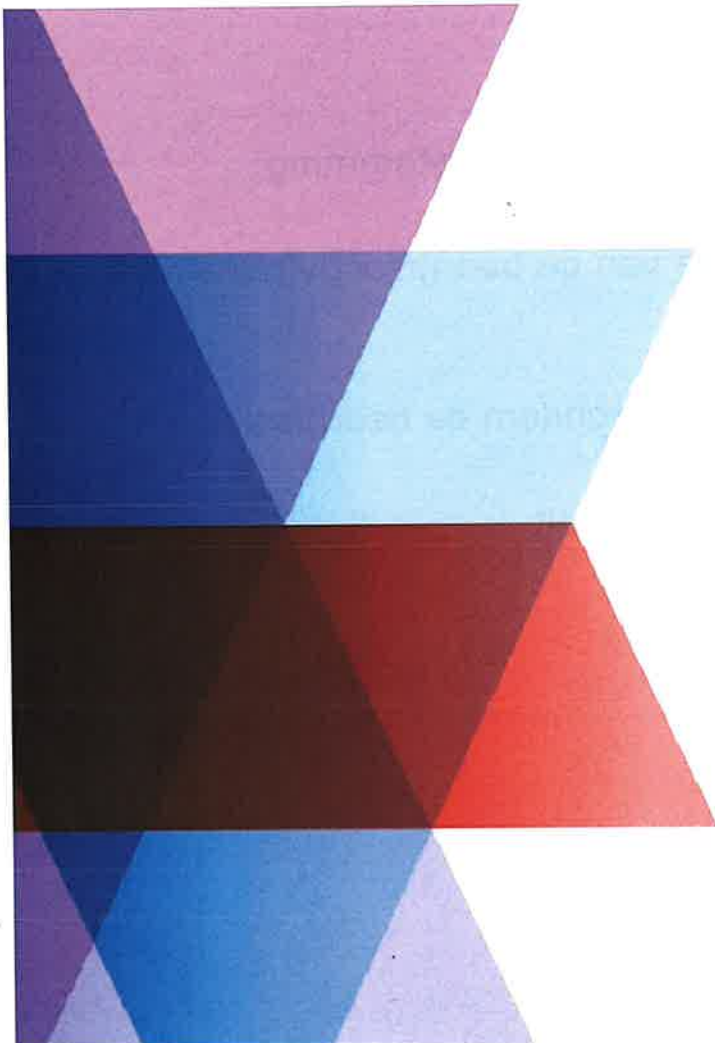
Potenties

- nieuw aan te leggen weg (zoals voorzien in BPA nr. 42 Stroppen) kan dienst doen als buffer tussen compactere, gemengde binnenstad en bedrijventerrein samen met een groene zone;
- een gedeelte van de groenbuffer zoals voorzien op het gewestplan kan ingezet worden voor bedrijfsuitbreiding en reorganisatie. De nieuwe wegenis fungeert mee als buffer tussen wonen en bedrijvigheid.

Visie & doelstellingen

- Planologisch verankeren van de bedrijfsbestemming;
- Reorganisatie en optimalisatie van de bedrijfsactiviteiten en de bedrijfsfaciliteiten;
- Aanleg van correcte groenbuffer rondom de bedrijfssite;
- Optimalisatie van de bedrijfsmobiliteit.

Structuurschets



**DEELRUP
PROXY DELHAIZE
ESSENBEEK – H&M**



BESTAANDE TOESTAND

Situering plangebied





DeelRUP 2: zicht vanop de Nijvelsesteenweg op de voorgevel van de handelszaak



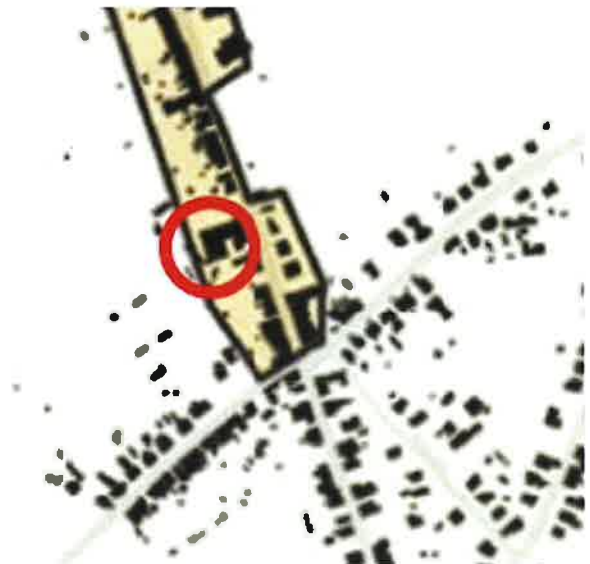
DeelRUP 2: zicht vanop de parking op de Nijvelsesteenweg

Gewestplan & PRUP kernafbakening Zennevallei



07/03/1977

- Woongebied
- Agrarisch gebied
- P Parkgebied



19/12/2023 – voorlopige vaststelling PR
15/01/2024 – 15/03/2024 - OO

- DORPSKERNEN**

Plan feitelijke-juridische toestand



Legende

-  Grens van het RUP
-  Grens gewestplan
-  Rooiijn
-  Verkaveling
-  Perceelsgrens + kadastrummer
-  Gebouwen

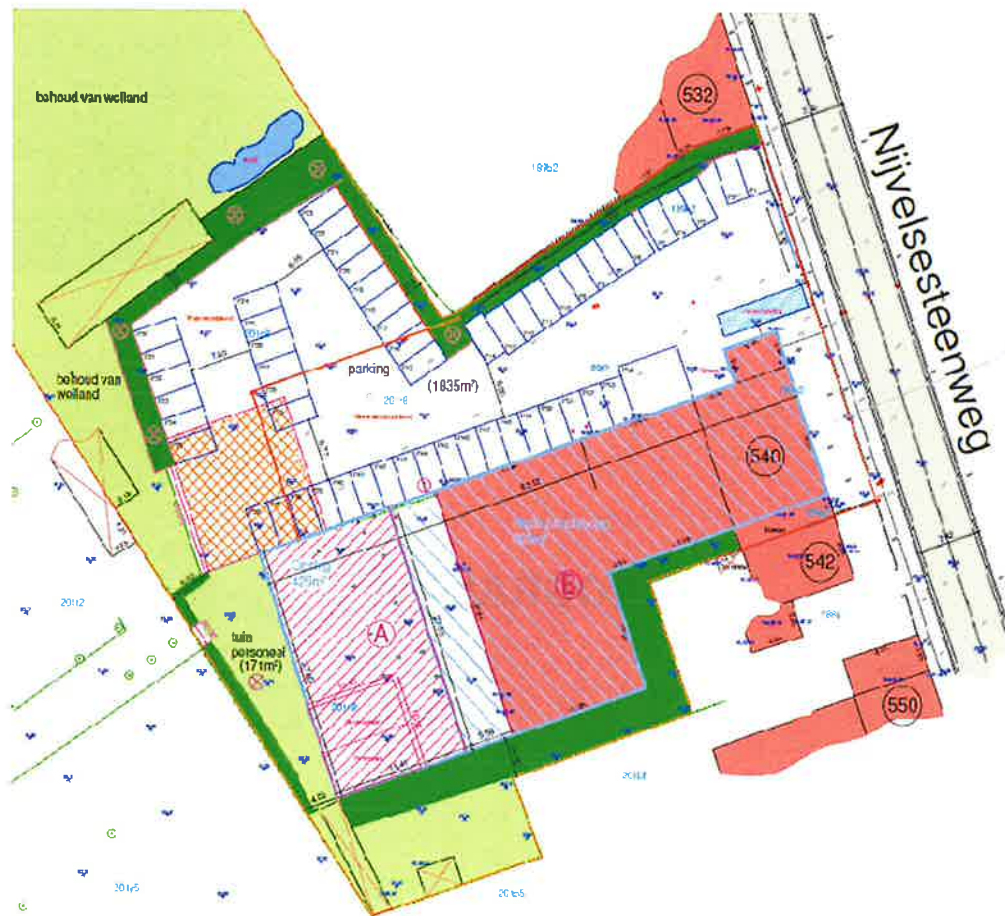
PROGRAMMA



Uitbreidingswensen bedrijf - PA

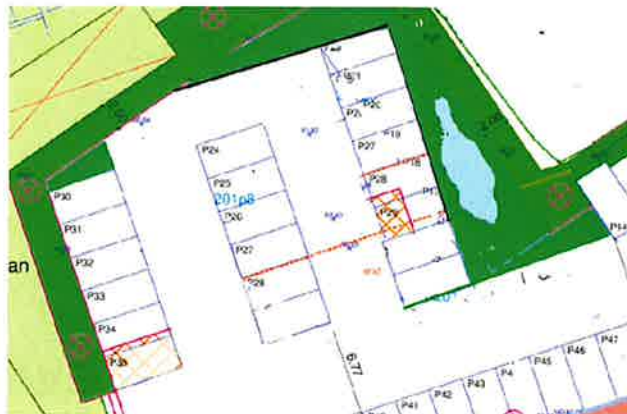
- Uitbreiding handelsoppervlakte
- Uitbreiding binnenopslag
- Uitbreiding parking en realisatie overdekte fietsenstalling
- Realisatie van een buffer rondom bedrijf

Inplantingsplan gewenste toestand bedrijf - PA



Voorwaarden GR 25/04/2023 – Planologisch attest

- In functie van RUP
 - Gebruik waterdoorlatende materialen
 - Uitbreiding buffer tov buren
 - Niet-vergunde opslagruimten verwijderen
 - Advies AWV – beperking toegang



- In functie van vergunningsaanvraag
 - Gebruik waterdoorlatende materialen
 - Beplantingsplan (bij OMV-aanvraag)
 - Verwijdering niet vergunde opslagruimte
 - Toepassing Vlarem ivm airco
 - Toepassing energiebesluit artikel 9/1.1.1. ev. (EPB-vereisten gebouwen)
 - Advies hulpverleningszone Vlaams-Brabant West (brandpreventieverslag)

Inplantingsplan gewenste toestand bedrijf – Besluit GR





EVALUATIE EN DOELSTELLING

Evaluatie

Knelpunten

- handelsactiviteit met bijhorende parking gedeeltelijke zonevreemd gelegen binnen agrarisch gebied, beperkend voor verdere ontwikkeling;
- te groot klantenbestand t.o.v. bestaande netto verkoopoppervlakte;
- te kleine parking op piekmomenten.

Evaluatie

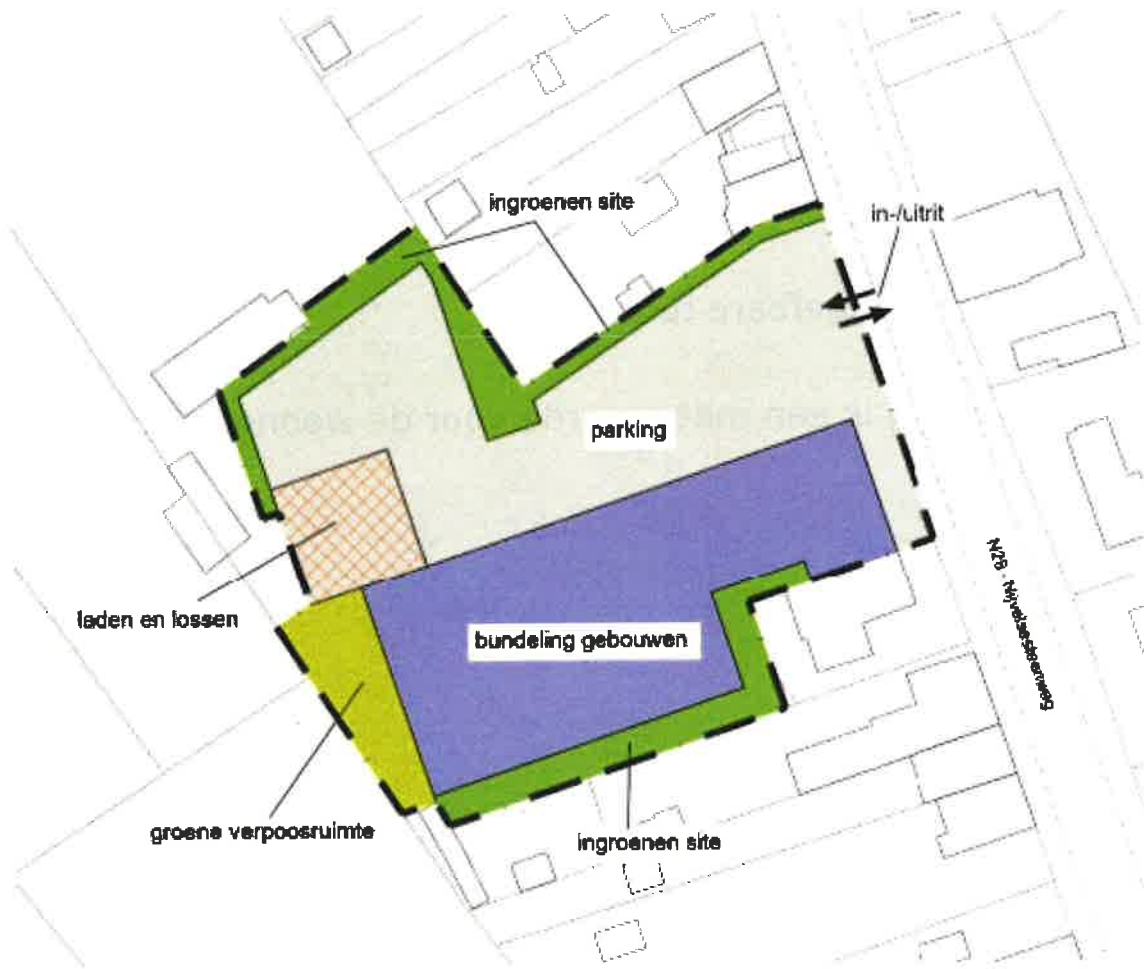
Potenties

- ligging binnen woongebied in de kern van Essenbeek in de directe nabijheid van klanten en inwoners;
- met wonen verweefbare functie;
- de voorziening is een meerwaarde voor de woonomgeving.

Visie & doelstellingen

- Planologisch verankeren van de bedrijfsbestemming;
- Reorganisatie en optimalisatie van de bedrijfsactiviteiten en de bedrijfsfaciliteiten;
- Aanleg van een correcte groenbuffer rondom de bedrijfssite;
- Optimalisatie van de bedrijfsmobiliteit.

Structuurschets



VRAGEN?



Bijlage 2: Advies GECORO dd.09.11.2022 in verband met het planologisch attest Van Laethem Galmart Support nv en het standpunt van de gemeenteraad dd. 24.01.2023 naar aanleiding van het advies van de GECORO.

Advies GECORO dd.11.02.2023

De GECORO neemt kennis van het planologisch attest Proxy Delhaize te Essenbeek, de uitgebrachte adviezen en het ingediende bezwaar en wenst ter zake een positief advies te geven mits volgende voorwaarden en/of bedenkingen:

De GECORO is van mening dat de winkel een buurtwinkel is en kan blijven, zelfs na de volume-uitbreiding. Dit kan door het voorziene aantal parkeerplaatsen eerder te verminderen en zeker niet uit te breiden, de parking kwalitatiever in te richten met betere buffering naar open ruimte en aanpalenden toe en door meer comfort aan te bieden aan wie met fiets, brommer of te voet komt winkelen.

De GECORO is voorstander van het schrappen van de haakse parkeerplaatsen langsheen de Nijvelsesteenweg en deze om te vormen naar een overdekte/afgesloten fietsenstalling.

De GECORO kan niet akkoord gaan met een regularisatie van deze parkeerplaatsen.

De omgevingskwaliteiten van de volledige site dienen opgewaardeerd te worden. De parking dient ontworpen te worden met onder andere een kwalitatieve buffering naar de open ruimte en burens toe. Binnen het ontwerp dienen bomen geïntegreerd om hitte-eiland-effect tegen te gaan. Daarnaast dient waar mogelijk waterdoorlatende materialen gebruikt worden.

Wat betreft de indeling en gebruik van de parking, is de GECORO vragende partij om deze minstens deels ter beschikking te stellen als parkeerzone voor de buurtbewoners ook wat betreft het gebruik van elektrische laadpalen. De parking mag met andere woorden niet volledig afgesloten worden met een slagboom of toegangshek.

De niet vergunde opslagplaatsen langsheen de achterzijde van het gebouw op een korte afstand ten opzichte van de perceelsgrens zijn niet kwalitatief en niet aanvaardbaar ten opzichte van de burens. De afbraak hiervan is noodzakelijk. GECORO gaat niet akkoord met de regularisatie hiervan.

Huidige waterbuffering dient behouden te blijven en bij uitbreiding van het winkelvolumen en parking dient de bijkomende wettelijke verplichte waterbuffering voorzien te worden.

Standpunt gemeenteraad 25 april 2023 naar aanleiding van het advies van de GECORO:

De GECORO is van mening dat de winkel mét uitbreiding toch een buurtwinkel kan blijven wanneer men het parkeeraanbod verkleint en de parking kwalitatiever inricht met buffering en de nodige plaats voorziet voor fietsers/brommers/voetgangers.

Het voorstel nieuwe toestand voorziet in de 49 parkeerplaatsen. Uit het advies van de mobiliteitsdienst is dit aanbod ontoereikend. Uitgaande van een modal split van 0,67 die op deze locatie aan de lage kant is dienen er minimaal 72 parkeerplaatsen voorzien te worden.

Ingaan op de suggestie van de GECORO zou een nog groter verschil opleveren tussen enerzijds de te verwachten parkeervraag en het op de site aangeboden parkeeraanbod. De idee dat dit een buurtwinkel op lokaal niveau zou opleveren is niet waarschijnlijk.

Wel waarschijnlijk is een ongewenste parkeerdruk op de Nijvelsesteenweg waar er een beperkte parkeercapaciteit is. Deze capaciteit is noodzakelijk voor het opvangen van de bestaande woningen waarvan velen niet over eigen garages beschikken.

Tevens waarschijnlijk is dat eventuele klanten door het gebrek aan parkeerruimte het warenhuis zullen mijden hetgeen een negatieve impact zal hebben op de economische leefbaarheid van het bedrijf.

De redenering van de GECORO levert met andere woorden perverse effecten voor de buurt op en is niet realistisch. De redenering dat men door het kwalitatiever inkleden van de parking en het beperken van de capaciteit ervan een lokale buurtwinkel verkrijgt wordt niet gevolgd. Een winkel met een netto-verkoopsoppervlakte van 970 m² in Essenbeek kan niet als een lokale buurtwinkel beschouwd worden en zal een bovenlokale aantrekkingskracht hebben.

De mobiliteitsdienst levert naar aanleiding van het advies van de GECORO volgend bijkomend advies af: Een uitbreiding heeft meer klanten tot doel/ gevolg. Het potentiële recruiteringsgebied overstijgt Essenbeek, en zal door de uitbreiding van de verkoopsoppervlakte nog toenemen. Het aantal parkeerplaatsen volstaat niet om op piekmomenten de parkeervraag op te vangen. Deze vraag wordt dan afgewenteld op het openbaar domein. Dit openbaar domein kent een hoge parkeerdruk met geen reservecapaciteit op een aanvaardbare afstand voor de bewoners. Vermindering van het aantal parkeerplaatsen kan dus zeker niet. Het advies van de Gecoro bevat geen data die ons eerder advies in vraag stelt, maar vertrekt van de premisse dat vermindering van het aantal parkeerplaatsen van de supermarkt zal leiden tot een meer buurtgerichte supermarkt. Dit lijkt ons haaks te staan op het idee van de uitbreiding van verkoopoppervlakte. Project moet zijn parkeervraag opvangen en doet dit niet. Derhalve moeten wij ons negatief advies bevestigen.

