

Openbare vergadering van donderdag 2 juni 2022

Aanwezig: Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, aangewezen-burgemeester
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Eddie BOELEN, Caroline DENIL, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, 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: /

Afwezig: Manon BAS, William DE BOECK, Linda DE PREE, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Chris SELLESLAGH, gemeenteraadsleden

RUP VAARTDIJK-BORCHT - VOORLOPIGE VASTSTELLING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 56, § 3, 7° 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.

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.
- Ontwerp van het RUP Vaartdijk-Borcht (BIJLAGE).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 10 februari 2014 waarin de opdracht tot opmaak van RUP Vaartdijk-Borcht werd gegund aan studiebureau Quadrant.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 2 februari 2015 waarin de opdracht tot opmaak van het RUP Vaartdijk-Borcht werd uitgebreid met de opmaak van een globaal plan van aanpak (structuurvisie).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 december 2016 waarbij werd beslist Quadrant in kennis te stellen van de uitgebrachte adviezen over de structuurvisie en de noodzaak tot herwerking van de structuurvisie.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 oktober 2018 waarin de structuurvisie werd goedgekeurd op voorwaarde dat o.a. het advies van de Vlaamse Bouwmeester of een kwaliteitscel 'omgeving/ruimtelijke ordening' gevraagd wordt om na te gaan wat een verantwoorde woondichtheid is voor het projectgebied.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 september 2020 waarin de startnota van RUP Vaartdijk-Borcht werd goedgekeurd.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 december 2020 waarin kennis genomen wordt van de reacties en adviezen over de startnota van RUP Vaartdijk-Borcht.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 april 2021 waarin de scopingnota van het RUP Vaartdijk-Borcht werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 28 juni 2021 waarin een aangepaste scopingnota van het RUP Vaartdijk-Borcht werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 31 januari 2022 waarin het voorontwerp van het RUP Vaartdijk-Borcht werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14 maart 2022 waarbij kennis werd genomen van de adviezen over het voorontwerp van het RUP Vaartdijk-Borcht.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 mei 2022 waarin het ontwerp van het RUP Vaartdijk-Borcht werd goedgekeurd.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

- Melding Departement Omgeving via het DSI-loket dat geen advies verleend zal worden.
- Melding Agentschap Onroerend Erfgoed via het DSI-loket dat geen advies verleend zal worden.
- Advies Gecoro Grimbergen van 24 februari 2022, raadpleegbaar op het DSI-loket (bij Workflow).
- Advies Departement Mobiliteit en Openbare Werken van 1 maart 2022, raadpleegbaar op het DSI-loket.
- Advies Provincie Vlaams-Brabant van 7 maart 2022, raadpleegbaar op het DSI-loket.
- Advies stad Vilvoorde van 7 maart 2022, raadpleegbaar op het DSI-loket.
- Advies Agentschap Wegen en Verkeer van 14 maart 2022, raadpleegbaar op het DSI-loket.
- Advies De Vlaamse Waterweg nv van 14 maart 2022, raadpleegbaar op het DSI-loket.

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De gemeente Grimbergen wenst de leefbaarheid in de Borcht - en meer bepaald de kanaalzone ter hoogte van de Vaartdijk - te verhogen.

De zone gelegen tussen de Vaartdijk en Jan-Jozef Van Engelghomstraat wordt momenteel gekenmerkt door loodsen, ongebruikte verharding, een onduidelijke structuur en een afwezige samenhang met de bestaande Borcht.

Door het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), waarin er verschillende woontypologieën worden toegelaten, wenst de gemeente de bovenvermelde zone op een gedegen wijze in te richten en te structureren, zodat er een overgang gecreëerd wordt tussen het centrum van de Borcht, de site en de kanaalzone ter hoogte van de Vaartdijk.

Het planteam maakte een ontwerp van het RUP "Vaartdijk-Borcht" op. In de procesnota horende bij dit ontwerp werden de adviezen over het voorontwerp behandeld.

De gemeenteraad sluit zich aan bij de behandeling van de adviezen.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (VCRO art. 2.2.5):

- 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 gegeoreferente 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.

Voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over het ruimtelijk uitvoeringsplan kan de bevoegde overheid overeenkomsten met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen afsluiten om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren.

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (bestaande uit een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota en procesnota) ligt voor ter goedkeuring. Hiermee wordt het RUP voorlopig vastgesteld.

Conform art. 2.2.21 van de VCRO zal na de voorlopige vaststelling het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan gedurende 60 dagen aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Raadslid Eddie BOELENS stelt dat er maximaal 100 wooneenheden per hectare zijn voorzien. Hij vraagt hoe groot het totale gebied is en welk deel van het RUP voorzien wordt voor gemeenschapsvoorzieningen en winkelpanden. Verder hoort hij graag of er polyvalente ontmoetingsplaatsen zijn gepland. In de Borcht is erfgoed vooral belangrijk voor de oude Borcht, De Motte, de kerk en zijn omgeving. Met het RUP moeten inspanningen geleverd worden om de oude Borcht goed in de omgeving te integreren. Groen had graag gezien dat ook het oude gebouw van de roeiclub geïntegreerd was in het RUP. Historisch gezien is het een belangrijk gebouw, stammend uit het begin van de 20^e eeuw, en een overblijfsel van de opkomende volkssportbeleving.

Groen vindt dat de ambitie voor het bindend sociaal objectief erg laag is. In het RUP wordt uitgelegd dat Grimbergen grote uitdagingen heeft om dit te realiseren, maar men lijkt zich tevreden te stellen met negen sociale huurwoningen. Dat vindt Groen wel het absolute minimum. In de toelichting op de nota wordt verwezen naar het domein Kiekens en omgeving. Op de afbeelding is een rood blokje te zien naast de bestaande bouw in dit natuurgebied. Omdat het zonde zou zijn om in dit gebied kavels te ontwikkelen, hoort hij graag of ook de rode zone onbebouwd blijft.

Aangewezen-burgemeester Bart LAEREMANS vraagt om de laatste vraag per mail te stellen, omdat dit buiten het RUP valt.

Raadslid Eddie BOELENS licht toe dat op pagina 16 van de nota een flink stuk van het gebied rood ingekleurd is aan de rand van het natuurgebied.

Aangewezen-burgemeester Bart LAEREMANS denkt dat op dit gedeelte al lang woningen staan. De totale oppervlakte van het gebied bedraagt 1,1 hectare, maar het is vergroot met een gedeelte waar al woningen staan. In totaal kan er 1,1 hectare bebouwd worden, waaronder het perceel van de nautische club. Eerdere plannen gingen uit van 140 wooneenheden per hectare, maar dat is teruggebracht naar 100 eenheden per hectare om het landelijke karakter te behouden. Omdat Providentia al veel woningen in het gebied heeft, wil de gemeente zorgen voor evenwicht met passende huurwoningen. Er zullen voldoende betaalbare woningen komen. Van projectontwikkelaars wordt geëist dat zij voor minimaal 3% van het vloeroppervlak voorzien in sociale voorzieningen.

Het gebouw van de nautische club is van slechte staat en het past niet in het nieuwe concept met kleine straatjes en eengezinswoningen. Aan het water kan de bouw hoger gemaakt worden, zodat het plan rendabel wordt.

Raadslid Eddie BOELENS erkent dat het project er beter uitziet dan vijf, zes jaar geleden. Groen is voornemens ermee in te stemmen. Wel vraagt hij aandacht voor de breekerven die geluid en stofoverlast veroorzaken. Hij adviseert om aan een betere buffering te werken om de overlast te verminderen.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER betreurt het dat er maar zo weinig betaalbare woningen worden gebouwd. Hij vraagt naar de verdere planning van het project en of de bevolking nog zeggenschap krijgt in de plannen.

Aangewezen-burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat na de voorlopige vaststelling een openbaar onderzoek wordt gestart. Na de zomer wordt de definitieve vaststelling geagendeerd voor de gemeenteraad. Als alle eventuele procedures zijn afgerond, kan eind 2022 of begin 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Het advies voor een betere buffering verbaast hem enigszins, want daar is al in voorzien.

Raadslid Eddie BOELENS is blij te horen dat de buffering er komt, maar er is nog wel een stuk woongebied dat grenst aan de steile wanden van het reservaat. Hij dringt erop aan dat de kavels aan de rand van het gebied niet bebouwd worden.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 25 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Eddie BOELENS, Caroline DENIL, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS), 1 stem tegen (Jean DEWIT)

BESLUIT:

Enig artikel.

Het RUP Vaartdijk-Borcht voorlopig vast te stellen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 16 juni 2022

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad