

# VERSLAG OMGEVINGSRAAD

aan leden omgevingsraad, schepencollege en gemeenteraad  
van Tom Vermeiren, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar  
dienst omgevingsraad  
datum 27 februari 2020

## Vergadering: OMGEVINGSRAAD 27 februari 2020

**Aanwezig:**

**Verontschuldigd:**

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening vergadert in besloten zitting.

### Inleiding

De voorzitter opent de vergadering en heet de leden van harte welkom. De voorzitter licht de agenda van de vergadering toe.

#### **1. Goedkeuring van het verslag van de vergadering van 4 december 2020.**

Er zijn geen opmerkingen op het verslag. De vergadering keurt het verslag eenparig goed. Het is de wens van de leden het verslag sneller te ontvangen.

#### **2. Toelichting en advies bouwmeesterscan Arendonk – BUUR**

##### **a) Toelichting**

De bouwmeesterscan van Arendonk werd opgemaakt door studie bureau BUUR in samenwerking met Pro Flow en team van de Vlaamse Bouwmeester en wordt voorgesteld door Kristine Verachtert van BUUR.

De bouwmeesterscan (BMS) bestaat steeds uit een diagnose van de thema's: bebouwde ruimte, mobiliteit, open ruimte, energie en regelgeving en publiek ondernemerschap.

Het proces van een BMS is beperkt, een 3-tal maanden.

Een BMS denkt vooruit richting duurzaamheid, klimaatbeleid, een BMS denkt redelijk ver vooruit. Anderszijds maakt het geen abstractie van de realiteit en moet de gemeente ermee aan de slag te kunnen. Dit vormt de ambitie.

De BMS sluit af met een transitieagenda, die bestaat uit strategische projecten, quick wins (1 legislatuur) en de programma's (lange termijn).

De BMS inhoudelijk:

- Situering van de gemeente
- Diagnose:

Mooie open, aangesloten ruimte, compacte kern. Concentratie van alle voorzieningen in de kern op enkele uitzonderingen na (bv. WZC Hooge Heide). Wel lage dichtheid. Open

## VERSLAG OMGEVINGSRAAD

landbouwlandschap in het zuiden. Goed fietsbeleid. Aanzienlijke hernieuwbare energie. -> er zijn wel aandachtspunten, maar geen 'zieke patiënt'.

Niet alles verdichten / verstenen in het centrum, ook de woonwijken hebben potenties op verdichting om groei op te vangen. Linken tussen kern en open ruimte gebieden niet altijd optimaal (grote afgesloten gebieden). Beeldwaarde in de gehuchten is niet altijd optimaal (Schotelven, De Brulen). Trend naar grootschalige niet grondgebonden landbouw geeft zijn knelpunten (landschap, mobiliteit). Spanning tussen openruimte corridor langs kanaal versus werkomgeving en weekendzone. Hoge Mauw niet multimodaal ontsloten en weinig ruimte-efficiënt ingevuld. Nieuwe uitbreiding is wel goed qua ruimtegebruik.

- 5 ambities:
  1. uitblinken in het lokale: goed voorzieningenapparaat, hoogkwalitatieve woonomgeving; Inpassen in het bovenlokale: open ruimte positief benutten: toerisme
  2. De woonkern van A naar A+: de structuur van de Wamp verbeteren, verweving stimuleren, verdichten ruimer bekijken, mooie groenstructuur op plein van de Wampenberg, inzetten van meerwaarden door verdichting voor een betere kern (reglement stedenbouwkundige last, bv. 5.000 euro per appartement om mobiliteitsimpact, groenaanleg, ... in de kern op te vangen), minder autoafhankelijkheid (deelwagen voorbeeldproject).  
We groeien nauwelijks nog in grote gezinnen, grote kavels zijn niet meer nodig. We hebben een extra woningbestand nodig van kleine, compacte woningen.
  3. Noordelijk open ruimtegebied: schat voor (boven)lokaal. Open ruimte van topkwaliteit, lokale potenties verbreden richting toerisme en recreatie.
  4. De kanaalzone transformeert naar een groenblauwe corridor: schakel tussen Hoge Vijvers en Postel / Mol. Afbouw van storende elementen. Weerstand van hogere overheden tegen herbestemming Rode Del wordt bevestigd. Herbestemming naar woonkern is tegen de principes van de BMS. Het uitdoofbeleid duidelijk maken. Woonlint Grens en bedrijvenfragmenten op LT met verhandelbare bouwrechten herlocaliseren. Doe geen grote infrastructuurwerken, laat deze bedrijven niet uitbreiden buiten de gewestplanbestemming. Herbestemming naar zachte recreatie of energieproductie? Geen bevredigende oplossing gevonden in BMS.
  5. Lokaal werken op de juiste plaatsen ondersteunen: verweven werken in de kernen. Je hebt de vrijheid als gemeente om alle plekken alleen maar door wonen in te vullen. Bv. ateliers, praktijkruimten, ... werken en wonen combineren. Hoogproductieve landbouw bundelen langs de E34, in combinatie met een energielandschap. Combinatie van uitbreiding regionaal industriegebied met industriële landbouw.

Tijdens de toelichting worden verder volgende vragen gesteld en opmerkingen gegeven:

- Gemeenten werden vroeger gestimuleerd door de hogere overheid om zonevreemde bedrijven ter herlocaliseren. Nu moeten ze terug naar het woongebied.
- Tis straf om kleine ondernemingen terug in de kern te brengen als we nog geen supermarkt kunnen laten bevoorraden. -> Het gaat om kleine ondernemingen met een zeer beperkte (mobiliteits)impact. Niets meer verweven leidt naar slaapdorpen. (cf. ontwikkeling vaartkom Leuven).
- Toerisme ontwikkelen is moeilijk als veel van de groengebieden privégebied zijn. Bovendien leidt toerisme tot meer autovervoer, terwijl er net geen openbaar vervoer komt.

## VERSLAG OMGEVINGSRAAD

- De charmes van ons dorp hebben we te wijten aan grootgrondbezitters, anders hadden we meer lintbebouwing gehad. Zij hebben het gebied open gehouden. De grootgrondbezitters willen hun terrein gesloten houden, maar willen wel meewerken aan natuurdoelstellingen. Langs de randen zijn er misschien wel mogelijkheden voor betere toegankelijkheid.
- Er is weinig grensoverschrijdend gekeken. In Nederland ligt er wel ruimte om de verbinding tussen Hoge Vijvers en Postel te maken.
- Wat is de impact op de landbouw in het noorden? Daar zitten ook grootschalige bedrijven. Dit is een aanzet tot beleid. Het gaat om een hervorming op zeer lange termijn. Zolang landbouw, natuur en landschap naast elkaar kunnen blijven bestaan, is dit mogelijk. Het moet gebeuren met ondersteunende maatregelen. Landbouw heeft nog wel kansen, ook in het noorden, maar niet door verdere intensivering.
- De visie op innovatieve industrie ontbreekt een beetje.
- We hebben al heel veel natuur, we zijn al ecologisch sterk. Waarom nog natuur verder uitbreiden?
- De BMS geeft geen ruimte voor ondernemerschap. Je moet investeren in toerisme, maar de BMS laat geen verdere investeringen toe.
- Wat is de impact op de bedrijventerreinen langs het kanaal!
- De teksten zijn te weinig genuanceerd.
- Het wandelpad tussen het klooster en het Goorcken staat al 30 jaar in de plannen. Er is slechts 150 meter van aangelegd achter de academie. Op de verdichting van de kern moet ingezet worden.
- Het is een impressie op 4 maanden tijd. Ze geeft een aanbeveling en geeft aan wat de potenties zijn. De gemeente moet nu bepalen wat ze er verder mee aanvangt. Een BMS heeft geen statuut.
- In andere BMS zijn woonlinten weggegomd. Er zijn overal zaken die moeilijk liggen.
- In de Rode Del wonen al 50 jaar mensen. Nu moet er gerecreëerd worden in 'boomhutten'. -> Het geeft een alternatief voor nieuwe recreatievormen van weekendverblijven die vandaag vanuit toerisme niet meer interessant zijn.
- Er was geen mogelijkheid tot participatie binnen het BMS-proces. Het dep. Landbouw was niet betrokken bij de opmaak.
- Je mag de nota niet publiek maken. Dat was de keuze van de BM om dat wel te doen.

### **b) Documenten**

- Via extranet: presentatie project.

### **c) Beraadslaging**

De vergadering gaat over tot de bespreking van het onderwerp. Daarbij komen volgende elementen aanbod:

- De BMS negeert alle wetgeving.
- De BMS duwt de landbouw weg. Laag over laag.
- Ze mogen een sterke en zwakte analyse maken, maar ze is verder eenzijdig geschreven.
- Er is angst dat eens geschreven het wet wordt.
- Arendonk is nog steeds aangeduid als economisch knooppunt. De BMS negeert dit. Het nieuwe industrieterrein ligt vol en er is wel behoefte voor uitbreiding.
- Bij een nieuwe studie start je van de bestaande studies. De BMS zal dus indirect steeds een kader vormen.

## VERSLAG OMGEVINGSRAAD

- Er staan ook hele goeie dingen in. Bv. kernversterking.
- Wat wordt er van de omgevingsraad verwacht?
- Voorstel om ons te distantiëren van deze BMS.

### **d) Besluit**

De vergadering besluit om zich te distantiëren van de BMS en vraagt de gemeenteraad om dit te bekrachtigen.

### **3. Toelichting en advies masterplan zorgcampus Vrijheid / Bellekens / Wolfseind – BLAUWDRUK**

#### **a) Toelichting**

Het masterplan wordt gepresenteerd door Els Nulens van BLAUWDRUK in opdracht van het OCMW. De omgevingsraad ontving in voorbereiding van de vergadering deze presentatie.

De campus wordt gesitueerd: Wezenstraat / Wolfseind / Bellekens / De Horeman. Wat is er met deze site te doen, wat is de toekomst voor de site?

De campus is behoorlijk groen, maar dat is slecht zichtbaar. Bovendien zit iedereen wat op zijn eiland: rusthuis, flatjes, jeugdverblijf.

De site wordt gekaderd in een ruimere groenstructuur. Kan de site daarin een rol vervullen? Tussen de Wippelberg en de vallei van de Wamp. Waarom zit de site niet in het wandelnetwerk?

De Wippelberg, Begijnhof en Vrijheid maken deel uit van het oude dorpscentrum van Arendonk. Qua typologie is het WCZ zeer atypisch daarbinnen.

Je kan vandaag rond het gebouw rijden, overal liggen parkeerplaatsen vandaag. Vandaag zijn er 89 parkeerplaatsen, uitgestrooid over het terrein. Je ziet overal parkeerplaatsen. Nergens staat het gebouw in het groen. Het is een verkeersruimte waar voetganger en fietsers aan hun lot zijn overgelaten. De bezettingsgraad van de parkeerplaatsen is geteld (in een herfstmaand, 3-4 keer per dag). Gemiddeld is er 80% bezetting, vnl. voor het gebouw.

De ontwerpvrage aan BLAUWDRUK was een ontwikkeling F. Van Lint (10.000 m<sup>2</sup>) en een nieuw WZC (3.438 m<sup>2</sup>).

Concepten:

- Een centrum-as tussen 2 belangrijke publieke ruimten
- Een schakel tussen dorp en landschap.

Masterplan: een zorgcampus met een menging van functies in verschillende typologieën:

- Afwerking van het dorp langs de Wezenstraat;
- Een gezondheidsstraat op de site van de oude school: behoud en nieuwe elementen, rijwoningen en hoogbouw, 9.500 m<sup>2</sup> (rest 13.000 m<sup>2</sup>);
- Woningen rug aan rug tegen de Wippelberg met een front naar het park;
- Afwerken van de kop aan Wolfseind.
- Een gezicht aan het park op de huidige 'logistieke' hoek aan de keuken.

Uitwerking:

## VERSLAG OMGEVINGSRAAD

- Aanleggen van Bellekens als karrespoorpad als verbinding tussen landschap en park, ontharden van banale asfaltstraat naar een weg met landschappelijke betekenis;
- Herstel van de oude voetweg tussen Vrijheid en De Muite;
- Parkeren: ZO: 55 plaatsen voor lang parkeren, tijdelijk parkeren op het zorgplein (10 plaatsen), 20 plaatsen Z van WZC, 26 plaatsen achter De Horeman (niet wenselijk voor cbs), extra plaatsen ondergronds onder nieuwbouwen.
- Fasering:
- Grondruil:

Tijdens de toelichting worden verder volgende vragen gesteld en opmerkingen gegeven:

- Een deel de site zijn sociale appartementen. De shm DNK gaat de herinrichting van heel de site van De Muite in 2020 herbekijken.
- Hoe is het nieuwe denken over ouder worden geïntegreerd? Er zijn ook gewone eengezinswoningen voorzien.
- Moet het parkeergebeuren niet in zijn geheel bekeken worden? Ondergronds parkeren? Er zijn mogelijkheden langs de Wezenstraat. Ondergronds parkeren schept meer bouw mogelijkheden op andere plaatsen.
- Is bewoning voor dementen meegenomen? Naar NL voorbeeld met dementiedorpen? Ja het gebouw langs De Horeman is op dergelijk concept gestoeld.
- Is de parkeerbehoefte berekend? We gaan van 89 naar 119 parkeerplaatsen, inbegrepen de nieuwe ontwikkelingen.
- Is het park publiek toegankelijk? Uiteraard.

### **b) Documenten**

- Via extranet en email: ontwerp en toelichtingsnota.

### **c) Beraadslaging**

De vergadering gaat over tot de bespreking van het onderwerp. Daarbij komen volgende elementen aanbod:

- Moeten we niet eens nadenken over het algemene parkeerbeleid? Nadenken over de parkeernorm. Het publiek bovengronds parkeren neemt (te) veel ruimte in.
- Het gelijkvloers van F. Van Lint is toch vooral gefocust op handel. Dat werkt enkel met voldoende parkeerplaatsen.
- Kunnen de voetpaden langs Begijnhof breder gemaakt worden? Moet daarvoor de bouwlijn achterruit? Er is momenteel een ontwerpstudie lopende i.o.v. Aquafin voor de heraanleg van Begijnhof en Wampenbergh, alsook een aparte opdracht voor heraanleg het kruispunt Wezenstraat Vrijheid. Daarin zijn bredere voetpaden voorzien. Daarbij is wel beslist om de voorziene nieuwbouw tegen de Wezenstraat te bouwen tot tegen het voetpad en niet om dit achter te zetten voor een parkeerstrook.
- Bij een verdere uitwerking komt dit project mogelijks terug op de omgevingsraad.

### **d) Besluit**

De omgevingsraad verleent een gunstig advies en verwijst naar de opmerkingen over het parkeren.

## VERSLAG OMGEVINGSRAAD

### **4. Opmaak huishoudelijk reglement omgevingsraad – toelichting en bespreking.**

#### **a) *Toelichting***

Als basis voor het nieuwe reglement zal het bestaande reglement gebruikt worden. O.a. volgende zaken worden aangepast of aangevuld:

- Het deel milieu wordt toegevoegd.
- De agenda wordt opgemaakt door de voorzitter en het schepencollege.
- 3 x afwezigheid zonder melding is ambtshalve ontslagnemend.
- De landbouw vindt zich onder vertegenwoordigd in de omgevingsraad. -> Dat maakt geen deel uit van het huishoudelijk reglement en valt buiten de discussie van vandaag.
- Tegen volgende vergadering wordt een ontwerp van reglement voorzien.

De inhoudelijk bespreking van dit punt wordt uitgesteld naar een latere datum.

### **5. Varia.**

- Kunnen de plaatsvervangers ook blijven bij de beraadslaging, zodat ze de dossieropvolging kunnen blijven volgen? De bespreking hiervan wordt opgenomen bij de opmaak van het huishoudelijk reglement.

Aldus gedaan in vergadering, datum als voormeld.

de vaste secretaris

de voorzitter