Ondergeschikt kan wel ingestemd worden met de idee dat de omgevingskwaliteiten van een parking dienen opgewaardeerd te worden en dat de parking zijn rol kan spelen in kader van de hydrologie, elektrificatie van het wagenpark en het voorkomen van een hitte-effect. Het openstellen van de parking als buurtparking is een eis die het vereiste parkeeraanbod voor de eigen winkelactiviteit hypothekeert en bijgevolg niet haalbaar.

Ondergeschikt kan gezien de parkings langsheen de straat een niet vergunde toestand betreft en het Agentschap voor Wegen en Verkeer slechts één toegang tot de site toelaat de wens tot het schrappen van de haakse parkeerplaatsen palend aan de Nijvelsesteenweg onderschreven worden.

Ondergeschikt kan ingestemd worden met het standpunt dat de niet vergunde opslagplaatsen aan de achterzijde van het gebouw op korte afstand ten opzichte van de perceelsgrens geen voorwerp kunnen uitmaken van een regularisatievergunningsaanvraag.

Bijlage 3: Advies GECORO dd.11.02.2023 in verband met het planologisch attest Proxy Delhaize Essenbeek H&M en het standpunt van de gemeenteraad dd. 25.04.2023 naar aanleiding van het advies van de GECORO.

Advies GECORO dd.09.11.2022

Het ingediende bezwaar tijdens het openbaar onderzoek gaat over stofhinder, geluidshinder, mobiliteit en ongedierte. De GECORO ondersteunt de bezorgdheid en is van mening dat al deze elementen kunnen meegenomen worden in de behandeling van de effectieve omgevingsaanvraag.

De GECORO kan akkoord gaan met het behoud van de firma Van Lathem Galmart Support NV op zijn huidige locatie. Er kan een planologisch attest worden afgeleverd en een gemeentelijk RUP opgesteld mits rekening wordt gehouden met volgende bemerkingen:

Voor wat betreft de uitbreidingsplannen op korte en lange termijn stelt de GECORO het volgende:

1. De GECORO wenst dat, indien er geen groencompensatie kan voorzien worden op de site zelf, er door de aanvrager een financiële compensatie van de groenzone (bufferzone) dient betaald te worden of een groencompensatie in realiteit gerealiseerd door middel van aanplantingen op het grondgebied van Groot-Halle in een harde bestemming zoals wonen/industrie maar geen agrarisch gebied.
2. De GECORO ziet de groenbuffer als een aaneengesloten groenscherm bestaan uit hoogstammige bomen die minstens kunnen uitgroeien tot minimaal 15 meter hoogte.
3. De GECORO stelt voor om in het beplantingsplan minimale hoogtes te laten opnemen.
4. Daarnaast gaat de GECORO akkoord met de bredere groenzone die het college van burgemeester en schepenen ten noorden van de nieuwe Stroppenweg heeft voorzien.
5. De GECORO wenst ook te verwijzen naar een gedeelte van het advies geformuleerd in GECORO dd. 19.06.2019:

"De gecoro geeft volgende argumenten voor een groene inkleuring:

- *Het behoud van de groene bufferzone is bepaald in het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*
- *Het is een redelijke eis om bij het niet volgen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een nieuwe bufferzone te voorzien en deze te situeren ten zuiden van de nieuwe Stroppenweg. Dit ter compensatie en een meer logische buffering tussen industriezone en woonzone.*
- *Het perceel van Galmart grenst aan de zuidzijde aan een gebied met woonbestemming. De groene buffering tussen een industriezone en woonzone is onder andere wenselijk vanwege het visuele aspect, de reductie van geluidshinder en de captatie van (fijn) stof en van CO2.*
- *Groene zones in bebouwde gebieden verdwijnen meer en meer. In het voorstel voor de herindeling van het gebied zou ook hier ongeveer 4.500 m2 groengebied verdwijnen. Het wordt ook maatschappelijk steeds minder acceptabel dit toe te staan, de behoefte (beleving!) en noodzaak (klimaat!) aan groene ruimtes wordt steeds groter. Daarom*

worden groenzones bij voorkeur behouden en zo nodig opgewaardeerd tot kwaliteitsvol groen. Kwaliteitsvol groen is groen dat door zijn inrichting bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit en de positieve groenbeleving van een gebied.

