

Openbare vergadering van donderdag 23 november 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
William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Gerlant VAN BERLAER, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Eddie BOELENS, Karima MOKHTAR, Vincent VAN ACHTER, Patrick VERTONGEN, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Manon BAS, Tom GAUDAEN, Brigitte JANSSENS, Rudi VAN HOVE, gemeenteraadsleden

RUP GABARITEN STROMBEEK-BEVER: BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELING - KENNISNAME EN GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 40 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), TITEL II Planning.
- VCRO, artikel 4.3.1 §1 dat bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en §2, 2° dat bepaalt dat bij die beoordeling rekening gehouden kan worden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO) omtrent de goede ruimtelijke ordening.
- VCRO, artikel 4.3.2 dat bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Provinciale omzendbrief over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, van 7 januari 2021 (Dossierstuk 4).
- Beknopte leidraad van Departement Omgeving over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, van 16 augustus 2021 (Dossierstuk 6).
- Startnota RUP Gabariten Strombeek-Bever zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 27 februari 2023, in het bijzonder pagina 68 e.v. waar een eerste voorstel van typologieën m.b.t. verdichting wordt voorgesteld en afgebakend (Dossierstuk 5).
- Besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant van 7 september 2023 waarmee de BGO gunstig werd geadviseerd (Dossierstuk 2).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 mei 2023 waarmee de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) voor Gabariten Strombeek-Bever werd goedgekeurd (Dossierstuk 1).

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 oktober 2023 waarmee kennis werd genomen van het advies van de deputatie (Dossierstuk 3).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

In opdracht van het college van burgemeester en schepenen wordt een RUP Gabariten Strombeek-Bever opgemaakt. Er wordt onderzocht waar we in Strombeek-Bever binnen de R0 nog willen verdichten, waar niet, en hoe we dit zullen doen. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal o.a. het aantal bouw- en woonlagen vastleggen.

In de startnota werd het plangebied ingedeeld in verschillende typologieën. Aan iedere typologie wordt een ontwikkelingskader gekoppeld (waar wel en waar geen meergezinswoningen, handel, gebouwtypologie, ...). De afbakening en visie zal verder aangepast, verfijnd en verdiept worden tijdens de verschillende procedurestappen. Deze ontwikkelingskaders wijzigen de bestemming "woongebied" volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse niet.

In afwachting van de voorlopige en definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is het aangewezen om de reeds gepubliceerde documenten van het ruimtelijk uitvoeringsplan te hanteren als Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling, binnen de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (max. 2 woonlagen). Zo kan de locatie en schaal van meergezinswoningen reeds gestuurd worden, alsook van handel, integratie straatgroen, gemeenschapsvoorzieningen, trage wegen, ...

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling dient op voorhand besproken te worden met de provincie. Na opmaak is de goedkeuring van het schepencollege en bij voorkeur ook de gemeenteraad, vereist. Het document moet na goedkeuring publiek raadpleegbaar zijn, bijvoorbeeld door publicatie op de website. Het is ook raadzaam het document over te maken aan de beroepsinstanties m.b.t. omgevingsvergunningen.

De provincie leverde een gunstig advies over het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 mei 2023 om de startnota te hanteren als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Bij de behandeling van aanvragen tot omgevingsvergunning zal de beleidsmatig gewenste ontwikkeling aangehaald worden en locatiespecifiek verder onderbouwd worden op basis van de goede ruimtelijke ordening.

Het schepencollege ging als bevoegde overheid voor het behandelen van de meeste omgevingsvergunningsaanvragen op het grondgebied van de gemeente Grimbergen reeds akkoord met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Nu wordt gevraagd de BGO ook door de gemeenteraad te laten goedkeuren, zoals in het advies van de deputatie wordt aangehaald.

Wanneer het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Gabariten Strombeek-Bever wordt goedgekeurd, vervalt de BGO. De opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zal nog minstens een jaar in beslag nemen.

Raadslid Katrien LEROY krijgt het woord en had enkele vragen en opmerkingen bij het RUP Gabariten Strombeek-Bever. Ze vraagt hoe wordt omgegaan met resterende groenstructuren en onbebouwde ruimte. In de nota staat bij de ontwikkelingsperspectieven voor het Vlaams strategisch gebied rond Brussel dat het behoud van onbebouwde ruimte essentieel is en dat moet worden aangegeven onder welke voorwaarden onbebouwde ruimte in bestaand woongebied de bestemming 'open ruimte' kan krijgen. In het RUP staat dat wordt ingezet op het verdichten van Strombeek-Bever, waarbij regels worden opgelegd voor het vrijwaren van binnengebieden tussen bouwblokken en waardevolle groenstructuren. Daarnaast komt er aandacht voor het ontharden van pleinen en het aanleggen van groene verbindingen voor traag verkeer. Deze twee zaken lijken de fractie Groen tegenstrijdig met de plannen voor de school op het terrein van Villa Rijckendael. Ze vraagt of het RUP Gabariten wordt aangepast om deze tegenstrijdigheid weg te werken. Verder werd op het schepencollege van 9 oktober besproken dat een deel van de grond wordt verkocht. De fractie Groen wil graag weten op wiens initiatief dit gebeurt, wat de reden ervan is en wat het voordeel voor de gemeente is.

Over BPA Kloosterweide heeft de fractie Groen ook een vraag. Er staat dat het openbaar plein 'parkzone' is. Eerder heeft de fractie Groen een vraag gesteld over de percelen waar de bomen gekapt werden. Volgens het gewestplan lagen deze binnen de bestemming 'woongebied', maar volgens de BPA liggen ze in de bestemming 'zone culturele activiteiten en onderwijs'. De fractie Groen vraagt of het pleintje parkzone of woonzone is en wat de gevolgen daarvan zijn voor de bomenkap.

De derde vraag gaat over diffuse dorpsresten aan de randen van Strombeek-Bever. Een van de dorpsresten is de wijk van het Treft. Daar staan veel eengezinswoningen en de leefbaarheid van het gebied is al delicaat. Als op die plek sterk wordt ingezet op verdichting, vreest ze dat hiermee geen meerwaarde wordt gecreëerd. Ook de Kloosterstraat, sporthal Vertommen en het park Rijckendal zijn aangegeven als diffuse dorpsresten. De fractie Groen vindt het vreemd dat een park als zodanig wordt aangegeven.

Het perceel van de Oude Mechelsestraat wordt herbestemd van bufferzone naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen om een randparking van 70 plaatsen mogelijk te maken. De fractie Groen stelt voor om de capaciteit van 70 plaatsen te verhogen als alternatief voor de ondergrondse parking.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en antwoordt op de vragen. Hij is het eens met het voorstel over de parking. Van de Koninklijke Schenking heeft de gemeente inmiddels bericht ontvangen dat men bereid is om dit te bespreken. Het getal is inmiddels uit de stukken gehaald, omdat men het erover eens is dat er nog goed nagedacht moet worden over het meest geschikte aantal.

Over de diffuse dorpsresten in het Treft zegt hij dat grootschalige verdichting niet de bedoeling is. Op termijn is het wellicht mogelijk om een parking aan te leggen, maar het terrein is nog van een onderneming. Aan de Romeinsesteenweg zijn nog wel wat ontwikkelingen mogelijk. De gemeente wil voorkomen dat daar verstedelijking plaatsvindt en voert daarom een aantal beperkingen door. Het binnengebied van de Kloosterweide is deels park- of bufferzone. De intentie is om dat deel groen te houden, zodat een park ontstaat.

Bij de aankoop van de grond van het binnengebied bij villa Rijckendal en de Grotewinkellaan vindt de gemeente het aanwezige groen belangrijk. Daarmee wordt echter niet uitgesloten dat er ook gebouwd wordt. De school wil wellicht een stuk van de grond aankopen.

Het behoud van het groene karakter van Strombeek-Bever vindt het schepencollege dus belangrijk en er zal zelfs groen worden toegevoegd op bepaalde punten.

Raadslid Chris SELLESLAGH krijgt het woord en vraagt welke ruimte ingenomen kan worden voor parkeren en voor het onderwijs.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat een gedeelte nu al wordt gebruikt als parking, maar dat de omgeving verfraaid kan worden. Het woonzorgcentrum heeft recht op een aangenamere omgeving. Daar zal een goede plek zijn om parkeergelegenheid te realiseren. Waar onderwijs wordt ondergebracht, kan later bepaald worden. Wat in het RUP wordt aangegeven als 'woonzone' kan ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld een praktijkruimte of winkel. Het RUP heeft tot doel om wildgroei te voorkomen, waarbij de gemeente de ontwikkelingen niet meer in de hand hebben. Met het RUP wordt aangegeven hoe hoog er gebouwd mag worden en waar de gemeente aandacht wil voor trage verbindingen en groenvoorziening. Het RUP komt grotendeels in de plaats van de huidige BPA's en moet ervoor zorgen dat de regels voor heel Strombeek-Bever wat meer uniform zijn en er wat minder casuïstisch wordt gewerkt.

Schepen Kirsten HOEFS krijgt het woord en gaat in op de opmerking dat de plannen in het RUP tegenstrijdig zouden zijn aan die van de school op het terrein van Villa Rijckendal. Het schepencollege is ervan overtuigd dat dit niet het geval is, maar dat de ambitie in het RUP gerealiseerd kan worden als de GO!-school wordt gebouwd. Over de diffuse dorpsresten zegt ze dat een eventueel voorstellen voor verdichting samenhangen met het toevoegen van functies aan de wijk. Een ontwikkelaar kan niet zomaar woningbouw plegen, zonder een meerwaarde voor de wijk te creëren. Vooralsnog is het weinig realistisch om in dat gebied te gaan ontwikkelen, maar op langere termijn voorziet de gemeente wel degelijk mogelijkheden.

Raadslid Katrien LEROY krijgt nogmaals het woord en stelt dat haar mening verschilt van het schepencollege over de omgang met resterende groenstructuur. De burgemeester noemde ander gebruik van de bestemming 'woonzone'. De fractie Groen is ervan overtuigd dat

onderwijsvoorzieningen hard nodig zijn in Strombeek-Bever en dat een eenledige onderwijsstructuur te weinig zal zijn. De fractie Groen zou liever zien dat er meteen gekozen wordt voor een grotere school die toekomstbestendig is, dan dat het op andere plekken in de wijk mogelijk wordt gemaakt om een school te vestigen.

Burgemeester Bart LAEREMANS reageert dat er geen concrete plannen zijn om een extra school te bouwen. Als men op langere termijn bijvoorbeeld bij 't Villegastje zou willen uitbreiden, is dat mogelijk binnen de woonzone. Hij verwacht niet dat er op andere locaties concrete plannen ontstaan. De Rodepoort is ook woongebied, maar de grond is in bezit van het OCMW en heeft dus een sociaal karakter. Op een deel van die grond kunnen op termijn sociale woningen komen. Daarvoor is echter nog een uitgebreid plan nodig. Het schepencollege wilde eerst het RUP vaststellen om het gebied op een later moment een concrete invulling te geven. De locatie Rijckendal krijgt een betere functie, zodat meer mensen kunnen genieten van de besloten, groene omgeving. GO! gaf aan te willen investeren in een enkelvoudige school, wat goed aansluit bij het huidige onderwijsaanbod in Strombeek-Bever. Hij hoopt dat de fractie Groen zich daarbij neerlegt en stopt met de aanhoudende kritiek op het besluit en het opstoken van mensen.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER krijgt het woord en stelt dat er met het voorliggende voorstel een bepaalde richting wordt aangegeven. Hij wil graag weten wanneer het schepencollege verwacht dat het RUP beschikbaar is en men voort kan met de invulling.

Burgemeester Bart LAEREMANS repliceert dat de gemeente momenteel bezig is met de ontwerpvoorschriften van het RUP. De bedoeling is dat de procedure om het RUP vast te stellen spoedig wordt doorlopen. Doorgaans duurt het traject twee jaar, maar het studiebureau is er al ongeveer een jaar mee bezig.

Raadslid Katrien LEROY krijgt een laatste maal het woord en benadrukt dat de fractie Groen haar mening geeft over het voorstel en daarbij niemand opstoot, zoals de burgemeester beweert.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 19 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, William DE BOECK, Gilbert GOOSSENS, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS), 6 onthoudingen (Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Gerlant VAN BERLAER)

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van het gunstig advies van de deputatie van 7 september 2023, toegevoegd als BIJLAGE 1, over de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) voor het Strombeek-Bever.

Art. 2.

Deze BGO, zoals toegelicht in BIJLAGE 2, goed te keuren en toe te passen in dossiers m.b.t. ontwikkelingen in het plangebied Strombeek-Bever.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 15 december 2023

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad