

Openbare vergadering van donderdag 28 maart 2024

- 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, Eddie BOELENS, William DE BOECK, Koen DEHAENE, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Stef GROSJEAN, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Bart VAN HUMBEECK, gemeenteraadslid
- Afwezig:** Tom GAUDAEN, gemeenteraadslid

RUP GABARITEN STROMBEEK-BEVER: VOORLOPIGE VASTSTELLING ONTWERP - GOEDKEURING

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 Gabariten Strombeek-Bever (DSI, incl. verslag plenaire vergadering).
- Ontwerp van het RUP Gabariten Strombeek-Bever, bestaande uit een grafisch plan (GP), stedenbouwkundige voorschriften (SV), een toelichtingsnota (TN), een register van plancompensaties (RPC) en een procesnota (PN) (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 de scopingnota van het RUP Gabariten Strombeek-Bever werd goedgekeurd.
- 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.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 februari 2024 waarmee het ontwerp van RUP Gabariten Strombeek-Bever werd goedgekeurd en beslist werd het voor te leggen aan de gemeenteraadscommissie.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 maart 2024 waarmee het aangepast ontwerp van RUP Gabariten Strombeek-Bever werd goedgekeurd en beslist werd om het voor te leggen aan de gemeenteraad.

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.
- Opmerkingen van stad Vilvoorde.

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. In het plangebied werd onderzocht welke types bebouwing aanwezig zijn. Op basis hiervan werden typologieën vastgesteld met bijhorende gabariten enz:

- Royale linten
- Harmonieus dorpsweefsel
- Pijpenkop woonwijken
- Diffuse dorpsresten
- Grootschalige entiteiten

Ook werd één zone geïdentificeerd waar een herbestemming wenselijk is:

- Aan te leggen randparking aan de Oude Mechelsestraat

Hoewel de bestaande situatie het uitgangspunt vormt qua typologie, zijn de gabariten, het aantal toegestane woonlagen per gebouw enz afgestemd op de visie van het gemeentebestuur voor de toekomst. De voorschriften kunnen dus lagere/hogere bouwhoogtes bepalen dan in de bestaande situatie het geval is, locaties aanduiden waar geen nieuwe meergezinswoningen meer gewenst zijn (hoewel momenteel wel aanwezig) of juist wel gewenst zijn, voorwaarden bepalen waar projecten aan moeten voldoen,...

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 ontwerp bestaande uit een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota, register van plancompensaties en procesnota wordt aan de gemeenteraad voorgelegd ter goedkeuring ("voorlopige vaststelling").

De gemeenteraad sluit 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.

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 licht het voorlopige ontwerp van het RUP Gabariten Strombeek-Bever kort toe. In de commissie heeft het studiebureau reeds een uitgebreide toelichting gegeven. Vandaag wordt het ontwerp voorlopig vastgesteld. Het RUP Gabariten is een belangrijk document, dit was al lang aangekondigd en lang vraag naar. Het studiebureau Mondea heeft sterk en professioneel werk geleverd. Zij hebben het gebied op originele wijze geanalyseerd en heeft een doordachte ruimtelijke ordening uitgewerkt. Een belangrijke doelstelling is de vraag waar het gebied nog verdicht kan worden, zonder dat Strombeek te vol wordt gebouwd en het typisch dorpse karakter behouden blijft. De gemeente wil er meer groen creëren met gemeenschapsfuncties. Ook moeten er meer doorgangen worden gecreëerd tussen verschillende bebouwde zones.

O.b.v. input van allerlei partijen heeft het college van burgemeester en schepenen het voorlopige ontwerp van het RUP Gabariten opgesteld, dat na goedkeuring door de gemeenteraad ter inzage wordt gelegd in het kader van het openbaar onderzoek. Na de inspraakprocedure zal de GECORO de opmerkingen en bezwaren onderzoeken, zodat er na de zomer een verbeterde tekst beschikbaar is.

Er zitten nog enkele kleine foutjes in de tekst. Op pagina 38 van de toelichtende nota moet de passage *"Verder wordt het gebied W20 (gelegen langsheen de spoorweg van Brussel naar Halle en begrensd door de woningen gelegen in de Stokerijstraat) ook als prioritair beschouwd, omdat dit gebied een structurerende as doorheen Strombeek kan realiseren. Als laatste wordt het gebied N02 als minder geschikt beschouwd door de aanwezigheid van een kasteel met tuin en de aanwezige geluidshinder van de R0."* geschrapt worden. Hiervoor wordt een amendement bij het voorstel ingediend.

Raadslid Chris SELLESLAGH krijgt het woord en stelt dat hij de commissievergadering heeft bijgewoond. Het was een heel goede vergadering en ook het voorstel is goed. Hij mist alleen het verslag van die commissievergadering, waar hij enkele vragen had gesteld. Hij had bijv. gevraagd of er iets gedaan wordt aan de wateroverlast van de Ring, kan men daar gebieden voorzien? Hij kreeg dan het antwoord dat dat niet besproken kon worden omdat het niet van stedenbouwkundige aard was. Verder wil hij nogmaals de vraag stellen, het BPA en de verkavelingen zijn vervallen, komen deze in het RUP terecht? Worden de beschrijvingen van de verkavelingen en de BPA's in het RUP opgenomen? Die zijn niet verdwenen?

Burgemeester Bart LAEREMANS meldt dat het verslag in de raadpleegomgeving staat.

Raadslid Chris SELLESLAGH krijgt opnieuw het woord en stelt dat het ook goed is dat er verschillende types van bebouwingen toegestaan worden type 1, 2, 3, 4, bouwdiepte en hoogte. Dat is duidelijk. Men had ook verschillende vragen over het gedeelte waar Procter & Gamble zit, wat gaat dit worden in de toekomst? Dat was niet duidelijk en misschien nu wel. Ook wil hij weten of er gebouwen in het gebied staan waarvoor geen vergunning werden afgegeven.

Burgemeester Bart LAEREMANS repliceert dat de gemeente in het gebied van Procter & Gamble enige opportuniteiten zag. Vlakbij komt de halte van de sneltram, wat het een interessante locatie maakt in de toekomst zowel voor het betrokken bedrijf als voor

andere initiatieven. Veel gebouwen die er staan, moeten gerenoveerd of vervangen worden. Op dat terrein is zeker wat mogelijk, ook waar nu de grote parking is. Het studiebureau heeft diverse schetsen gemaakt om dit gedeelte helemaal anders in te delen en het parkeergebied te reduceren in gebouwen, parkeergebouwen en anderzijds als het dan vlakbij een lijn van het openbaar vervoer ligt, zal het personeel in de toekomst eerder met het openbaar vervoer of met de fiets komen. Daar zijn mogelijkheden. Er werd ook met het bedrijf hierover gesproken, men was in eerste instantie enthousiast over de ideeën maar men zit zelf echter nog in een planningsproces, waardoor ze niet ontvankelijk zijn om hun terreinen deels anders in te richten. Het idee was een aantal woonmogelijkheden vlakbij openbaar vervoer en dan ook een park creëren op een deel van die parking. Dit gaat voorlopig niet door. In een later stadium kunnen deze voorstellen echter alsnog besproken worden. Ruimtelijke ordening is nooit absoluut en blijft een levend proces.

Zonevreemde eenheden die in het verleden zonder vergunning gebouwd zijn, zijn er. Hier werd heel uitdrukkelijk rekening mee gehouden maar men heeft dit ook willen beperken in de tijd. Er werd beslist dat alles wat vóór 1990 is gebouwd, in aanmerking kan komen voor regularisatie, mits zij beantwoorden aan de huidige bouwnormen qua veiligheid en dergelijke. Men houdt ermee rekening dat fouten die dateren van voor 1990 en die vandaag zorgen voor quasi onverkooptbaarheid van bepaalde gebouwen, bijv. een penthouse dat er niet mocht staan kan, geregulariseerd worden.

Er zijn niet veel onbebouwde verkavelingen meer, de meeste zijn eigenlijk ingevuld. Het is de evidentie zelf dat als er ergens nog een bouwkaft ligt, een open stuk grond ligt, dat die niet opeens waardeloos zal worden en dat die volgens de regels die vandaag zijn voorzien en volgens de omgeving, het ligt quasi overal in de rode zone, kunnen bebouwd worden. Dit RUP zal niet zorgen voor een grote waardevermindering van kavels doordat die verkaveling wordt opgeheven. Bovendien zijn heel recente verkavelingen niet opgeheven, maar bij verkavelingen ouder dan vijftien jaar kan er worden afgeweken. Daarom heeft men algemene norm voor heel Strombeek gecreëerd, m.u.v. de randgebieden, de bedrijvenszones en de recreatiezone is ook niet opgenomen. De verkavelingen die heel recent zijn, blijven ook intact.

Raadslid Chris SELLESLAGH vraagt of herbestemmingen ook niet van toepassing zijn?

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat één terrein krijgt een herbestemming, omdat de gemeente een randparking wil maken aan de Antwerpselaan. Verder zijn er geen herbestemmingen.

