

Vragen naar: Marina Mathijs / Tom De Bruyn
Tel.: 016 26 75 07
E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-BGO-2023-00003-DEP-01



BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Grimbergen - Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling 'RUP Gabariten Strombeek-Bever'

1. GEGEVEN

De gemeente Grimbergen heeft op 23 juni 2023 een vooroverleg gevraagd aan de provincie Vlaams-Brabant ter bespreking van de 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) 'Gabariten Strombeek-Bever'.

De deputatie kan als beroepsinstantie met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen rekening houden bij de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep.

2. JURIDISCHE BASIS

In toepassing van de provinciale omzendbrief 'gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep' zoals goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 7 januari 2021.

In uitvoering van Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke inzake 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' en Artikel 4.7.21. §1. VCRO inzake het administratief beroep ingesteld bij de deputatie van de provincie.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

3. BESPREKING

Aanleiding

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gabariten Strombeek-Bever' wil komaf maken met een aantal verouderde voorschriften; met voornamelijk de bouwlagenregel uit het gewestplan als voorbeeld. Daarom wordt de kern gericht opgedeeld in een aantal typische omgevingen die elk

eigen perspectieven krijgen. Deze gebiedsgerichte uitwerking van kwalitatieve verdichting wordt ondersteund door de provincie.

Inhoud beleidsmatig gewenste ontwikkeling

In afwachting van de voorlopige en definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gabariten Strombeek-Bever' is het dus aangewezen om te vermijden dat de realiteit de visievorming inhaalt.

Het plangebied bevat (alle woongebieden van) de volledige kern van Strombeek (zonder de wijk Bever) en de wijk Treft aan de overkant van de A12.

In navolging van de visie op de bouwlagen in het VSGB en een masterplan inzake verdichting wenst de gemeente gericht een aantal punctuele wijzigingen door te voeren in de stedenbouwkundige voorschriften voor woongebouwen.

Hiervoor worden 5 categorieën van gebieden geselecteerd waar via een overdruk op het gewestplan de voorschriften voor woonontwikkelingen zullen worden bijgesteld:

- In de 'royale linten', straten met ruime eengezinswoningen met grote tuinen, wordt opdeling, zorgwonen en cohousing toegelaten binnen de bestaande volumes.
- In het 'harmonieus dorpsweefsel', de straten met kleine rijwoningen in gesloten en halfopen verband, wordt opdelen niet toegelaten maar kunnen wel punctuele verdichtingsprojecten plaatsvinden en kan worden ingezet op handel en horeca, voornamelijk rondom de twee centrumpleinen.
- In de 'pijpenkopwoonwijken', doodlopende straten met grondgebonden eengezinswoningen, kan worden ingezet op verdichting door opdeling, zorgwonen en cohousing toe te laten maar niet met klassieke meergezinswoningen. Er wordt ook aandacht besteed aan groenruimte.
- In de 'diffuse dorpsresten', randen van de kern die minder eenvormig zijn en waar een mix van bouwhoogte, bouwtypologieën en functies voorkomt, kan worden ingezet op kwalitatieve verdichting door transformatie, met inachtnaam van groen, waterhuishouding, voorzieningen en mobiliteit.
- In de 'grootschalige entiteiten', bestaande zones met grootschalige meergezinswoningen, wordt ingezet op collectief groen en woonkwaliteit.

Ten slotte wordt één plek aangeduid waar wel een herbestemming zou plaatsvinden: een gedeelte bufferzone tussen de kern en de A12 die zou worden omgezet naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen met het oog op het aanleggen van een groene randparking.

Voorwaarden inzake algemene bekendmaking en participatie

Het gemeenteraadsbesluit vermeldt de vereiste rond algemene bekendmaking en keurt de publieke bekendmaking ook goed. Het plan werd inderdaad gepubliceerd op de website. Over de startnota van het RUP 'Gabariten Strombeek-Bever' werd een publieke raadpleging en adviesronde georganiseerd van 9 maart 2023 tot en met 7 mei 2023. Bij de aanmelding van de definitieve BGO zal de gemeente moeten aantonen in welke mate het publiek actief werd geconsulteerd, welke feedbackmogelijkheid er was en hoe er met eventuele feedback werd omgesprongen.

Relatie met verordenende plannen en voorschriften

Het RUP zal een overdruk vormen op de gewestplannen, en dus zal de BGO ook slechts als aanvulling dienen op de huidige planologische context. De BGO behandelt louter de woongebieden van de kern Strombeek-Bever, en voegt hier een bijkomende beleidsvisie aan toe. Vergunningsaanvragen die niet overeenkomen met de gewestplanvoorschriften maar wel mogelijk worden gemaakt in het RUP, zullen pas vergund kunnen worden na goedkeuring van het RUP.

Relatie met ruimtelijke structuurplannen en beleidsplannen

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het richtinggevend gedeelte van het GRS maakt een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor Strombeek.

Samengevat wil het GRS:

- inspelen op ontwikkelingen die gegenereerd worden door de infrastructuur van de R0 en de A12 en het Heizelplateau;

- een betere beheersing van de spontane verstedelijking;
- aandacht voor de woonkwaliteit;
- streven naar een gezonde sociale mix;
- een duidelijk parkeerbeleid.

Het gebied rond en tussen het Gemeenteplein en het knooppunt Grimbergsesteenweg-Potaarde-Tramstraat-Brouwerijstraat vormt het hart van Strombeek. Het centrum wordt duidelijker gedefinieerd door de revitaliseringsprojecten die momenteel lopende zijn. De gemeente wil op deze as de omgeving van het Cultuurcentrum herinrichten, het gemengde karakter van functies stimuleren, de verkeers- en parkeerdruk oplossen en een hoge beeldkwaliteit centraal stellen.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) selecteert Strombeek als woonkern. De gemeente Grimbergen wordt gesitueerd in het Verdicht Netwerk, meer specifiek binnen het subgebied Brussel – Mechelen - Antwerpen.

In het sterk versnipperde gebied van het Verdicht Netwerk, met zeer diverse ruimtelijke aanspraken, dient meervoudig ruimtegebruik een evenwicht te verzekeren in het ruimtegebruik. Het samengaan van functies wordt vooropgesteld in plaats van het naast elkaar plaatsen ervan. Elk fragment van het Verdicht Netwerk dient versterkt te worden in zijn identiteit door zijn structurerende elementen.

De stedelijke dynamiek die eigen is aan de deelruimte (nl. Verdicht Netwerk) wordt plaatsgebonden en afhankelijk van de ligging t.o.v. lijninfrastructuren, openruimtefragmenten en verschillende concentraties van activiteiten gestuurd. Multimodale knooppunten worden verder ontwikkeld, openbaarvervoersnetwerken worden afgesteld op ruimtelijke ontwikkelingen en regionale en internationale polen worden versterkt.

Relatie met het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant in opmaak

Op 11 oktober 2022 stelde de provincieraad het ontwerp van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant voorlopig vast. De provincie hanteert hierbij drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het ontwerp. Strombeek-Bever wordt gecategoriseerd als hoogdynamische woonkern – vervoerskern - in het ontwerp Beleidsplan Ruimte van Vlaams-Brabant.

Uitzicht op juridische verankering

Voor deze aanvraag tot vooroverleg werd de collegebeslissing en de startnota van het RUP 'Gabariten Strombeek-Bever' bezorgd. Een verdere verankering is dus niet nodig. De goedkeuring als BGO dient voornamelijk in afwachting van de voorlopige en definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gabariten Strombeek-Bever'. Dit om te vermijden dat de realiteit de visievorming inhaalt.

Conclusie

Het document BGO 'RUP Gabariten Strombeek-Bever' voldoet deels aan de voorwaarden voor formele kennisname door de deputatie van een BGO-document:

- De BGO is in overeenstemming met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant in opmaak en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- Er is een juridisch initiatief opgestart om de BGO te verankeren op korte termijn.
- Het document werd algemeen bekendgemaakt.

Om voor kennisname door de deputatie in aanmerking te komen dient de BGO op niveau van de gemeenteraad een politieke validatie te krijgen. De BGO dient na de goedkeuring door de gemeenteraad minimaal worden bekendgemaakt door publicatie op de gemeentelijke website. De BGO dient eenvoudig raadpleegbaar te zijn door de burger.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. Het ontwerp van de gemeentelijke BGO 'RUP Gabariten Strombeek-Bever' te Grimbergen gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen kunnen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, mits validering door de gemeenteraad na een voorafgaandelijke publieke raadpleging.

Namens de deputatie,