- *Een groenzone heeft meer effect op de biologische waarde van het gebied dan versnipperd groen (huidige lage hagen bv). Door die zones te beplanten met groen in meerdere lagen (onderbegroeiing, middenlaag (struiken) en bovenlaag (bomen)) vergroten zij de biodiversiteit van het gebied. Voor dieren zijn zulke plekken ideale rust-, foerageer-, broed- en schuilgebieden.*

Er dient in zijn globaliteit aandacht te bestaan voor de esthetiek en groene inkadering van het ganse bedrijf. "

6. De GECORO vraagt in het kader van de omgevingsvergunning een mobiliteitstoets uit te voeren als onderbouwing voor het bepalen van de capaciteit van het parkeergebouw. Daarnaast wenst de GECORO dat er steeds een fietsparking zou worden aangelegd ten einde een positieve invloed te hebben op de modal split van het bedrijf.

7. De GECORO stelt de functie en het nut van de voorgestelde wand in beton langsheen de Brusselsesteenweg in vraag en is eerder vragende partij geen of een volledig ingegroende wand als groen scherm te voorzien.

Standpunt Gemeenteraad 24 januari 2022 naar aanleiding van advies GECORO

1. De te herbestemmen bufferzone op het bedrijfsterrein zelf compenseren is feitelijk niet haalbaar en verzoenbaar met de vraag tot uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten hetgeen het voorwerp van dit planologisch attest betreft. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag geldt er een compensatieplicht overeenkomstig de Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten. Deze kan bestaan uit een aanplanting in natura of het storten van een bosbehoudbijdrage. De reguliere wetgeving ondervangt met andere woorden de vraag vanuit de GECORO reeds op.

2. 3. 4. De GECORO heeft verschillende aanbevelingen voor wat betreft de invulling van het beplantingsplan die voor de totaliteit van de site dient opgemaakt te worden: voorzien van een minimale hoogte van de hoogstammige bomen, het voorzien van een minimale hoogte van de beplantingen in het algemeen, het voorzien van groen in meerdere lagen. Deze aanbevelingen worden onderschreven. Voor de totaliteit van de bedrijfssite een beplantingsplan opgemaakt te worden waarbij rekening dient gehouden te worden met deze aanbevelingen.

5. De suggestie van de GECORO uit hun advies van 19 juni 2019 om een groene bufferzone te voorzien ten zuiden van de nieuwe Stroppenweg wordt niet gevolgd omwille van volgende motivering:

- Er kan gesteld worden dat de bufferzone haar functie van het scheiden van twee niet verenigbare bestemmingen reeds had verloren met de goedkeuring van het BPA. Het is dan ook geen bufferzone die in het gemeentelijk structuurplan is opgenomen maar wel een open ruimte corridor. Deze wens wordt gehonoreerd door het opleggen van de voorwaarde door

het college van burgemeester en schepenen.

- Bij het innemen van de huidige bufferzone zal deze zone ontbost dienen te worden. De algemeen geldende boscompensatie-regeling is van toepassing. Deze regeling betekent niet dat de compensatie per se dicht bij de ontboste locatie wordt gecompenseerd. Het voorstel om deze compensatie te voorzien op het terrein ten zuiden van de nieuwe Stroppenweg hypothekeert de gewenste ruimtelijke ordening op die plaats. Deze zone ten zuiden van de nieuwe Stroppenweg is gesitueerd in de zone voor gemengde functies waarbij er enkel langsheen de Brusselsesteenweg woonfuncties kunnen voorzien worden en langsheen de nieuwe Stroppenweg schone of lokaal belastende productie, diensten, complementaire kleinhandel. De legitieme vraag vanwege de gecoro tot het voorzien van bijkomend stadsgroen kan op betere locaties gerealiseerd worden.

