

Openbare vergadering van donderdag 1 september 2022

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

RUP BEIGEM CENTRUM: BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELING - 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 (PDF).
- Beknopte leidraad van Departement Omgeving over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van 16 augustus 2021 (WEBSITE).
- Bijzonder plan van aanleg (BPA) Beigem Centrum goedgekeurd op 16 november 1999 (WEBSITE).
- Startnota RUP Beigem Centrum zoals goedgekeurd door het schepencollege op 24 januari 2022 (WEBSITE).
- Besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant waarmee de BGO gunstig werd geadviseerd (DOSSIERSTUK 1).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 mei 2022 waarmee de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) voor Beigem Centrum werd goedgekeurd (DOSSIERSTUK 2).

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 1 augustus 2022 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 schepencollege wordt een RUP Beigem Centrum opgemaakt ter vervanging van het BPA Beigem Centrum.

Een van de voorgenomen acties is om een meer genuanceerde visie op het toelaten van meergezinswoningen te ontwikkelen. Het BPA Beigem Centrum laat toe dat in ieder gebouw twee gezinnen gehuisvest worden. Dit is echter niet overal wenselijk, onder meer omdat zo het karakter van bepaalde wijken verloren gaat. Zo worden ook steeds vaker meergezinswoningen die meerdere percelen bebouwen aangevraagd. Qua schaal en uitzicht zijn deze meergezinswoningen niet wat het bijzonder plan van aanleg beoogde.

Er ontbreekt een visie over waar meergezinswoningen kunnen bijdragen aan een versterking van het centrum, en welke schaal/typologie wenselijk is om tot een goede ruimtelijke ordening te komen.

Daarom werd in de startnota bepaald dat hiervoor een visie zal uitgewerkt worden die doorwerking kan kennen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

"In grote delen van het plangebied zijn op vandaag 2 gezinnen per pand toegelaten. Het gaat vaak om opsplitsingen van bestaande eengezinswoningen, maar er worden ook nieuwbouwwoningen opgericht voor meerdere gezinnen. In principe zijn de toegelaten gabariten voorzien op de typologie van een eengezinswoning, maar dit wordt vaak omzeild door 2 woningen te koppelen en in te vullen als ruimere meergezinswoning. Zo zijn op verschillende plaatsen schaalbreuken ontstaan met het omliggende weefsel." (startnota p. 13)

"Ook Beigem staat onder druk van een toenemend aantal meergezinswoningen, vaak in de vorm van het opsplitsen van bestaande panden. Er ontbreekt op vandaag echter een duidelijk kader waardoor deze willekeurig gespreid over het dorp voorkomen en de schaalelementen en geledingen niet altijd afgestemd zijn op de bestaande schaal en structuur. Het willekeurig opsplitsen van woningen gaat ook gepaard met het realiseren van bijkomende parkeervoorzieningen in de (voor-/zij-)tuin, wat doorgaans zorgt voor een sterk verhoogde verhardingsgraad op deze percelen. Het op een verantwoorde manier kunnen realiseren van voldoende parkeerplaatsen zal dus een eerste belangrijke randvoorwaarde vormen voor het toelaten van meergezinswoningen.

Het RUP beoogt het uitwerken van een degelijk kader voor het realiseren van een gezonde mix van typologieën om een antwoord te bieden aan de veranderende demografische context en daaruit voortvloeiende nood aan betaalbaar en meer kleinschalig wonen. Ook meergezinswoningen maken daar deel van uit. Het ondoordacht en willekeurig verspreid realiseren van meergezinswoningen dient daarbij evenwel afgeremd te worden. Het opsplitsen van woningen en realiseren van meergezinswoningen zal daarom eerder ingezet worden in functie van kernversterking en het creëren van een meer leesbare dorpsstructuur.

