

Openbare vergadering van donderdag 2 maart 2023

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, burgemeester
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Eddie BOELEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Manon BAS, Gilbert GOOSSENS, Karima MOKHTAR, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** /

RUP RECONVERSIE DOUWE EGBERTS: RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK, ADVIEZEN EN DEFINITIEVE VASTSTELLING - KENNISNAME EN GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 40 en 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en zijn uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder:
 - artikel 2.2.18 dat bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen belast is met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
 - artikel 2.2.21 dat bepaalt dat de gemeenteraad gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voorlopig en definitief vaststelt.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, TITEL II Planning.
- Decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten, en haar uitvoeringsbesluiten.
- Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 27 januari 2011 (WEBSITE).
- Voorgaande procedurestappen beschikbaar op het DSI-platform (DSI).
- Verslag plenaire vergadering over het voorontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts (DSI).
- Definitief ontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts bestaande uit een grafisch plan (GP), stedenbouwkundige voorschriften (SV), toelichtende nota (TN) en procesnota (PN) (BIJLAGE).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 april 2018 waarin de startnota van RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 juli 2018 waarbij aan Intercommunale Haviland de opdracht werd gegeven het RUP Reconversie Douwe Egberts op te maken.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 december 2018 waarbij kennis werd genomen van de adviezen en reacties op de startnota van RUP Reconversie Douwe Egberts.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 30 maart 2020 waarbij kennis werd genomen van de eindpresentatie en eindbundel van het onderzoek van Plusoffice voor het RUP Reconversie Douwe Egberts, alsook van de opmerkingen van de ontwikkelaar op de eindpresentatie.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 juli 2020 waarbij een indicatief programma voor de site Douwe Egberts werd vastgelegd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 mei 2021 waarbij de scopingnota van 22 januari 2021 van RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 september 2021 waarbij de aangepaste scopingnota van het RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 februari 2022 waarbij het voorontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 25 april 2022 waarmee kennis werd genomen van de resultaten van de plenaire adviesronde.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 augustus 2022 waarmee het ontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.
- Besluit van de gemeenteraad van 29 september 2022 waarmee het ontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd en dus voorlopig vastgesteld.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 februari 2023 waarmee kennis werd genomen van de resultaten van het openbaar onderzoek over het ontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts, alsook van het advies van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en het advies van de Gecoro (incl. behandeling van de reacties en adviezen), en een voorstel van aanpassing van het ontwerp wordt geformuleerd om voor te leggen aan de gemeenteraad. (BIJLAGE)

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

- Aanduiding van het Departement Omgeving op het DSI-loket dat geen advies wordt uitgebracht.
- Gunstig advies van de provincie Vlaams-Brabant, raadpleegbaar op het DSI-loket (bij "workflow").
- Advies van de Gecoro van 30 januari 2023 over het ontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts, incl. behandeling van de reacties en adviezen. (BIJLAGE)

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De gemeente wenst, na de volledige herlokalisatie van de activiteiten van Douwe Egberts, een reconversie van de site mogelijk te maken. Een werkbare reconversie is enkel mogelijk na het wijzigen van het bestemmingsplan dat destijds op maat van de activiteiten van Douwe Egberts werd geschreven. Het geldend plan voor de zone betreft het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Potaerde'. Dit bestemmingsplan werd goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 17 januari 2000 en herzien bij ministerieel besluit. d.d. 12 februari 2003. De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) biedt een oplossing om een multifunctionele site en reconversie naar hedendaagse normen toe te laten.

Het planteam maakte een ontwerp op.

Over dit ontwerp werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 3 november 2022 t.e.m. 1 januari 2023.

Er werd 1 reactie/opmerking ontvangen.

Departement Omgeving bracht geen advies uit.
Provincie Vlaams-Brabant bracht gunstig advies uit.

De Gecoro nam kennis van de reacties en adviezen, alsook van het voorstel van Intercommunale Haviland tot behandeling van de reacties. De Gecoro bundelde alle reacties en adviezen en bracht op 30 januari 2023 zelf advies uit, waarbij werd voorgesteld de voorschriften en het grafisch plan beperkt aan te passen.

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan kan nl. nog aangepast worden volgens VCRO art. 2.2.21: "Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan."

Het schepencollege nam kennis van de reacties en adviezen, en formuleerde zelf ook een voorstel van aanpassingen aan het ontwerp om voor te leggen aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad is bevoegd om het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast te stellen.

De gemeenteraad sluit zich aan bij het voorstel en de motivatie van behandeling van de reacties en adviezen van het schepencollege en de voorgestelde aanpassingen aan het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat conform art. 2.2.5 van de VCRO:

- 1° een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
- 2° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 3° de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 5.96 en 5.97 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- 4° een weergave van de juridische toestand;
- 5° een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
- 6° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan of de ruimtelijke structuurplannen of ruimtelijke beleidsplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;
- 7° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 8° de kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan :
 - a) het planmilieueffectrapport;
 - b) de passende beoordeling;
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;
 - d) andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;in voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen;
- 9° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 10° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen;
- 11° voor de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, in voorkomend geval, een overzicht van de geheel of gedeeltelijk gewijzigde of opgeheven erkennings-, rangschikkings- en beschermingsbesluiten inzake onroerend erfgoed, samen met de gegevens, vermeld in artikel 6.2.5 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met uitzondering van de aanduiding van de plaats van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek op het georeferente plan;
- 12° in voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;

13° in voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;

14° in voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan en die niet geregeld worden met toepassing van punten 1° tot en met 13°;

15° in voorkomend geval het rooilijnplan, vermeld in het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de gewestelijke rooilijnen en het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

Na definitieve vaststelling wordt het ruimtelijk uitvoeringsplan met een beveiligde zending bezorgd aan de hogere overheid. De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat op de dag na die betekening, om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt ze binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt het woord en merkt op dat hij nota heeft genomen van de resultaten van het openbaar onderzoek en van de ontwerptekst van het RUP. Een aantal zaken is positief, maar over drie punten heeft de fractie Groen een opmerking. Op pagina 80 staat dat voor de mobiliteit geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht betreffende de discipline mobiliteit. Hoewel er enkele inspanningen zijn gedaan, zoals de aanleg van een nieuw fietspad en het concept autodelen, is het nog steeds een zeer autogerichte site. De fractie Groen betwijfelt daarom de uitspraak dat er geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht. Tweede opmerking, de Gecoro adviseert om zonnepanelen te plaatsen op de daken van de groene buffers en werk te maken van doorlaatbare bestrating op de parking. Hier zal bij de uitwerking van het RUP aandacht aan besteed worden. De fractie Groen benadrukt dat ze ervan uitgaat dat dit gaat gebeuren en zal het nauwlettend opvolgen. Bij voorkeur zou de fractie Groen een klimaatneutrale site realiseren. Dat is immers steeds meer een doelstelling voor bedrijventerreinen die nagestreefd moet worden. Tot slot komt hij terug op een opmerking die de fractie Groen eerder heeft gemaakt bij dit onderwerp over de geluidsmuren langs de A12. Toen is gevraagd om werk te maken van het vergroenen van de gevels, waarop werd toegezegd om dit te onderzoeken. Hij hoort graag of de gemeente verder onderhandelt over het vergroenen van deze gevels.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en antwoordt dat de tussenkomst van de Vlaamse overheid en het studiebureau hebben gezorgd voor een sterke verbetering en verduurzaming van het project. Misschien vindt de fractie Groen het nog niet genoeg, maar al met al wordt er veel aandacht besteed aan ontharding en verduurzaming. Er wordt nog gewacht op een definitief besluit over het fietspad. Afhankelijk van de beslissing of het ringfietspad binnen of buiten de ring wordt gerealiseerd, wordt bepaald hoe breed de fietsontsluiting wordt. Verder zal de gemeente aandacht besteden aan zonnepanelen en dergelijke. De firma Global Estate die de locatie heeft gekocht, heeft door de inzet van het studiebureau zijn visie bijgesteld en is veel meer geneigd om gestalte te geven aan een duurzaam bedrijventerrein. Bij toekomstige vergunningen zal de gemeente ontharding en (gevel)vergroening meenemen als aandachtspunt, maar het is niet mogelijk om dit meteen allemaal op dit bedrijventerrein toe te passen.

Raadslid Eddie BOELENIS krijgt wederom het woord en is het ermee eens dat er een positieve kentering zichtbaar is in de ontwikkeling van de site van Douwe Egberts, maar benadrukt dat er ook nog wel uitdagingen zijn.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van de resultaten van het openbaar onderzoek en de uitgebrachte adviezen over het ontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts.

Art. 2

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reconversie Douwe Egberts', met aangepaste voorschriften en grafisch plan, toegevoegd als bijlage bij dit besluit, definitief vast te stellen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 31 maart 2023

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad