

**Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening Stad HALLE**  
**Verslag.**

**Datum :** Woensdag 11 januari 2023.

**Aanwezig :** 11 / 17

Zie kopie aanwezigheidslijst in bijlage

**Agendapunt(en):**

1. Toelichting planologisch attest Proxy Delhaize Essenbeek
2. Goedkeuring verslag vergadering 15 december 2022.
3. Kennisname Jaaroverzicht GECORO 2022.
4. Varia
5. Adviesformulering

**Besproken document(en):**

1. zie vermelde agendapunten

Volgende personen laten zich verontschuldigen : dhr Emile Van Keerbergen, dhr Gerard Sodderland en Dhr Bert Ghysels, dhr Patrick Vanderspiegel

**1. Toelichting planologisch attest Proxy Delhaize Essenbeek.**

Toelichting door de dhr Jos Medart , dhr Kristof Moons (uitbater) en dhr Johan Kestemont (architectenbureau Peiler).

Historiek van de winkel wordt geschetst. Delhaize heeft een bevraging gedaan bij bestaande klanten. Dit gaf als resultaat dat de huidige buurtwinkel een ruimer aanbod zou aanbieden. Betere service en betere producten aanbieden. Omzet verhoging met 15 à 20% wordt beoogd i.f.v. rendabiliteit. Aangenaam winkel gaat gepaard met een uitbreiding van de winkelloppervlakte. Er wordt gemikt op een groter comfort bij klanten (verruiming aanbod en winkel opp.) en personeel (bijkomende vergaderruimte en keuken).

Het doel is bestaande klanten meer te doen kopen en dus geen bijkomende klanten te lokken. Er wordt geen invloed op het aantal parkeerplaatsen verwacht.

Samen met de leverancier wordt gewerkt aan volle vrachtwagens in plaats van halfvolle vrachtwagens. Een uitbreiding veroorzaakt dus geen extra vrachtwagens.

Ook voor personeel wenst men de infrastructuur te verbeteren ten einde goede sociale lokalen te kunnen aanbieden en betere werkomstandigheden te kunnen aanbieden.

Om rendabel te blijven dient men morgen in vraag te stellen wat je gisteren hebt gedaan. Er wordt gewezen op het Kaizen-principe van continuous improvement.

Buurtwinkel dient de concurrentie aan te kunnen gaan met andere winkelketens. Zonder uitbreiding en verbreding van het assortiment gaan mensen elders winkelen, ook over de taalgrens. Het doel is om een beter assortiment aan te kunnen bieden met dagverse biologische producten evenals een beenhouwerij.

College van burgemeester en schepenen is -volgens de aanvrager- vrij kritisch met betrekking tot de uitbreiding op deze locatie. Vooral insteek mobiliteit is vrij streng. Buurtwinkel heeft echter geen ambitie om het aantal klanten te verdubbelen. Doel van de uitbreiding is om het totaalbedrag van het kasticket van de bestaande klanten naar boven te brengen via een beter aanbod van producten. De extrapolatie van de bestaande parkeercijfers op basis van bijkomende oppervlakte is niet correct volgens de aanvrager.

De aanvrager gaat verder in op het advies van de stad Halle. Winkel staat op lijst van zonevremde bedrijven vervat in het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Verwijzend naar bindende bepalingen nummer 17 werd -volgens de aanvrager- engagement aangegaan naar uitbreidingsmogelijkheden. Aanvraag dient in het licht van de richtinggevende en bindende bepalingen van het GRSP Halle van 2009 te bekijken. Hier werd ook door de Provincie in haar advies naar verwezen.

Aanvrager is van mening dat het ook na uitbreiding een lokale buurtwinkel zal blijven. Bij piekmomenten komen er 69 bezoekers per uur. Het piekmoment vanwege de dienst mobiliteit is 94 zodat er 20 parkeerplaatsen meer zouden nodig zijn. Aanvrager is van mening dat 70 parkeerplaatsen niet nodig zijn (53-tal volstaat).

De gevraagde uitbreiding is eveneens nodig voor het welzijn van het personeel. Een uitbreiding van de winkel vergroot ook de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen.

Volgende vragen werden gesteld door de GECORO leden :

- Laden en lossen buiten de openingsuren in de nieuwe toestand?  
Antwoord: levering op maandag met één grote vrachtwagen via nieuwe loszone.
- Gaan klanten bereid zijn om wagen op straat te parkeren indien volzet bij beperkt aantal parkeerplaatsen?  
Antwoord: indien parking volzet is, rijden mensen door.
- Gemiddeld 30 euro naar 40 euro kasticket ? Is het kasticket niet laag gezien het een buurtwinkel is ? Is het realistisch deze verhoging voorop te stellen ?  
Antwoord : de aanvragers schatten dit in overleg met de Delhaize-groep als realistisch in en voelt zich hierin gesteund door de uitgevoerde enquête bij de klanten.
- Er wordt geen lange termijn-ontwikkelingen voorzien. Betekent dit dat dit voorstel de eindfase met vertaling in een RUP is ?  
Antwoord: Buurtwinkel dient buurtwinkel te blijven. Geen verdere uitbreiding gewenst op lange termijn. Men wenst van de Proxy geen AD-Delhaize noch een supermarkt te maken.
- Hoeveel percent van huidig klantenbestand komt vandaag met de wagen, met de fiets?

Antwoord : Geen info beschikbaar. Sommige uit de buurt komen te voet, sommige met de fiets gezien verbeterend fietspad. Overdekte fietsstallingen en laadpaal zijn de bedoeling. Er zouden drie parkeerplaatsen kunnen ingevuld worden met fietsstalling.

- Wat voor fietsstallingen ? Plaats voor cargofietsen ?  
Antwoord : Nog geen concrete locatie. Cargo-fietsen zijn een nieuw gegeven. Alles is bespreekbaar. Zo dicht mogelijk bij de ingang. Idem voor de gehandicaptenparkeerplaats.
- Zone langsheen de straat blijven parkeerplaatsen?  
Antwoord : staanplaatsen zijn van de appartementen en zitten niet vervat in de telling van het aantal parkeerplaatsen voor de buurtwinkel.
- Essenbeek heeft circa 800 inwoners. Binnen het aantal klanten zitten ook bewoners van Lembeek en passanten ?  
Antwoord: Correct. Dit blijkt uit de telgegevens van Delhaize.
- Gaan mensen niet langer in de winkel zijn? En dus langer gebruik van parkeerplaatsen?  
Antwoord : gemiddelde winkeltijd is vandaag 20 minuten. Betere circulatie binnen in de winkel door de uitbreiding zal dit niet doen toenemen.
- Zijn de parkeerplaatsen aan straatzijde vergund ?  
Antwoord : jawel maar deze dienen uitgevoerd in grasdallen in plaats van klinkers
- Blijft de Infiltratiezone die gelegen is in agrarisch gebied ? Dienen deze niet vervat te zitten in de projectzone? Buffering is eigenlijk uitgesloten in agrarisch gebied bij nieuwbouw.  
Antwoord : blijft in kader van de aanvraag in agrarisch gebied (dit perceel is bovendien familiale eigendom).
- Bedenking aangaande vormgeving van de uitbreiding. Geen optimaal ontworpen parking. Er wordt royaal met de verharde ruimte omgegaan. Heeft dit een bedoeling ? Dit werd ontwerpmatig niet voldoende ondergezocht. Weinig speelruimte om vergroening op te nemen in dit ontwerp. Een meer kwalitatieve parking is aangewezen in plaats van uit te gaan van een bestaande situatie en hieraan een uitbreiding te koppelen.  
Antwoord : hoeft niet volledig geasfalteerd te worden. Een andere inrichting is bespreekbaar.
- Bedenking: Buurtwinkel werkt pas goed als het een kwalitatieve omgeving heeft zoals vergroening, fietsstalling enz. Kwaliteit in dit parkeervoorstel ontbreekt. Extra groenbuffer is aangewezen naar omliggende burens toe. Er wordt aangevoeld dat de parkeercapaciteit ontoereikend is voor auto's en fietsers.  
Antwoord : er werd geopteerd voor een dense parking. Moet er dan nog meer zone van het agrarisch gebied ingenomen worden? Naastliggend perceel is geen eigendom. Men dient ook rekening te houden met leveringen via vrachtwagens. Een andere inrichting van de parkeerzone is evenwel bespreekbaar.
- Krijgt het personeel een tuintje ?

Antwoord : in het groenperkje is een zitbank voorzien waar het personeel tijdens een pauze kan verblijven. Het is ook langs hier dat de dieren van de uitbater worden bereikt (buiten plangebied).

- Blijft de uitbreiding op dezelfde hoogte zoals het bestaand bouwvolume? Plannen zijn vrij summier. Toch vrij belangrijk in het beoordelen van een planologisch attest.  
Antwoord : plannen worden pas opgemaakt na goedkeuring planologisch attest. Bedoeling is om bestaande hoogte door te trekken mede met het oog op het plaatsen van zonnepanelen.
- Zal de uitbreiding met grotere koelingsinstallaties geen geluidsoverlast bezorgen voor aanpalenden zoals geopperd in het ingediende bezwaar ?  
Antwoord : Nieuwe installatie zal nog verder van de buur worden geplaatst. Er bestaan technische mogelijkheden om dit verder en beter af te schermen. Bereidheid om eventuele hinder uit te sluiten.
- Wat voor verwarming zal er voorzien worden?  
Antwoord : CO2 installaties, warmterecuperatie.

Dhr Jos Medart , dhr Kristof Moons (uitbater) en dhr Johan Kestemont (architectenbureau Peiler) verlaten de GECORO-vergadering om 20.35 uur.

## **2. Goedkeuring verslag vergadering 15 december 2022.**

Het verslag van de GECORO-vergadering van 15 december 2022 wordt unaniem goedgekeurd.

## **3. Kennisname Jaaroverzicht GECORO 2022**

De GECORO neemt kennis van het jaaroverzicht GECORO 2022.

## **4. Varia**

Volgende GECORO vergaderingen gaan door op:

- 8 februari 2023 om 19u30 in Cardijnzaal: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant
- 21 juni 2023 om 19u30 in de Thevenetzaal: behandeling bezwaren RUP De Bres

Evaluatie afgelopen werkjaar: Op de vraag vanwege de voorzitter GECORO of er bij de start van dit nieuwe GECORO jaar verbeteringspunten zijn met betrekking tot de GECORO-werking , was iedereen unaniem akkoord dat er binnen de GECORO een hoog niveau van discussie heerst vanuit verschillende invalshoeken wat het boeiend maakt.

## **5. Adviesformulering planologisch attest Proxy Delhaize Essenbeek**

De GECORO neemt kennis van het planologisch attest Proxy Delhaize te Essenbeek, de uitgebrachte adviezen en het ingediende bezwaar en wenst ter zake een positief advies te geven mits volgende voorwaarden en/of bedenkingen:

De GECORO is van mening dat de winkel een buurtwinkel is en kan blijven, zelfs na de

volume-uitbreiding. Dit kan door het voorziene aantal parkeerplaatsen eerder te verminderen en zeker niet uit te breiden, de parking kwalitatiever in te richten met betere buffering naar open ruimte en aanpalenden toe en door meer comfort aan te bieden aan wie met fiets, brommer of te voet komt winkelen.

De GECORO is voorstander van het schrappen van de haakse parkeerplaatsen langsheen de Nijvelsesteenweg en deze om te vormen naar een overdekte/afgesloten fietsenstalling.

De GECORO kan niet akkoord gaan met een regularisatie van deze parkeerplaatsen.

De omgevingskwaliteiten van de volledige site dienen opgevaardeerd te worden. De parking dient ontworpen te worden met onder andere een kwalitatieve buffering naar de open ruimte en burens toe. Binnen het ontwerp dienen bomen geïntegreerd om hitte-eiland-effect tegen te gaan. Daarnaast dient waar mogelijk waterdoorlatende materialen gebruikt worden.

Wat betreft de indeling en gebruik van de parking, is de GECORO vragende partij om deze minstens deels ter beschikking te stellen als parkeerzone voor de buurtbewoners ook wat betreft het gebruik van elektrische laadpalen. De parking mag met andere woorden niet volledig afgesloten worden met een slagboom of toegangshek.

De niet vergunde opslagplaatsen langsheen de achterzijde van het gebouw op een korte afstand ten opzichte van de perceelsgrens zijn niet kwalitatief en niet aanvaardbaar ten opzichte van de burens. De afbraak hiervan is noodzakelijk. GECORO gaat niet akkoord met de regularisatie hiervan.

Huidige waterbuffering dient behouden te blijven en bij uitbreiding van het winkelvolume en parking dient de bijkomende wettelijke verplichte waterbuffering voorzien te worden.

*Einde vergadering 21u40*

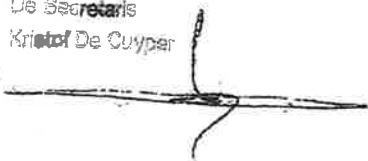
---

**Volgende vergadering : woensdag 8 februari 2023 om 19u30**

---

Verslag opgesteld te Halle op : 12 januari 2023

De Secretaris  
Kristof De Cuyper



De Voorzitter  
Isabelle Loris