Om het dorpse karakter te behouden blijft de nadruk in de eerste plaats wel liggen op grondgebonden woningen. Eventuele meergezinswoningen dienen zich hier qua schaal en verschijningsvorm in te passen." (startnota p. 36)

In afwachting van de voorlopige en definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is het dus aangewezen om geen meergezinswoningen meer toe te laten binnen het plangebied. Dit om te vermijden dat de realiteit de visievorming inhaalt.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling dient voorbesproken te worden met de provincie. Na opmaak is goedkeuring door 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 schepencollege van 9 mei 2022 om tijdelijk geen meergezinswoningen toe te laten tot de visie op meergezinswoningen in Beigem Centrum vastgesteld is. Bij de behandeling van aanvragen tot omgevingsvergunning voor de bouw van een meergezinswoning zal de beleidsmatig gewenste ontwikkeling aangehaald worden en locatiespecifiek verder onderbouwd worden o.b.v. de goede ruimtelijke ordening.

Het schepencollege ging -als bevoegde overheid voor het behandelen van de meeste aanvragen tot omgevingsvergunning op grondgebied Grimbergen- reeds akkoord met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Nu wordt gevraagd dat ook de gemeenteraad de BGO goedkeurt, zoals in het advies van de deputatie wordt aangehaald.

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

Raadslid Eddie BOELENS stelt dat zowel in de collegeverslagen als in de verslagen van de Deputatie slechts één punt wordt benadrukt, namelijk dat er een betere planning moet komen voor het bouwen van meergezinswoningen. Daartoe wordt besloten om voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het RUP geen meergezinswoningen toe te voegen binnen het plangebied van het BPA Beigem. Met een meer planmatige aanpak is Groen het eens, maar de fractie betreurt het dat een aantal zaken niet is opgenomen in de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Dat gaat met name om afspraken om het groene karakter van Beigem te behouden en om een groenzone te behouden tussen de bebouwing van Beigem en van Grimbergen.

De fractie Groen vraagt de meerderheid om enkele punten, die besproken zijn tijdens het infomoment over de inrichting van Beigem, alsnog op te nemen in de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, te weten:

- behoud van het groene karakter van twee parken die in privébezit zijn;
- behoud van het groene karakter van de Kerselaar.

Burgemeester Bart LAEREMANS noemt de bekommernis over de Kerselaar totaal onterecht. Het RUP is er namelijk juist op gericht om inspraak over het gebied te organiseren. Op basis daarvan zal zo veel mogelijk van het gebied groen worden ingericht. Het is geheel niet de bedoeling om, lopende het RUP-traject, te gaan bouwen in het gebied. De BGO dient slechts in afwachting tot de totstandkoming van het RUP. Zodra duidelijk is waar er woningen gebouwd kunnen worden, vervalt de BGO. Omdat de grond in bezit van de gemeente is, leidt het ook niet tot problemen. Kortom, het RUP moet eerst duidelijkheid geven over de gewenste ontwikkelingen en daarna pas kan er eventueel gebouwd worden in het gebied.

Raadslid Eddie BOELENS merkt op dat de coalitie van 2018-2021 plannen had om in het gebied een kinderkribbe te installeren, waar Groen zich tegen verzet heeft, maar wat aangeeft dat het gebied onder druk staat. Zolang gebieden rood ingekleurd zijn in de plannen, bestaat het risico dat ze bebouwd worden. Bovendien kan het bindend sociaal objectief een reden zijn om het gebied aan te pakken. Om die reden maakt hij zich wel zorgen. Tot 2024 zal de gemeente het gebied wel met rust laten, maar Groen wil toezeggingen voor de langere termijn.

Burgemeester Bart LAEREMANS herhaalt dat een BGO altijd een tijdelijk karakter heeft en dat alle partijen inspraak krijgen in de invulling van het gebied en benadrukt dat de intentie is om een groot deel van de Kerselaar groen in te kleuren. De uitspraken van de fractie Groen noemt hij stemmingmakerij.

Raadslid Gilbert GOOSSENS merkt op dat de informatieavond tot veel ontevredenheid onder bewoners heeft geleid, omdat niet duidelijk werd wat de plannen met het gebied zijn.

Burgemeester Bart LAEREMANS reageert dat er twee infoavonden zijn georganiseerd, vanwege de grote belangstelling. Hij vindt het juist goed dat mensen met vragen naar huis zijn gegaan, want zo kunnen zij gaan nadenken over de invulling van hun eigen woonomgeving. In het RUP is rekening met allerlei verschillende aspecten en dat hebben de medewerkers van Haviland zeer goed samengevat. Hij heeft dan ook veel positieve reacties op de presentatie gehoord. Nadien hebben een aantal bewoners de zaken eenzijdig voorgesteld en de vrees geuit dat de Kerselaar volgebouwd zou worden, terwijl dat helemaal niet de bedoeling is.

Raadslid Gilbert GOOSSENS reageert dat de fractie Open VLD het proces nauwlettend zal volgen.

Raadslid Katrien LE ROY reageert op de opmerking dat de fractie Groen voor stemmingmakerij zou zorgen. Het agendapunt gaat wel degelijk over de gewenste ontwikkeling van Beigem. De bezorgdheden van de inwoners horen daarbij betrokken te worden en die worden niet weggenomen door de uitspraak dat een groot deel van de Kerselaar behouden zal worden. Bewoners willen de gehele Kerselaar behouden en die bezorgdheden worden niet opgenomen in het RUP.

Burgemeester Bart LAEREMANS noemt het een puur procedureel verhaal. Een "beleidsmatig gewenste ontwikkeling" is een juridische stellingname om aanvragen te kunnen afwijzen, zodat wordt voorkomen dat er nog snel zaken worden goedgekeurd die vervolgens niet in het RUP passen. Over anderhalf jaar is het RUP klaar en daarin worden alle gewenste ontwikkelingen opgenomen.

Raadslid Eddie BOELENS verzoekt enkele punten, die besproken zijn tijdens de infoavond over de inrichting van Beigem, alsnog op te nemen in de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, en dient het volgende amendement in:

"het behoud van het groene karakter van de twee parken die in privégebied liggen en het behoud van het groene karakter van de Kerselaar".

Schepen Philip ROOSEN benadrukt dat het nu niet om het RUP gaat, maar om het advies van de Deputatie. In een later stadium volgt nog een uitgebreide discussie over het RUP en dan komt het onderwerp, zoals verwoord in het amendement, vanzelf ter sprake. Hij adviseert de fractie Groen om het amendement in te trekken.

Raadslid Eddie BOELENS vraagt een schorsing van de zitting aan.

Voorzitter Peter PLESSENS schorst de vergadering om 20.30 uur en heropent deze om 20.40 uur.

Raadslid Eddie BOELENS meldt dat de fractie Groen het amendement intrekt en zich zal onthouden van stemming. De Deputatie heeft haar werk correct gedaan door het advies van het schepencollege te volgen. Groen vindt echter dat het schepencollege zijn werk niet goed heeft gedaan, omdat het geen nota heeft genomen van hetgeen gezegd is tijdens de infomomenten over de Kerselaar en de twee parkgebieden. Groen weet dat de BGO slechts tijdelijk is en dat er nog inspraak komt over het RUP, maar betreurt het dat er in de collegeverslagen niets staat over de twee grote zorgen van de inwoners.

Burgemeester Bart LAEREMANS stelt dat het schepencollege wel nota heeft genomen van de zorgen en dat deze in het RUP verwerkt zullen worden.

Raadslid Gilbert GOOSSENS meldt dat fractie Open VLD zich ook onthoudt van stemming.

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), 12 onthoudingen (Eddie BOELENS, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER)

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van het gunstig advies van de deputatie over de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) voor Beigem Centrum.

Art. 2.

Deze BGO goed te keuren en toe te passen in dossiers m.b.t. ontwikkelingen met meergezinswoningen in het plangebied Beigem Centrum.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 30 september 2022

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad