

Verslag vergadering van GECORO dd 27 november 2023

0. Aanwezigen

	Naam	Aanwezigen¹	Verslag²	Plaatsvervanger	Aanwezigen	Verslag
VOORZITTER	Christof Lenaerts	Aanwezig		Mark Broers	Aanwezig	
SECRETARIS	Karen Claessens	Aanwezig				
DESKUNDIGEN						
	Lenaerts Christof	Aanwezig				
	Mark Broers	Verontschuldigd		Carien Vercalsteren	Verontschuldigd	
	Karolien Van der Veken	Aanwezig				
	Emelie Laeremans	Verontschuldigd		Wim Van de Staey	Afwezig	
	Jan Van Tricht	Aanwezig		Bie Thiels	Afwezig	
MAATSCHAPPELIJKE GELEDINGEN						
Boerenbond	Stef Sools	Aanwezig		Stef Brems		
Unizo	Christel Bruynseels	Aanwezig		Wim Van den Bergh	Aanwezig	
VOKA	Marc Verreydt	Aanwezig		Sofie Papen	Aanwezig	
Erfgoed	Karel Eyckmans	Aanwezig				
IEOD						
Ouderenadviesraad	Willy Willekens	Afwezig				
NKWW	Jacques Bourgeois	Aanwezig		Nicole Govaerts	afwezig	
Jeugdraad	Roxanne Van den Wouwer	Aanwezig				
POLITIEKE FRACTIES³						
N-VA Herselt	Tim Tubbax	Aanwezig		Peter Keymeulen	Aanwezig	
Mensen met Mensen	Kristof Van Dingenen	Verontschuldigd		Milo Anthonis	Aanwezig	
CD&V+2230	Kathleen Helsen	Verontschuldigd				
	Luc Peetermans	Aanwezig				
ANDEREN						
Bevoegde schepen	Geert Sterckx	Aanwezig				
Schepen N-VA	Marc Van den Wouwer	Aanwezig				
Administratie	Sabina De Kock	Aanwezig				
	Stijn Vanhulsel	Aanwezig				

Een kopie van dit verslag wordt ter kennisname bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt.

Toelichting

1. Toelichting KMO site Blauberg

Toelichting van noordelijk deel van de site (perceel langs Blaubergsesteenweg) door Stijn Vanhulsel – diensthoofd grondgebiedzaken

Deel perceelzone langs Blaubergsesteenweg - vraag aan ontwikkelaar tot aankoop van dit perceel door gemeente.

Ruimte om werkhal en uitleningsdiensten naar hier te verhuizen.

Werkhal zit nu in centrum – geen ideale locatie qua veiligheid.

Uitleendienst zit momenteel verspreid – te weinig plaats aan de Mixx – alles naar 1 plaats centraliseren.

Aankoop perceel niet goedgekeurd op gemeenteraad van februari. Er waren nog een aantal vragen die tijdens de gemeenteraad van maart zullen beantwoord worden.

Verderop richting Bleidenhoek zitten nog een aantal landbouwbedrijven. Door komt KMO en om de verkeersveiligheid te garanderen zal eerste deel Bleidenhoek geknipt worden. Aankoop van perceel langs Blaubergsesteenweg biedt opportuniteit om Wezel aan te pakken richting Bleidenhoek. Zo kan doorstroming gegarandeerd blijven. Er staat ook nog een rioleringsproject op plannen tussen Pidpa en Aquafin.

Tankstation en bestaande woning zullen gesloopt worden door ontwikkelaar. Grote gebouw dat nog aanwezig is zal behouden blijven (structuur). Uitgelezen kans om perceel te vergroenen.

Na aankoop van het perceel zal er een plan van aanpak en budgettering opgemaakt worden naar volgende legislatuur toe.

Horizon van +/- 10 jaar met gefaseerde ontwikkeling.

- Vraag: wat als eind maart blijkt dat gemeente perceel niet aankoopt? Hoe worden plannen hieraan aangepast?
- ➔ Ingediend dossier handelt enkel over voor bovenste projectzone. Het andere perceel zal dan deel uitmaken van een aparte aanvraag.

Toelichting van het project 'Blaubergpark' door VDO architecten

De site is nu braakliggend en wordt momenteel ontsloten door 2 schuine insteken.

Alle bestaande constructies en verhardingen zullen gesloopt worden. Achter de percelen in eigendom ligt het bedrijf Van Loy, dat momenteel via Wezel ontsluit.

De sloop van de woning vooraan (perceel dat gemeente wenst aan te kopen) wordt binnenkort uitgevoerd, de sloop van de andere gebouwen op de site wordt aangevraagd in een aparte sloopvergunning.

De bestaande schuine insteek vanaf de Blaubergsesteenweg wordt gewijzigd en zal haaks op de Blaubergsesteenweg worden voorzien. Het deel van de Bleidenhoek ter hoogte van de KMO zone zal met paaltjes worden afgesloten voor doorgaand

verkeer en is enkel nog toegankelijk voor de zachte weggebruiker. Een gedeelte van deze weg wordt verbreed i.f.v. bereikbaarheid.

Andere percelen gelegen binnen de KMO-zone zullen in de toekomst ook ontsluiten via dit project. Zo wordt Wezel ontlast in de toekomst.

De circulatie gebeurt voornamelijk in éénrichtingsverkeer, met uitzondering van 1 stuk weg waarover het doorgaand verkeer naar de achtergelegen percelen zal gebeuren.

De gebouwen vooraan hebben gevels met houtlook en grote raampartijen, achteraan zijn minder zichtbare gevels en deze zijn uitgewerkt in typische industriële materialen.

Er zijn groenbuffers voorzien van minstens 15 meter ten opzichte van het agrarisch gebied.

In totaal worden er 4 blokken gerealiseerd met een totale oppervlakte van 7.600 m². hierbij wordt nog een groenpercentage van 39% behaald.

De aanwezige buurtweg wordt verlegd en vernieuwd zodat deze veilig kan gebruikt worden door trage weggebruikers.

Het project voorziet in 73 parkeerplaatsen, waarvan een deel voor bestelwagens en er worden 2 laad- en loszones voorzien.

De wegenis tussen de gebouwen is 17 meter breed: 1,5 meter voetpad, 2,5 meter laad en loszones en 9 meter circulatieruimte. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met waterdoorlatende materialen.

Elke unit kan aansluiten op een hemelwaterput met een overloop naar infiltratiebekkens. Sirio berekening geeft aan dat voorziene bekkens grotendeels leeg zullen staan.

Momenteel geen riolering, staat op de planning. Hier zal op kunnen worden aangesloten.

Fietsenstallingen worden voorzien verspreid op het terrein (3 stuks), kan ook in de eigen hal voorzien worden

Grote groenzone langs Wezel kan eventueel toegankelijk gemaakt worden en bijvoorbeeld als speelbos dienen.

Vragen:

- Behoeft naar onderzoek naar bodemsanering?
➔ Bodemattesten ontvangen – geen sanering nodig.
- Gebouwen staan op terrein van vroegere schans. Is er rekening gehouden met archeologisch onderzoek?
➔ Archeologienota is opgemaakt, onderzoek zal inderdaad nodig zijn
- Waar stopt openbaar domein?

- Alles blijft open, geen slagbomen e.d. er zal met momenten moeten gekeerd worden op privaat domein aangezien openbaar domein doodloopt.
- Laden en lossen van grote wachtwagens. Als er bestelwagens links en rechts staan zal vrachtwagen tussenin moeilijk kunnen laden en lossen. Het is niet aan te nemen dat vrachtwagens op de juiste plaats gaan staan om te laden en lossen, kan dit bekeken worden.
 - Units zijn gericht op kleinschalige bedrijven, niet verwacht dat er veel camionetten tegelijk aanwezig zijn waardoor doorstroming gegarandeerd blijft.
- Parkeerplaatsen voldoende?
 - Er werd een mobiliteitsstudie opgemaakt die aantal voorziene parkeerplaatsen bevestigt voor 37 units
- Werd er al pre-advies van AWW ingewonnen voor nieuwe toegang?
 - Er is een overleg geweest over verbreding en verplaatsing toegang.
- Nutsleidingen. Verschillende locaties voor cabines?
 - Fluvius wenst geen HS cabine op het terrein, enkel MS cabines op terrein worden voorzien.
- Brandblus voorzieningen?
 - Op eigen terrein worden er momenteel voldoende voorzien. Pidpa zal op openbaar domein er ook voorzien. Hierdoor kunnen er mogelijk hydranten op eigen terrein wegvallen.
- Noodzaak aan sprinklertank?
 - Bevestigd door Pidpa dat dit niet nodig is
- Verschil in visies over groenzones. Per gemeente enorm verschillend. In de schaarse KMO zones moet toch elke vierkante meter nuttig ingevuld kunnen worden.
 - Visie gemeente en provincie is dat dit een groen en duurzaam bedrijvenpark moet zijn. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande agrarische omgeving waar ook zonevreemde woningen aanwezig zijn. Draagvlak voor de omgeving creëren door sterk in te groenen.
 - Speelbos: er werd gevraagd aan ontwikkelaar om iets terug te geven aan de gemeenschap. Uiteraard niet bedoeling om kinderen door KMO te laten lopen, kan ook picknickbank zijn die in het weekend kan gebruikt worden.
- In hoeverre verbindt de gemeente zich aan het project, wat als het project niet doorgaat?
 - Niet verbonden, als de verkoop niet doorgaat wordt een apart dossier ingediend.....

Beraadslaging

1. KMO Blauberg

- Er moet geen advies gegeven worden, tijdens de volgende Gecoro van 3 juni is daar nog een kans voor, dan zijn de plannen definitief.
- De gemeente neemt zo wel veel KMO-zone in beslag, is dit wel wenselijk?
- Er is weinig KMO-zone, maar het moet aanvaardbaar blijven voor de buurt. Dus groene omkadering lijkt wel nodig.
- De hoogte van de gebouwen wordt beperkt, max 8,5 meter.
- Vooral kleinere zelfstandige zullen zich vestigen, het zal voldoende zijn. Er werd navraag gedaan.
- Hoe is de stand van zaken met achtergelegen site Van Loy?
→ is in beroep bij Raad voor Vergunningbetwistingen.

Varia

Dorp 1 is geweigerd – zit momenteel in beroepsfase.

Datum voor volgende bijeenkomst: 3 juni 2024 om 19u.

Opgemaakt te Herselt op 4 maart 2024.

Christof Lenaerts
Voorzitter

Karen Claessens
Secretaris