

GEMEENTERAADSCOMMISSIE OMGEVING - NOTULEN

Openbare vergadering van woensdag 21 februari 2024

- Aanwezig:** Rudi VAN HOVE, voorzitter gemeenteraadsc commissie omgeving
Jean DEWIT, Eddie BOELENS, Elke WOUTERS, Karin VERTONGEN,
Caroline DENIL, Katleen ORINX, Chris SELLESLAGH, effectieve
commissieleden
Kirsten HOEFS, Bart LAEREMANS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN,
waarnemende commissieleden
Ellen VAN MULDER, waarnemend secretaris
gemeenteraadsc commissie omgeving
Jessika DOMS, secretaris gemeenteraadsc commissie omgeving
- Verontschuldigd:** Gilbert GOOSSENS, effectief lid gemeenteraadsc commissie
omgeving
Brigitte JANSSENS, waarnemend lid gemeenteraadsc commissie
omgeving
- Afwezig:** Gerlant VAN BERLAER, Bart VAN HUMBEECK, Peter PLESSERS,
Patricia SEGERS, effectieve commissieleden
- Manon BAS, William DE BOECK, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE,
Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Stef GROSJEAN, Chantal
LAUWERS, Katrien LE ROY, Luk RAEKELBOOM, Vincent VAN
ACHTER, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Patrick VERTONGEN,
Jean-Paul WINDELEN, waarnemende commissieleden

1. Verontschuldigde en vervangende commissieleden - Vaststelling

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 37, §9 Huishoudelijk reglement, goedgekeurd in zitting van 25 februari 2019:
De gemeenteraadsc commissies kunnen geldig vergaderen, ongeacht het aantal
aanwezige leden.

Commissieleden kunnen zich tijdens een vergadering laten vervangen door raadsleden
van dezelfde fractie.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Effectieve leden:

/

Waarnemende leden:

/

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

/

Bijkomende informatie:

/

BESLUIT:

Enig artikel.

Kennis te nemen dat geen enkel effectief lid zich liet vervangen.

2. RUP Gabariten Strombeek-Bever: ontwerp - Kennisname

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 56, §3, 7° van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

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 planmilieueffectenrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten, en haar uitvoeringsbesluiten.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

- Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 27 januari 2011.
- Doorlopen procedurestappen van het RUP Gabariten Strombeek-Bever (DSI, incl. verslag plenaire vergadering).
- Ontwerp van het RUP Gabariten Strombeek-Bever, specifiek het grafisch plan (GP) en de stedenbouwkundige voorschriften (SV) (BIJLAGE).

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2021 waarmee de opdracht tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Gabariten Strombeek-Bever' werd toegewezen aan Antea Group i.s.m. PTArchitecten.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 februari 2023 waarmee de startnota van het RUP Gabariten Strombeek-Bever werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 april 2023 waarmee kennis werd genomen van het verslag van het infomoment over de startnota van het RUP Gabariten Strombeek-Bever.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 mei 2023 waarmee kennis werd genomen van de resultaten van de publieke raadpleging en adviesronde over het RUP Gabariten Strombeek-Bever.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 20 november 2023 waarmee het voorontwerp van RUP Gabariten Strombeek-Bever werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 februari 2024 waarmee kennis werd genomen van de resultaten van de plenaire adviesronde over het voorontwerp.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

Beschikbaar op DSI:

- Melding OVAM geen advies uit te brengen.
- Voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Omgeving.
- Voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.
- Gunstig advies van Sport Vlaanderen.
- Voorwaardelijk gunstig advies van Gecoro Grimbergen.
- Voorwaardelijk gunstig advies van Departement MOW.
- Voorwaardelijk gunstig advies van provincie Vlaams-Brabant.

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De gemeente ontwikkelt een visie of, hoe en waar Strombeek-Bever binnen de R0 nog verdicht kan worden, of juist niet.

Er wordt een RUP opgemaakt om de (bouw)voorschriften aan deze visie aan te passen.

Het planteam maakte een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op.

Over het voorontwerp werd een plenaire adviesronde georganiseerd. Tijdens deze adviesronde werd een plenaire vergadering georganiseerd.

De ontvangen adviezen werden verwerkt door het planteam en een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgesteld.

Het schepencollege sloot zich aan bij de verwerking van de adviezen in het ontwerp (zoals opgenomen in het verslag van de plenaire vergadering) en de doorgevoerde aanpassingen en aanvullingen.

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 gegeorefereerde 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 bestaande uit een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota en procesnota dient aan de gemeenteraad voorgelegd te worden ter goedkeuring ("voorlopige vaststelling").

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.

De voorschriften en het grafisch plan worden voorgelegd aan de gemeenteraadscommissie omgeving ter voorbereiding van de gemeenteraad waar de voorlopige vaststelling voorligt.

Rudi Van Hove opent de commissie.

Koen Janssens van Antea Group licht het ruimtelijk uitvoeringsplan toe a.d.h.v. een presentatie (bijlage).

(Trui Olbrechts komt toe.)

Chris Selleslagh merkt op dat wanneer het grafisch plan op A4 geprint wordt, de legende niet meer leesbaar is. Hij merkt ook op dat het bufferbekken van de A12 te klein is en vraagt zich af wat het RUP hiervoor kan doen.

Bart Laeremans antwoordt dat het RUP enkel over woongebied gaat, niet over infrastructuur. Wel licht hij nog toe dat de A12 versmald zal worden, waardoor er meer ruimte is voor groen en waterbuffering.

Koen Janssens stipt aan dat de grote infrastructuur onder de bevoegdheid van het gewest vallen en zij hier een oplossing voor uitwerken.

Chris Selleslagh vraagt waar de sneltramhalte is. Er is toch geen halte in Grimbergen?

Men antwoordt hem dat deze halte zich op parking C bevindt en toegankelijk zal zijn vanaf de hoek van de Gentsestraat en Treft.

Bart Laeremans wijdt nog uit dat men tracht om een verbinding van de sneltramhalte naar de Boechoutlaan te voorzien, over de parking van P&G. Bij het bedrijf is zelfs gepolst of zij interesse hadden in een gedeeltelijke herbestemming om aan deze doorsteek een woonontwikkeling met park te koppelen. Procter & Gamble was echter niet geïnteresseerd.

Chris Selleslagh vraagt wat er van de woonlagen geworden is in het nieuwe RUP.

Ellen Van Mulders legt uit dat de gemeente meermaals de opmerking had ontvangen dat het begrip "woonlagen" verschillende interpretaties had en daarom het gebruik verwarrend was. "Woonlagen" wordt in het RUP gedefinieerd als het geheel van bouwlagen behorende tot één woonentiteit. In het RUP wordt verder duidelijk gesteld dat elke bouwlaag verblijfsruimtes mag omvatten.

Chris Selleslagh vraagt wat er gebeurt met de oude verkavelingen.

Bart Laeremans, Ellen Van Mulders en Koen Janssens antwoorden dat de verkavelingen van na het in voege treden van het omgevingsvergunningsdecreet (van kracht in 2017) behouden blijven. De loten van de oudere verkavelingen blijven behouden maar er komen nieuwe voorschriften, deze van het RUP.

Chris Selleslagh vraagt wat het ontwikkelingsperspectief is voor de site Rodepoort.

Koen Janssens en Bart Laeremans antwoorden dat de Rodepoort een projectzone kan zijn. De voorschriften kunnen teruggevonden worden in het RUP. De inpasbaarheid in de omgeving is belangrijk. Het groen accent vindt het schepencollege ook belangrijk. Hier is echter nog geen verder onderzoek naar gedaan.

Chris Selleslagh vraagt of men in plaats van 5 hoogstambomen ook 20 fruitbomen mag plaatsen.

Men antwoordt dat dit kan aangevraagd worden als afwijking.

Chris Selleslagh vraagt of de parkeernorm wijzigt.

Bart Laeremans en Philip Roosen antwoorden dat de parkeernorm in de verordening staat.

Eddie Boelens vraagt deze parkeernorm nog eens te verduidelijken met betrekking tot het ondergronds parkeren.

De burgemeester somt de bepalingen over ondergronds parkeren op.

Eddie Boelens vraagt waar er een extra bouwdiepte kan gerealiseerd worden voor niet-residentiële functies.

Koen Janssens antwoordt dat rond de pleinen maar ook in de straten die uitkomen op de pleinen, een grotere bouwdiepte kan worden toegelaten. Dit volgde uit het advies van de provincie.

Bart Laeremans vult aan dat dit niet voor heel de straat geldt, want sommige straten doorkruisen heel de deelgemeente.

Eddie Boelens vertelt dat Strombeek heel dichtbevolkt is en de afgelopen jaren het gros van de bevolkingsgroei heeft opgevangen. Hij stelt vast dat er een poging gedaan wordt om de kwaliteit te verbeteren. De afgelopen jaren zijn er enkele jammerlijke ontwikkelingen gebeurd, zoals aan de Meisestraat. Hij betreurt echter dat er achterpoortjes voorzien zijn. Kunnen er geen extra criteria toegevoegd worden? Recentelijk stond er bijvoorbeeld een mooie villa te koop in de Jetsestraat. Het zou jammer zijn als deze verdwijnt om zonder meer een meergezinswoning te bouwen.

Eddie Boelens betreurt dat er een uitzondering is voorzien voor gemeenschapsvoorzieningen. Hoewel het behoud van groen een ambitie is, geldt dit dus niet wanneer er gemeenschapsvoorzieningen gerealiseerd worden. In het bijzonder het parkje Rijkendal en de plannen voor het bouwen van een school in het parkje beroeren hem.

Eddie Boelens ziet Groen hun vrees bevestigd dat Treft verder verdicht wordt. De vrees heerst dat de overblijvende eengezinswoningen zullen verdwijnen. Hij stelt een tegenstrijdigheid vast: enerzijds worden grootschaligere ontwikkelingen toegelaten, anderzijds werd recentelijk nog een nieuwe ontwikkeling met eengezinswoningen toegelaten. Als het de bedoeling is om Treft grootschalig te ontwikkelen, had men geen eengezinswoningen mogen vergunnen. Het bestuur had moeten kiezen.

(Jean De Wit komt toe.)

Kirsten Hoefs stelt dat doorheen de jaren niemand heeft gedurfd om het wonen in Treft te laten uitdoven, dus moet men nu verder gaan daarmee en in de woonfunctie investeren. Een eengezinswoning is echter niet per se kwalitatiever dan een meergezinswoning. Meergezinswoningen kunnen de wijk ook versterken. Ze kunnen extra woonondersteunende functies aantrekken, zoals een buurtwinkel. Er kan een mix zijn. Op termijn kan de kwaliteit van het woonweefsel verbeterd worden als bijvoorbeeld Procter & Gamble wel een deel van hun terrein wil inzetten voor een gemengde woonontwikkeling met veel groen en een doorsteek voor voetgangers en fietsers.

Koen Janssens antwoordt dat er in het RUP richting wordt gegeven aan de gewenste ontwikkeling van Treft. Momenteel is er veel minder sturing op basis van het gewestplan.

(Trui Olbrechts verlaat de vergadering.)

Bart Laeremans komt terug op parkje Rijkendal. Het schepencollege vindt het belangrijk dat er een behoorlijk stuk groen behouden blijft. Dit binnengebied is echter een goede locatie om een kleine, enkelvoudige school te realiseren. Er is ruimte voor een compact schoolgebouw en daarnaast het behoud van de tuinzone, deels voor de school, deels als publieke speelzone. Dit verhoogt ook de sociale controle. De gemeente wil daarnaast op Rodepoort ook groen realiseren, in combinatie met recreatie (sportinfrastructuur), BSO-woningen en voorzieningen (bijvoorbeeld kinderdagverblijf). Daar ook nog een school voorzien, in plaats van aan Rijkendal, gaat niet. Het onderzoek naar de site van Rodepoort is voor de volgende legislatuur. Het budget voor het parkje Rijkendal is nu beschikbaar. Indien de bouw van de school niet snel van start kan, zal ze maar kunnen openen in 2028 in plaats van 2026. De nood is nu hoog. Rijkendal is een goede locatie, zoals ook uitgezocht in het masterplan van Strombeek-Bever. In dit dossier wordt gedacht aan de kinderen en dat zij spoedig in een groene, rustige omgeving naar school kunnen.

Eddie Boelens gaat niet akkoord. Het is vreemd om bestaand groen te rooien in Rijkendal en dan op Rodepoort nieuw groen aan te planten.

Kirsten Hoefs stelt dat de bouw van de school, niet uitsluit dat het binnengebied groen zal blijven en als parkje gebruikt kan worden. De verhardingsgraad zal niet zo bijzonder veel stijgen ten opzichte van de huidige bebouwing.

Eddie Boelens vindt dat de omgeving van het cultuurcentrum ook moet toegevoegd worden aan de watergevoelige gebieden.

Kirsten Hoefs stelt dat de wateroverlast hier van de hoger gelegen gebieden komt.

Koen Janssens antwoordt dat de aanduiding van de watergevoelige gebieden gebaseerd is op de kaarten van de Vlaamse overheid.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen.

Voorzitter Rudi Van Hove sluit de vergadering.

Bijkomende informatie:

/

BESLUIT:

Enig artikel.

Kennis te nemen van het ontwerp van RUP Gabariten Strombeek-Bever.

Namens de commissie
In zitting, datum als hierboven

Jessika DOMS

secretaris gemeenteraadscommissie omgeving

Rudi VAN HOVE

voorzitter gemeenteraadscommissie