

Openbare vergadering van donderdag 14 december 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
Manon BAS, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, 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:** Eddie BOELENS, William DE BOECK, Caroline DENIL, Karima MOKHTAR, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** /

RUP BEIGEM CENTRUM: ONTWERP - VOORLOPIGE VASTSTELLING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO) en zijn uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder 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 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. (WEBSITE)
- Doorlopen procedurestappen van het RUP Beigem Centrum. (DSI)
- Ontwerp van RUP Beigem Centrum 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 30 juli 2018 waarmee de opdracht tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Beigem Centrum' werd toegewezen aan Haviland.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 17 augustus 2020 waarmee de opdracht herop gestart werd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 januari 2022 waarmee de startnota van het RUP Beigem-Centrum werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 april 2022 waarmee kennis werd genomen van de adviezen over en de reacties op de startnota van het RUP Beigem-Centrum.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 1 januari 2023 waarmee de scopingnota van het RUP Beigem Centrum werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 juni 2023 waarmee het voorontwerp van het RUP Beigem Centrum werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 17 juli 2023 waarmee kennis werd genomen van de resultaten van de adviesronde over het voorontwerp van RUP Beigem Centrum.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 november 2023 waarmee het ontwerp van RUP Beigem Centrum werd goedgekeurd.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

Ontvangen adviezen, beschikbaar op het DSI-loket (bij "Informatie omtrent adviesverlening"):

- Gedeeltelijk gunstig advies van Gecoro Grimbergen
- Gunstig advies van Sport Vlaanderen
- Gunstig advies van provincie Vlaams-Brabant
- Gedeeltelijk gunstig advies van Toerisme Vlaanderen

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Het gemeentebestuur maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op ter vervanging van het BPA Beigem (1999).

Het RUP heeft als doelstelling de lange termijnvisie en de ontwikkelingsperspectieven van het GRS uit te voeren. Dit betekent dat de landschappelijke en historische identiteit van het dorp wordt behouden zonder daarom nieuwe activiteiten uit te sluiten. Wonen in de kern blijft de hoofdactiviteit, gekoppeld aan kleinschalige, woonondersteunende functies die hiermee verweefbaar zijn. Daarnaast wenst dit RUP in te spelen op de huidige maatschappelijke uitdagingen en noden door gericht in te zetten op de versterking van de open ruimte en van het landelijke dorp. Gezien maatschappelijke trends onderhevig zijn aan veranderingen, dient dit RUP voldoende flexibiliteit in te bouwen om ruimte te laten voor toekomstige noden en inzichten. Verder wil de gemeente met dit RUP inspelen op een aantal concrete vraagstukken en knelpunten. Voor een aantal percelen komt geregeld de vraag naar duidelijkheid omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden naar boven. Enkele percelen bevinden zich in een ruimtelijk onduidelijke situatie en de mogelijkheden voor deze percelen dienen eveneens nader bekeken te worden.

Het planteam maakte een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op. Over dit voorontwerp werd een adviesronde georganiseerd.

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

De gemeenteraad sluit zich aan bij de verwerking van de adviezen in het ontwerp (bijlage 4 toelichtingsnota).

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 planbatenhoefting 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 georeferentieplan;

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 ligt voor ter goedkeuring ("voorlopige vaststelling RUP").

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.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en merkt op dat pagina 28 van het stedenbouwkundige voorschrift een materiële fout bevat. Er staat "*maximaal 18 meter breed voor percelen in Ten Doorri*". Dit moet echter zijn: "*minimaal 18 meter breed voor percelen in Ten Doorri*".

Raadslid Gilbert GOOSSENS krijgt het woord en stelt dat in de evaluatie van de documenten en het geografische plan positieve elementen staan. De fractie Open VLD zet echter vraagtekens bij de invulling van bepaalde gebieden. Er wordt vastgesteld dat percelen die in het BPA als bouwzone waren aangegeven, nu als agrarisch gebied bestemd worden. De fractie Open VLD vraagt naar het grote verschil in percentage bouwzone in de verschillende parkzones. De fractie zal omwille van deze opmerkingen tegen het RUP stemmen.

Raadslid Katrien LE ROY krijgt het woord en begrijpt de noodzaak om met het RUP het bestaande BPA te actualiseren. Een belangrijk doel daarbij is het landelijk karakter van Beigem te behouden. De definitie van dat landelijke karakter is echter niet geheel duidelijk. Groen heeft bedenkingen over drie aspecten. Ten eerste betreft dit de bestemming van de Kerselaer. Groen kan zich niet vinden in de plannen voor dit perceel. In het RUP wordt een deel van de groene zone bestemd voor wonen met integratie van gemeenschapsfuncties. Het bestuur zou er ook voor kunnen kiezen om de gehele groene zone te vrijwaren, want het betreft grond dat in eigendom van de gemeente is. Het tweede punt gaat over de meergezinswoningen. In deze nota staat dat Beigem onder druk staat door een toenemend aantal meergezinswoningen. Het BPA laat het opsplitsen van woningen nagenoeg overal toe, maar met het RUP zal dit niet overal meer kunnen. Bij het opsplitsen van bestaande panden ervaart de gemeente als knelpunt dat er meer parkeervoorziening nodig is en dat er meer verhardt wordt. Bovendien wordt gesteld dat meergezinswoningen het landelijk karakter van Beigem bedreigen. De fractie Groen herkent zich niet geheel in de probleemstelling en benadrukt dat er toenemende nood is aan betaalbare woningen. Het opsplitsen van woningen is hier een goede oplossing voor. In het RUP worden te grote beperkingen opgelegd, waardoor het ontwikkelen van een duurzame en toekomstgerichte visie op wonen bemoeilijkt wordt. Het derde punt betreft de parkgebieden. Het RUP wil men ruimte laten voor vernieuwing in diverse parkzones. Met name voor het park Hof van Bentinck wordt gekeken naar een beperkte verhoging van het aantal woonentiteiten en een gedeeltelijke openstelling voor publiek. Dat laatste zou de fractie Groen graag nadrukkelijk vermeld zien als voorwaarde voor het ontwikkelen van het gebied. Tot slot vraagt raadslid LE ROY hoe de buurtwegen door de parkgebieden worden uitgevoerd en of een beschrijving van deze wegen in het RUP kan worden opgenomen.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en reageert dat een aparte werkgroep werd opgericht om de buurtwegen in de gemeente te inventariseren en te bepalen wat de haalbaarheid is om ze opnieuw open te stellen. Sommige zijn verdwenen, maar zijn de moeite waard om te herstellen. Dat geldt echter niet voor alle buurtwegen die in de atlas zijn opgenomen, want sommige zijn bij eerdere verkavelingen verdwenen en bebouwd. In het RUP wordt van enkele wegen voorgesteld om ze te herstellen en er een verbinding voor langzaam verkeer van te maken. De uitwerking wordt door Haviland opgepakt.

Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat het opdelen van woningen niet overal even wenselijk is. Het leidt tot extra verkeersdrukte en meer verharding. Er werd vastgesteld dat "appartementisering" op diverse plaatsen onwenselijk is, maar dat het op veel plaatsen nog mogelijk is om een woning in tweeën te delen. Een grote toename van het aantal inwoners van Beigem leidt volgens het college van burgemeester en schepenen tot een te grote belasting op de beperkte voorzieningen in het dorp. Doordat het splitsen op diverse locaties wel mogelijk is, vindt het college van burgemeester en schepenen dat het wel degelijk betaalbaar wonen mogelijk maakt. Over de parken zegt de burgemeester dat de vraag om woningbouw groter was. Het studie bureau heeft geadviseerd om tot vier wooneenheden te gaan in Hof van Bentinck. Ter compensatie kunnen delen van het park opengesteld worden voor publiek. Dit zal in de omgevingsvergunning afgestemd worden. Bij Ten Berge wil de gemeente het groen behouden. Om dat te compenseren, worden er in het park zelf beperkte bouwmogelijkheden geboden. Van het terrein De Kerselaer wordt circa 60% definitief als natuurgebied bestemd. Dat gedeelte is dus geen woonuitbreidingsgebied meer. Alleen langs de Heirbaan liggen nog enkele percelen waar gebouwd mag worden. Concrete bouwplannen zijn er echter nog niet.

Raadslid Katrien LE ROY krijgt nogmaals het woord en merkt op dat het opsplitsen van woningen niet hetzelfde is als "appartementisering". Een grote woning kan ook in tweeën gesplitst worden. Dat woningen niet gesplitst mogen worden omdat Beigem onvoldoende draagkracht heeft voor uitbreiding vindt zij tegenstrijdig met de plannen om een deel van De Kerselaer tot woonzone te bestemmen. Dat het aantal woningen in de parkgebieden tot vier wordt beperkt, vindt de fractie Groen een goede ontwikkeling. De fractie zou de woningbouw echter in het RUP al willen koppelen aan de verplichting om het park publiek toegankelijk te maken. Over de Kerselaer zegt ze dat de fractie Groen liever had gezien dat het hele gebied een natuurbestemming zou krijgen.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt opnieuw het woord en weet uit ervaring dat de meeste aanvragen voor het opsplitsen van een woning extra woonlagen of extra appartementen op het kavel betreffen. Om het karakter van Beigem te behouden, wordt nu duidelijker aangegeven waar dat geoorloofd is en waar niet.

Het college van burgemeester en schepenen heeft nagevraagd of het mogelijk is om ontwikkelaars verplicht te stellen dat de parkzone voor publiek toegankelijk wordt gesteld. Het lukt juridisch niet om dit in het RUP vast te leggen. Tijdens de vergunningsfase zal de gemeente daarom in overleg treden met de ontwikkelaar om tot een gezamenlijk plan te komen.

Raadslid Katrien LE ROY krijgt een laatste maal het woord en benadrukt dat de fractie Groen ook geen voorstander is van het bouwen van appartementencomplexen, maar dat het splitsen van bestaande woningen nu ook wordt verboden.

Burgemeester Bart LAEREMANS reageert dat het splitsen op veel locaties mogelijk blijft. Hij benadrukt dat deze vorm van splitsing ook zorgt voor meer parkeerdrukke, daarom zal het op sommige plekken onmogelijk gemaakt worden.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 18 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS), 8 stemmen tegen (Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER), 3 onthoudingen (Manon BAS, Tom GAUDAEN, Gerlant VAN BERLAER)

BESLUIT:

Enig artikel.

Het ontwerp van RUP Beigem Centrum goed te keuren en het ruimtelijk uitvoeringsplan dus voorlopig vast te stellen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 26 januari 2024

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad