

VERSLAG VERGADERING GECORO  
DINSDAG 16 JANUARI 2018 OM 20.00 UUR.

Aanwezig:

**voorzitter:** de heer Pieter-Jan Lijnen  
**effectieve leden:** de heren R. Guelinckx en L. De Cooman, de dames M. Tollet en G. Rome-Verbeylen.  
**plaatsvervanger:** de heren H. Deneef, S. Soenens, R. Wouters en L. Kinnaert.  
**politieke fractie:** de heren J. Van Stiphout, K. Grossard en mevrouw K. Covens  
**secretaris:** mevrouw R. Peeters  
**andere:** /

Verontschuldigd :

**effectieve leden:** de dames L. Poleunis, P. Booten en N. Sambre, de heren M. Jonckers en P. Van Impe  
**plaatsvervanger:** de heren K. Franssens en M. Dewolfs

Afwezig:

**effectieve leden:** de heren K. Bergmans, L. Nelissen, T. Engelbosch, J. Vanderstappen en K. Coel  
**plaatsvervanger:** de heren W. Claes, P. Wellens, R. Malevé, R. Roekaerts, F. Berode en M; Dewolfs, de dames I. De Tandt en H. Seldeslachts, en de heer T. Dieu,  
**politieke fractie:** SPA, CD&V en Open VLD

\*\*\*\*\*

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt iedereen met een glaasje op het nieuwe jaar. Het verslag van 29-08-2017 wordt goedgekeurd.

**Punt 1 van de agenda:**

Locatieonderzoek ziekenhuis

De studie is nog niet afgerond, van zodra de studie opgeleverd wordt, wordt dit op de GECORO besproken.

**Punt 2 van de agenda:**

Memorandum"

De GECORO heeft de intentie om een memorandum te houden voor de volgende legislatuur. Ter voorbereiding voor de volgende vergadering van de GECORO wordt aan de leden gevraagd welke thema's/aspecten zij aan bod willen laten komen. Hierbij wordt reeds gedacht aan de mobiliteitsproblematiek in de stad, een beeldkwaliteitsplan voor de stad, kwaliteit voor nieuwbouw en verbouwingen, ... een methodiek zou kunnen zijn om in eerste instantie de reeds bestaande studies van BUUR, Blauwdruk en het IGS eens naast mekaar leggen. Dit zal zeker besproken worden op de volgende vergadering maar iedereen kan suggesties bezorgen aan secretaris, riet.peeters@tien.be

**Punt 3 van de agenda:**

Gedeeltelijke wijziging van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "De Drie Tommen"

**1. beraadslaging**

In het kader van de plenaire vergadering van 25 januari 2018, geeft de GECORO zijn advies over de gedeeltelijke herziening van het RUP "De Drie Tommen".

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 de gedeeltelijke herziening van het RUP "De Drie Tommen", bestaat uit een toelichtingsnota, plan bestaande toestand, grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, screeningsdossier en de uitspraak van de dienst Mer dd. 13 juli 2017.

De GECORO van Tienen bestaat uit 15 effectieve leden, waarvan 4 deskundigen en 11 vertegenwoordigers uit 6 maatschappelijke geledingen. Tijdens de vergadering van 16 januari 2018 zijn er 7 leden, die een stem kunnen uitbrengen, aanwezig.

Door de GECORO worden volgende bemerkingen en aanvullingen gemaakt op het voorontwerp van de gedeeltelijke herziening van het RUP "De Drie Tommen"

- Uitbreiding van de industriezone, voorheen was er enkel een uitbreiding van het bestaande bedrijf voorzien, in de wijziging kan er een nieuw bedrijf komen. De ontsluiting van dit nieuwe bedrijf kan gerealiseerd worden via de Bietenweg.  
Mevr. Rome vraagt zich af wie deze ontsluitingsweg dient aan te leggen, dit staat niet expliciet in de voorwaarden, maar dient bekeken te worden. De heer R; Wouters kan niet akkoord gaan met een eventueel voorstel om de Wulmersumsesteenweg af te sluiten. De heer Deneef stelt dat dit niet van belang is voor dit RUP, dit wordt bevestigd door de heer Lijnen, dit is geen onderdeel van het plan. In het ontwerp wordt aangehaald dat de mobiliteit op projectmatige basis wordt bekeken maar de GECORO stelt dat deze ontsluiting sterk dreigt te interfereren met de fietsroute. Deze ontsluiting mag geenszins een verbindingsweg vormen met de Sint-Truidensesteenweg
- Het opwaarderen van de leefbaarheid in de wijk Grimde, met: voldoende groenvoorzieningen (buffers tussen industrie en wonen, parkzone, ) met ruimte voor sport en spel. De GECORO vindt dat dit een ruimtelijke meerwaarde biedt, maar dat de buffers een eenheid moeten vormen met optimaal behoud van de actuele reeds aanwezige streekeigen natuurwaarde De doorwaadbaarheid van de bufferzone is een pluspunt. In punt 5.3.2. van de toelichtingsnota wordt geadviseerd om het bovenlokaal verkeer te scheiden van het meer lokaal woonverkeer. De heer Lijnen stelt dat de Wulmersumsesteenweg nu door sommigen ervaren wordt als invalsweg, maar staat gecatalogeerd als lokale weg type 2. De heer Kinnaer stelt dat de buslijn dan moet herzien worden, de heer Deneef vindt dat de bewoners hierin dienen betrokken te worden en dat er eventueel kan gewerkt worden met een busluis. De meeste leden vinden het niet nuttig om nu uitspraken te doen over een eventuele knip.
- Meer ruimte en een landschappelijk kader creëren voor de bestaande archeologische site van "De Drie Tommen" (drie Romeinse Tumuli). De GECORO betreurt het feit dat door de industriële invulling De Drie Tommen minder zichtbaar zijn vanop de fietsroute. De heer Deneef stelt dat 'De Drie Tommen' één van de cultuur historische paradepaardjes zijn van Tienen, en dat er goede ontsluiting + zichtbaarheid moet zijn vanaf het fietspad. De parkstructuur van 'De Drie Tommen' en de inrichting van de speelzone moeten landschappelijk ingekleed worden, één grote parkomgeving met speelterreinen met een natuurlijke uitstraling, (zie punt 2.80 van de stedenbouwkundige voorschriften). De heer Deneef voegt er nog aan toe dat de aanleg van kunststofvelden wel toegelaten zijn, dit is contradictorisch. De heer Guelinckx vindt het een gemiste kans om in een lus, via 'De Drie Tommen' terug aan te sluiten op het fietspad.
- De voorziene inbreiding maakt het ook mogelijk dat er een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de woonzone kan ingericht worden doorheen de buffer, om een achterontsluiting te realiseren en eventueel op termijn zelfs een wooninbreiding te realiseren tussen de Weggevoerdenstraat, de Bietenweg en de Wulmersumsesteenweg. De GECORO stelt expliciet dat dit gebied weinig zinvol lijkt voor wooninbreiding.
- Er dient een betere omschrijving geformuleerd te worden voor 'enkel vrije beroepen in de woonstraat', bvb de woonstraat is geschikt voor kleine zelfstandigen met een beperkte ruimtelijke impact met behoud van de woonfunctie van het pand. De doelstelling van het

