

VERSLAG VERGADERING GECORO  
DINSDAG 17 januari 2017 OM 20.00 UUR.

Aanwezig:

**voorzitter:** de heer Pieter-Jan Lijnen  
**effectieve leden:** de heer R. Guelinckx, mevrouw N Sambre, de heer L. Nelissen, mevrouw M. Tollet.  
**plaatsvervanger:** de heren K. Franssens, S. Soenens, R. Wouters.  
**politieke fractie:** de heer Jos Hermans en mevrouw Katia Covens  
**secretaris:** mevrouw L. Hallet  
**andere:** /

Verontschuldigd :

**effectieve leden:** mevrouw L. Poleunis, mevrouw P. Booten, de heer M. Jonckers, mevrouw Greet Rome-Verbeylen, de heren P. Van Impe, B. Thomas, J. Vanderstappen,  
**plaatsvervanger:** de heren H. Deneef, M. Dewolfs,  
**politieke fractie:** de heer K. Grossard

Afwezig:

**effectieve leden:** de heer K. Bergmans, T. Engelbosch, Kjell Coel  
**plaatsvervanger:** de heren W. Claes, P. Wellens, mevrouw I. De Tandt, de heer R. Malevé, F. Berode, mevrouw H. Seldeslachts, de heer L. Kinnaert, mevrouw P. Grootjans, de heer T. Dieu,  
**politieke fractie:** de heren J. Van Stiphout, Joris Vandermeulen, I. Dewael,

\*\*\*\*\*

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt iedereen.

**Punt 1 van de agenda:**

varia

→ De voorzitter meldt dat er voldoende aanwezigen zijn om een effectieve stemming uit te voeren aangaande het geagendeerde punt.

**Punt 2 van de agenda:**

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Doolhof"

**1. toelichting**

Zie power point presentatie van de heer B. Laevens, projectleider GEOSTED stedenbouw. (Zie bijlage)

**Punt 2 van de agenda:**

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Doolhof"

**2. vragenronde**

Dit ontwerp RUP is een herneming en uitbreiding van het ontwerp RUP 2010 waarvan de GECORO reeds advies gaf op 29 september 2010.

De afwijking tussen ontwerp RUP 2010 en dit ontwerp RUP is de uitbreiding van zone A, deze was nog niet inbegrepen in ontwerp RUP 2010.

Grotendeels werd de indeling van het BPA overgenomen.

Aangaande de uitbreidingszone bemerken de GECORO-leden dat:

- \*deze een geheel vormt bij het lokaal dienstencentrum
- \*dat er laagvolume bouw zal zijn
- \*dat deze aansluit met de groene zone
- \*dat er meer parkinname is dan aanvankelijk doorgegeven, die al dan niet reeds opgenomen werd in de ruimtebalans.

Signorie De Merode en de brasserie Godison, gelegen langs het Goetsenhovenplein, kunnen blijven bestaan in hun huidige hoedanigheid.

Algemene bedenking: het gewestplan wordt vervangen, niet gewijzigd.

Zone A omvat nu, door het ontwerp RUP 2010 bepaald, woningen voor bejaarden en na goedkeuring van het huidige ontwerp RUP worden dit sociale woningen, maw een groot verschil voor de grond eigenaar (Broeders der liefde).

Bij het ontwerp RUP 2010 was er een juridische discussie of er nu 'Sociale Huisvesting' mocht genoteerd worden. Er werd intussen decretaal bepaald dat dit kan.

### 3. Bespreking

Het is vandaag de tendens in Vlaanderen om afstand te nemen van oudere RUP's (die nog sterk op de vroegere BPA's lijken qua detailgraad) dus moet de GECORO zichzelf afvragen waarom we dit RUP willen herzien:

zorgcomponent gaan bestendigen, historisch aspect moet behouden blijven, de landelijke woonkern is zeer belangrijk, de zorgcomponent primeert hier.

Om aan al deze aspecten te voldoen is het belangrijk dat de functies van de gebouwen niet té beperkt vastgelegd worden.

Als voorstel wordt de benoeming 'algemene gemeenschapsvoorziening' geopperd.

Het viel alle leden van de GECORO op dat tijdens de PP de uitbreidingszone volledig ontbrak in de legende en dat ze slechts beperkt vernoemd wordt in de voorschriften.

Juridische gesproken is het nu agrarisch gebied maar in feite (zie het voorgestelde plan) hoort het volledig bij het bestaande park.

Er wordt nergens een concrete oppervlakte van de uitbreidingszone vermeld.

De vraag rijst of de uitbreidingszone nu al ingetekend wordt om later gemakkelijker te kunnen bijbouwen of renoveren. Dit zal hoofdzakelijk bepaald worden door de architecturale studie waar we vandaag nog geen vat op hebben.

In de voorschriften dient er vastgelegd te worden waar deze uitbreidingszone al dan niet voor mag aangewend worden.

Broeders Alexianen wil eerst een tweede, door bebouwing omzoomde binnentuin creeëren, om dan zo opeenvolgend de bewoners van de reeds bewoonde vleugels systematisch hiernaar toe te verhuizen en de reeds bestaande vleugels dan te kunnen verbouwen.

Onroerend erfgoed zal ook zijn advies moeten geven over RUP 'Doolhof' aangezien het poortgebouw en de slottoren opgenomen zijn als beschermd monument, wat een bepaalde zekerheid biedt aangaande de correcte architecturale invulling van de uitbreidingszone.

## **Varia**

De voorzitter stelt voor om de agenda verder af te werken nadat er eerst samen een glaasje gedronken wordt met een toast op het nieuwe jaar.

*De vertegenwoordigers van de politieke fracties mogen de beraadslaging over het advies en de stemming erover niet bijwonen, dit conform Art. 1 § 4 van het huishoudelijk reglement van de Gecoro. De heer Jos Hermans en mevrouw Katia Covens van de politieke fracties dienen de zitting te verlaten.*

## **Punt 3 van de agenda:**

advies over gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringplan "Doolhof"

### a. Beraadslaging over advies

#### **Gegeven:**

In het kader van de plenaire vergadering van 26 januari 2017, geeft de Gecoro zijn advies over het RUP "Doolhof".

Conform art. 4 van het huishoudelijk reglement van de Gecoro liggen de documenten met betrekking tot de punten geplaatst op de agenda ter inzage van de effectieve- en plaatsvervangende leden op het permanent secretariaat, p.a. Grote Markt 27, 3300 Tienen.

De bundel van het RUP "Doolhof", bestaat uit een toelichtingsnota, plan bestaande toestand, grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, screeningsdossier en de uitspraak van de dienst Mer dd. 31 augustus 2016.

#### **Doel van het RUP**

De stad Tienen wenst een GRUP aan te maken voor de site rond het woonzorgcentrum Huize Nazareth in aansluiting en met inbegrip van de woningen binnen de residentie Cappendaele, gelegen binnen het BPA 'Doolhof' (MB 07.06.1993)

Concreet beoogt onderhavig RUP het scheppen van een aangepast juridisch kader voor het plangebied uit het BPA 'Doolhof', goedgekeurd op 07/06/1993. Concreet heeft het RUP als doel:

- Het loskoppelen van de contractuele relatie tussen het nabijgelegen rustoord en de eengezinswoningen in het plangebied
- De vroegere strikte voorschriften inzake bebouwingsmogelijkheden beter af te stemmen op de huidige tendensen om meer architectonische flexibiliteit te incorporeren

Het plangebied uit het BPA wordt daarnaast verruimd om een uitbreiding van het rusthuis 'Huize Nazareth' mogelijk te maken. Er is namelijk noodzaak om de kamers aan te passen aan de huidige normen. Deze aanpassing is mogelijk door verschillende kamers samen te voegen. Echter, om de bestaande bezetting te kunnen behouden, is een uitbreiding van het gebouw noodzakelijk.

Het RUP is geen rechtstreekse uitvoering van een bindende bepaling uit het ruimtelijke structuurplan van de stad Tienen. Het RUP beoogt wel een juridische vertaling van de in het ruimtelijk structuurplan geponeerde visie op de kern van Goetsenhoven, waardoor het RUP onrechtstreeks toch wordt opgemaakt in de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Tienen.

#### **Beraadslaging over het RUP 'Doolhof'**

In het voorontwerp van het RUP "Doolhof" wordt de functionele relatie tussen het woongebied en het aanpalende rustoord losgekoppeld. De bestaande en bestemde typologie van kleine, gekoppelde (sociale) eengezinswoning en het sociale karakter van de wijk blijven behouden.

De behoefte van het woonzorgcentrum bevat naast de benodigde uitbreiding de herconditionering en/of vervanging van de bestaande gebouwen. Gezien de nood om de kamers aan te passen aan de huidige oppervlakte normen dient het rusthuis 'Huize Nazareth' uitgebreid te worden. Een deel van de tuinzone wordt omgevormd tot parkgebied.

Zowel de typologie en de densiteit van de bebouwing in het projectgebied sluiten aan bij de bestaande structuur van de kern van Goetsenhoven en houden. Hierdoor wordt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet in gedrang gebracht door het RUP.

**Er werden de volgende opmerkingen gemaakt/suggesties geformuleerd:**

Het mag niet eenvoudigweg omgevormd worden tot woongebied want dan kan er ook een supermarkt komen.

Sociale woningen in Goetsenhoven liggen te ver weg van het centrum, net voor een doelgroep die dicht bij het centrum wil zijn (openbaar vervoer, scholen, boodschappen,..)

Momenteel zijn de Broeders van Liefde eigenaar van de ganse grond, wat als dit ooit veranderd? De GECORO is van mening dat deze gronden niet in handen van een privé-projectontwikkelaar mogen komen.

In de deelgemeenten van Tienen zijn er geen sociale woningen gevestigd. In Vissenaken is er het 'betaalbaar wonen-project', dit zijn geen sociale woningen.

Een beter benoeming voor sociale woningen zou zijn 'gemeenschapswoningen'. Deze dienen verspreid te worden op het grondgebied van Tienen en ipv deze woningen te groeperen in het centrum dienen ze meer in de deelgemeenten verspreid te worden.

De principële fusie met Landen aangaande 1000 sociale woningen is nog niet goedgekeurd.

*De Gecoro van Tienen bestaat uit 35 leden, waarvan 7 deskundigen en 22 vertegenwoordigers van verschillende maatschappelijke geledingen. Tijdens de vergadering van 17 januari 2017 zijn er **8 leden**, die een **stem kunnen uitbrengen**, aanwezig.*

Dit zijn voldoende aantal stemgerechtigde leden om een geldig advies uit brengen.

b. stemming

De Gecoro adviseert unaniem:

Art. 1 : Wat betreft het woongebied, is er in de toelichtingsnota sprake van sociaal wonen, hier is in de voorschriften weinig van terug te vinden. Zonder dat de GECORO het RUP wil hypothekeren, of zich uitsprekt over alle sociale woningen in Tienen, vragen we de toelichtingsnota en de stedenbouwkundigevoorschriften op elkaar af te stemmen.

Art. 2 : De GECORO stelt vast dat er een zeer grote uitbreidingszone voorzien wordt die weinig gespecificeerd is in de voorschriften. Aan de Noord-Oostkant komt de uitbreidingszone zeer dicht bij de houtwal van de Doolhofstraat. Gezien aan de Zuid-Westkant er wel een afstand van 15m tot aan de perceelsgrens gerespecteerd wordt, vragen we aan beide zijden de afstand tot de perceelsgrens te respecteren.

Art. 3 : Los van het specifieke voorontwerp RUP vraagt de GECORO de aandacht voor formele bestemmingen. Te gedetailleerde bestemmingsvoorschriften kunnen de toekomstige ontwikkelingen bemoeilijken.

Art. 4 :De Gecoro wenst thematische vergaderingen te plannen en wil graag op de hoogte gehouden worden van het verdere verloop van de door hun geadviseerde dossiers.

Art. 5 : Een afschrift van dit verslag wordt overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt iedereen.

Pieter-Jan Lijnen (voorzitter)

Leen Hallet (secretaris)

