
advies **aan het college**

Finalisatie per e-mail 12 november 2019

Aangeschreven leden Effectieve leden:
Gom Saldien (voorzitter), Johan Lambrechts, Els Ryckx, Marianne Antonsen, Leen Maes, Frank Adriaensen (milieu/natuur)

Plaatsvervangers:
Joost Cuyckens, Eddy Van de Velde, Mark Thijs, Christophe Blassieaux, Kurt Vlaeymans (land- en tuinbouw), Robert Van de Laar (werknemers), Henri Moretus (milieu/natuur)

onthouden zich van besloten vergadering:
Sophie Loots (ondervoorzitter), Ortwin Speybrouck, Robert Vermetten (werkgevers/zelfstandigen)

Onderwerp: Advies mbt omgevingsvergunning
ALDI - Hovesesteeweg 125

Op 23 mei 2019 werd aan de GECORO een toelichting gegeven m.b.t. ontwerp ALDI Hovesesteeweg (door ALDI). Er werd een aanbeveling opgemaakt op 26 mei 2019. Op 24 oktober 2019 besprak de GECORO tijdens de vergadering de aanvraag tot omgevingsvergunning van vermelde ontwerp. Huidige nota is een advies als evaluatie van de omgevingsvergunning aanvraag.

Het voorgestelde ontwerp is reeds uitgebreid becommentarieerd in de hogervermelde aanbeveling dd 26 mei 2019. Het ontwerp werd in tussentijd maar zeer minimaal aangepast. Het betreft een herbouw van een vestiging van de supermarktketen Aldi. De site is gelegen op de Hovesesteeweg aan de grens met Hove, aan het uiteinde van de assen van de dorpskernen. In de directe omgeving liggen 5 scholen, met bijhorende fietsstromen. De site grenst ook aan de begraafplaats, de Grensstraat en woningen met tuinen. Het project voorziet in grote lijnen een winkelpand op een eerste verdieping met eronder een open parking op straatniveau. De voorgevel van het project lijnt op met de (links) aansluitende woningen. De voorgevel sluit links aan in een analoge vorm als de aansluitende rijhuizen. De hoogte van de voorgevel werd aangegeven op tussen 8 en 9m. De lengte van de voorgevel bedraagt 35m. De achtergevel wordt voorzien op de grens met de begraafplaats. In overleg met de buurtbewoners werden de aanpalende tuinafsluitingen vormgegeven. Er werd een project voorgesteld naar ontwerp van kunstenaar Francois Blommaerts.

De ontwerper stelt tijdens de voorstelling dat de verkoopoppervlakte wordt uitgebreid van 800m² naar 1350m². In het inpandig gebied achteraan wordt een parking voorzien die 's nachts wordt afgesloten. De rest van de parking mag openbaar gebruikt worden.

Er werden maatregelen besproken met eigenaars van de buurpanden om de randen van deze parking te verfraaien en af te sluiten.

Detallering advies: Na bespreking in besloten vergadering van 24 oktober 2019 en finalisatie per e-mail formuleert de GECORO volgend advies:

Negatief advies met volgende argumentatie en opmerkingen:

1. De schaal van het project is die van een baanwinkel geënt op een ander type omgeving en vervangt de meer aangepaste schaal van de huidige buurtwinkel .

Er wordt verwezen naar de buurtwinkel van ALDI Mortsel. Deze schaal van winkel is ook wenselijker in voorgestelde site .

Deze kan volgende effecten op de directe omgeving teweegbrengen: het overvleugelen van de omgeving door een onaangepaste schaal:

Daarom deze aanbevelingen:

- a. De voorgevellijn van aanpalende woningen niet te gebruiken als bouwlijn voor het project maar deze minimaal 6m naar achter te brengen voor het hoofdvolume.
- b. De bouwhoogte te beperken tot 7m.
- c. Respecteren van 45° regel m.b.t. perceelsgrenzen aan alle perceelsgrenzen met uitzondering van de voorgevel (zie a.)
- d. Parking moet 25% groen zijn en minstens een aantal hoogstammige bomen voorzien, zoveel mogelijk.
- e. Beperken van maximale doorlopende breedte gevel aan de Hovesteenweg zonder verspringing tot 15m. de gevel verspringing is minimaal 1m t.o.v. de bouwlijn en minimaal een derde van de langste doorlopende breedte van de voorgevel. Aan deze aanbeveling werd grotendeels tegemoetgekomen sinds de aanbeveling van 26-05-2019.
- f. Beperken van de Vloer Terreindex (inclusief parking bovengronds; exclusief ondergrondse parking) tot 0,75. suggestie: (deels) ondergronds parkeren .
- g. Voorzien van groenbuffer aan aansluiting met nr. 111 en zoveel mogelijk bestaande bomen aan grensstraat vrijwaren
- h. Opmaak van visualisatie van het nieuwe project met aandacht voor volgende aspecten , aansluitende rijhuizen , gebouwen op lijst bouwkundig erfgoed (bvb Withof) , bestaande groen.

2. De verkeersdruk en -veiligheid gaat beïnvloed worden.

Aanvrager spreekt in zijn argumentatie bij de aanvraag zich tegen door 2 verschillende verwachte bezoekersaantallen te vermelden in het mobiliteitsprofiel . Het lijkt de GECORO dat een stijging van bezoekersaantallen te verwachten en in te calculeren is . De mobiliteitsstudie is te verifiëren , de aangehaalde getallen ivm verkeersdruk zijn na te zien. Er zijn aanwijzingen dat het aantal dagelijkse unieke klantenbezoeken gaat stijgen t.o.v. de huidige

5000 door het verhogen van de verkoopoppervlakte en stijging van het aantal parkeerplaatsen.

Langs het belangrijke fietspad van de Hovesesteenweg passeren dagelijks honderden scholieren.

Dat dit nieuwe project kan mogelijk tot verkeersonveilige en gevaarlijke verkeerssituaties leiden.

Daarom adviseert de GECORO :

- a. Een afsluitbare loskade voorzien (dit is voorgesteld in het ontwerp), met mogelijkheid om veilig op eigen terrein de indraaimanoeuvres te doen van de vrachtwagens bij laden en lossen bij voorkeur OF het voorzien van zogenaamde city-trucks OF het vastleggen van de laad en losperiodes buiten de school en spitsuren.
 - b. Voldoende signalisatie aan de opritten van de parking: Niet beperkende lijst die moet worden nagezien door een verkeersdeskundige: waarschuwingsbord M9 dat wijst op dubbelrichtingsfietspad, stopstreep voor [de auto's bij kruisen van het] fietspad, liefst verhoogde aanleg van het dubbelrichtingsfietspad ter hoogte van de kruising. Bijkomend dienen nog pijlen aangebracht worden op het fietspad om de autobestuurder er attent op te maken in beide richtingen te kijken bij het uitrijden van de parking. Uit: Agentschap Wegen en Verkeer (2014): Vademecum fietsvoorzieningen, p2.
 - c. Een asverlegging van het fietspad met bijhorende uitbreiding van het openbaar domein, zodat uitrijdende auto's het fietspad kunnen oversteken en pas in een volgende manoeuver de baan moeten oprijden.
 - d. Beperken van in- en uitrit tot 1 zone; voorzien in ontwerp en voldoende zichtbaarheid voorzien.
 - e. Voorzien van vertragingsdrempels
 - f. Voldoende brede in en uitrit voor overzicht bij vrachtwagenmanoeuvres
 - g. De schaal van de winkel te verkleinen.
3. Het beeld van de omgeving vrijwaren en voldoende ontwikkelingskansen te voorzien naar de toekomst door:
- a. Vrije doorrit te laten en verharding aan te leggen zodat de gemeentediensten het kerkhof kunnen blijven bedienen.
 - b. Opmaken van een hemelwaterplan waarbij o.a. de regenwaterafvoer een afkoppelmogelijkheid wordt voorzien naar de zijde van het kerkhof zodat bv. op termijn de aanleg van een wadi of en een waterpartij mogelijk is , ook wadi op eigen terrein is een suggestie
 - c. Uitvoering van het voorgestelde kunstwerk door kunstenaar Francois Blommaerts (BLOM-ART).
 - d. De technische installaties op het dak te voorzien , met voorzorgsmaatregel dat deze het uitzicht niet verstoren. Suggestie: perimeter voorzien van semi-transparante wand.
 - e. Voldoende plaatsen voor fietsen en laadpunten voor elektrische voertuigen te voorzien, ook voor bakfietsen en fietsen met karren voldoende plaats te voorzien . Aan deze aanbeveling werd grotendeels tegemoetgekomen sinds de aanbeveling van 26-05-2019.

- f. Een lichtstudie op te maken zodat de kwaliteit van de het licht op straat gegarandeerd kan worden. Vermijden van licht met een lage kleurechtheid (CRI-index) onder 80.
4. Op macro schaal, effecten op een strategische ruimtelijke ordening en milieu:
- a. voorzien van zonnepanelen, en beperken van CO2 uitstoot bij het energieverbruik gedurende levensduur van het gebouw; voorzien in het ontwerp
 - b. voorzien van geattesteerde hoog doorlatende materialen op parkings om pieken in waterafvoer te vermijden en infiltratie te bevorderen. Eventueel te voorzien in combinatie met wadi's .
 - c. voorzien van groendaken voor buffering van regenwaterwater en beperken van het hitte eiland effect; voorzien in het ontwerp
 - d. het behouden van de huidige locatie of bij herlocalisatie de kern van het dorp mee te versterken; voorzien in het ontwerp .

Namens de GECORO



Marian Mys
secretaris



Gorn Saldien
voorzitter