voorontwerp is grootschalige economische ontwikkelingen tegengaan. Maar de beperking tot vrije beroepen is arbitrair. Waarom zou een notariaat wel een goed idee zijn maar een webdeveloper niet? Quid de frituur aan het begin van de Wulmersumsesteenweg? De functie moet niet de hoofdbezorgdheid zijn, maar wel de ruimtelijke impact.

- Klopt het grafisch plan met de ontwerpvoorschriften voor wat betreft de achteruitgang van de woningen aan de Sint-Truidensesteenweg (De Drietommenweg)? Is er wel of niet een verbinding met de Tricotstraat voorzien?
- Er wordt gesteld dat enkele industriële gebouwen in de driehoek Sint-Truidensesteenweg, Fietspad en Wulmersumsesteenweg erfgoedwaarde lijken te hebben (oude loods). Gelieve hier bij toekomstige aanvragen rekening mee te houden.  
De heer Guelinckx vindt dat een loods die leeg komt te staan kan ingevuld worden met een nieuwe functie zoals een (fuif)zaal. Het fietspad is de recreatieve toegangspoort voor Tienen, aarden wallen zijn niet toegelaten in tegenstelling tot de Citrique die in hun uitbreiding wel een inspanning doen om een afscherming te voorzien.
- De heer Kinnaer vraagt wat er bedoeld wordt met 'landscape'? De heer Lijnen antwoordt dat hier een duurzame landschappelijke invulling mee beoogd wordt, geen storende elementen, zowel visueel als bvb wat stofhinder betreft. De heer Kinnaer vindt dat de suikerfabriek een baken is ipv 'landscape'. De heer Lijnen stelt dat de suikerfabriek net buiten het project ligt. De woningen in de Kerkstraat zijn vergund, doch zonevreed. Een omzetting naar woongebied is geen voordeel voor de eigenaars, integendeel, het zou aanleiding kunnen geven tot planbaten
- De heer Guelinckx stelt dat Tienen uitblinkt in niet gerealiseerde buffers, dit is een kans om dit nu doordacht aan te pakken. Er kunnen ook volkstuintjes aangelegd worden in de bufferzone. Er is trouwens nog voldoende industriegrond beschikbaar, landbouwgronden dienen niet aangesneden te worden.
- Wat het plan planbaten/planschade betreft, dit wordt berekend volgens decretaal vastgestelde waarden. Dit gebeurt op het einde van het traject. De driehoek aan de Tricotstraat die in aanmerking komt voor planbaten is eigendom van de stad Tienen. Bij het ontwerp moet in het achterhoofd gehouden worden dat planschade of planbaten ook als fair moet worden ervaren.

## 2. Stemming

*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 heren J. Van Stiphout en K. Grossard en mevrouw K. Covens dienen de zitting te verlaten.*

*De Gecoro van Tienen bestaat uit 15 leden, waarvan 4 deskundigen en 11 vertegenwoordigers van verschillende maatschappelijke geledingen. Tijdens de vergadering van 16 januari 2018 zijn er **7 leden**, die een **stem kunnen uitbrengen**, aanwezig.*

De GECORO brengt unaniem een deels gunstig advies uit over de herziening van het gemeentelijk RUP 'De Drie Tommen' onder voorwaarden dat:

- De interferentie tussen de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein en het fietspad onderzocht wordt.
- De ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein via de Bietenweg mag geenszins een verbindingsweg worden met de Sint-Truidensesteenweg.
- Er moet een duidelijke aanduiding komen vanop het fietspad naar De Drie Tommen
- De bufferzones moeten qua natuurinrichting een eenheid vormen met optimaal behoud van de actuele reeds aanwezige streekeigen natuurwaarde.
- Dat de omschrijving 'enkel vrije beroepen in de woonstraat' beter geformuleerd wordt.

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)

Riet Peeters (secretaris)