- Dit terrein ingroenen zal geen groene open ruimte corridor creëren naar het kanaal toe gezien het naastliggend perceel in de zone voor gemengde functies en gezien de bouw van het nieuwe stadsmagazijn de corridor zal doorbreken.

6. De achteruitbouw ten opzichte van de nieuwe Stroppenweg wordt bijgesteld van een algemene 15 meter zoals eerder opgenomen in de collegebeslissing van 14 oktober 2022 naar een minimale achteruitbouwstrook van 7,5 meter op het smalste punt gezien deze breder wordt richting Brusselsesteenweg en gelet op de overige achteruitbouwstroken die slechts 5 meter bedragen (zowel langs zijde Brusselsesteenweg als langs de oostelijke perceelsgrens). Deze strook dient ingericht te worden met gelaagd groen met inheemse boomsoorten. Dit betreft echter geen verplaatsing van de bestaande bufferzone, er kan immers worden gesteld dat de bufferzone haar functie van het scheiden van twee niet verenigbare bestemmingen reeds had verloren met de goedkeuring van het BPA..

7. De vraag om de capaciteit van het parkeergebouw te laten afhangen van een mobiliteitstoets kan onderschreven worden evenals de vraag tot het verplicht voorzien van een fietsenstalling hetgeen een positieve invloed kan hebben op de modal split.

8. Er kan ingegaan worden op de suggestie van de GECORO om in kader van de omgevingsvergunning te onderzoeken of de betonnen wand niet kan vervangen worden door een brede groene invulling van de buffer of er een volledig ingegroende wand wordt voorzien.

Bijlage 4: Aanvullende nota vanwege Proxy Delhaize Essenbeek van 19 maart 2023 met een aangepast plan en nota waarbij ze de netto-verkoopsoppervlakte van ca 950 m² beperkten tot 800 m² waardoor de aangeboden parkeercapaciteit wel matchte met de te verwachten parkeervraag.

1°) Verkoopsoppervlakte - parking - openstelling.

Binnen de aangevraagde loods wordt de netto- verkoopsoppervlakte van circa 950 m² beperkt tot 800 m². Dit betekent dat het aanbod van parkings (54 pp) thans in verhouding is met de berekening van de dienst Mobiliteit van de stad Halle van het aantal parkings bij deze Proxy Delhaize Essenbeek met een netto- verkoopsoppervlakte van 800 m².

Een nuttig gevolg is dat bij de voorziene opslagplaats een evenredig aantal m² bijkomt tot 425 m². De bijkomende ruimte van circa 150 m² zal gebruikt worden om de opslag te verplaatsen die thans in de bijgebouwen langs de huidige winkel opgeborgen worden. In dit gedeelte van de nieuwe loods zal ook de ruimte (circa 100 m²) worden voorzien voor het personeel, administratie en vergaderruimte.

Voor de fietsers wordt aan de ingang van de winkel een overdekte fietsenstalling voorzien en een stalling voor bakfietsen.

De parking wordt niet opengesteld voor het publiek of de buurt. Actueel is het zo dat de parking ter beschikking gesteld wordt voor de buurt als er zich bepaalde manifestaties voordoen, o. a tijdens de carnaval voor het stallen van praalwagens.

2°) Buffer.

Rond de parking en gebouw wordt een buffer voorzien van min. 2 meter breedte, behoudens aan P14 (breedte 1.50 m) om de 6 meter tussenafstand tussen de parkings te kunnen respecteren; ten noorden aan de nieuwe parking en ten zuiden van het gebouw is er een buffer van 3 m en meer breedte. Deze buffer wordt aangelegd met haagbeuk en met 6 Zwarte Elsen/ of gelijkwaardig.