Voorzitter Peter PLESSERS krijgt het woord en meldt dat het verslag van de commissie terug te vinden is in de e-notulen, via menu bij publicaties en ook op de raadgevingomgeving werd gedeeld.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt het woord en vindt het RUP Gabariten verdienstelijk, omdat er nu duidelijkheid komt over de intenties die de gemeente met het afgebakende gebied heeft. Met de diverse zonering wordt duidelijk wat voor soort projecten er al dan niet gerealiseerd kunnen worden. Eén kleine zone is niet ingekleurd, nl. tussen de Bergmansbeek, Piereman en Sint-Annalaan. De fractie Groen vindt het nuttig dat dit deel wordt betiteld als harmonieus dorpsweefsel zoals de buurten in de omgeving of wat is hiervan de bedoeling? Hij heeft een aantal bedenkingen bij het RUP Gabariten, die ook al deels gemeld werden door raadslid LE ROY op de zitting van november. Een eerste bedenking gaat over de omgang met groenstructuren en onbebouwde ruimtes. In de zitting van november heeft men gevraagd hoe de gemeente hiermee omgaat. Toen werd verwezen naar een nota, waarin staat dat het behoud van onbebouwde ruimten essentieel is en dat aangegeven moet worden onder welke voorwaarden deze onbebouwde ruimten in bestaande woongebieden de bestemming 'open ruimte' kunnen krijgen. In het RUP staat dat er wordt ingezet op het verdichten van Strombeek en dat begrijpt men ook maar dat er ook regels worden opgelegd voor het vrijwaren van binnengebieden tussen bouwblokken en waardevolle groenstructuren. Daarnaast komt er ook aandacht voor het ontharden van pleinen en het aanleggen van groene verbindingen voor traag verkeer. Dat vindt de fractie een heel belangrijk principe dat in de praktijk gebracht moet worden middels dit plan. Het plan voor villa Rijckendael wat daarstraks werd goedgekeurd, is daartoe geen goede aanzet van dit mooie principe. De fractie Groen vraagt zich af waarom een aantal groene structuren, zoals de zones van

het park aan Ter Borre, de pastorijtuin in Strombeek, het parkgebiedje achter de Sint Jozefschool en het binnengebied aan de Bloemendallaan en de Kasteelstraat, zijn opgenomen in de harmonieuze dorpsweefsels. Het lijkt hem beter om deze structuren expliciet te benoemen als groene structuur, zodat gegarandeerd wordt dat deze gebieden groen blijven en men deze niet kan aanraken. Zoals het nu is harmonieuze dorpsweefsel, is het raadslid BOELENS niet duidelijk of men daar garantie heeft dat die hiergenoemde gebieden die zeer waardevol zijn als groene binnengebieden, dat die groen blijven. Hetzelfde geldt voor Borrekensveld en de hoek van de Brouwerijstraat met de Kloosterstraat waar men reeds met een probleem zit. De fractie hoopte dat dit laatste gebied een stuk park zou worden en waar men vraagt hoe het zit met de onderhandelingen met de eigenaar. Beide zones zijn benoemd als 'grootschalige entiteiten', waardoor er in theorie nog van alles mee kan gebeuren. De fractie wil dat dit men deze definieert als een aparte categorie nl. als groene structuren. Men wil daarbij graag uitdrukkelijk de bevestiging krijgen dat het stuk tussen de Sint Jozefschool en het wooncomplex in de Kloosterstraat parkgebied is en blijft.

Een tweede bezorgdheid is dat er nog steeds veel mogelijk is, waardoor de inrichting afhangt van toekomstige gemeentebesturen. Men wil de harmonie van het oude Strombeek behouden door gebieden bijv. 'harmonieuze dorpsweefsels' te noemen wat betreft die diffuse dorpsresten type behouden. Door ook te spreken van projectzones in die gebieden zet men echter de deur op een kier om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken en die de goede bedoelingen op termijn onder drang zouden kunnen zetten. Voor de 3 betrokken zones die het grootste gebied van het RUP uitmaken, zijn er projectzones mogelijk en daar zal veel afhangen van komende legislaturen.

De hele wijk Treft wordt een zone voor diffuse dorpsresten, raadslid BOELENS heeft dit ook op de commissie gezegd. Er komt op termijn een sneltramhalte in de buurt, dus er worden nieuwe mogelijkheden gecreëerd, maar de bewoonbaarheid van dat gebied staat onder druk. Er is daar Procter & Gamble, in het noorden de ring en links parking C en daartussen een aantal woonwijken en wonen er een paar 100-tal mensen die geïsoleerd zijn van de rest van Strombeek, er zijn daar geen winkels en wel wat moeilijkheden. Raadslid BOELENS vreest dat de bewoonbaarheid verder onder druk komt te staan door het gebied te typeren als diffuse dorpsresten. Dit is een aandachtspunt dat zal moeten blijven. Deze typologie maakt nl. alle ontwikkelingen mogelijk. Hetzelfde geldt voor de Rodepoortsite, ook dat is een zone voor diffuse dorpsresten, maar het is nog onduidelijk wat er op die locatie ontwikkeld gaat worden. Men spreekt over het BSO en het planten van bomen maar wat gaat er uiteindelijk met dat gebied gebeuren. Men kan daar eigenlijk heel wat realiseren. Veel zal afhangen hoe men die gebieden zal invullen om de levenskwaliteit en het welzijn van de Strombekenaren te garanderen.

In de zone voor royale linten, zoals de Grotewinkellaan, een deel van de Acacialaan en een deel van de Jetsestraat, staan grote woningen met grote tuinen. Men wil de typologie van die gebieden te behouden. Hij vraagt of dat betekent dat het niet de bedoeling is om deze grote kavels op te delen en aldus te raken aan die mooie linten, die royale linten zoals ze nu bestaan. Dus dat is een concrete vraag.

Burgemeester Bart LAEREMANS antwoordt dat het gebied tussen de Bergmansbeek, Piereman en Sint-Annalaan helemaal bebouwd is en dat daar geen ontwikkelingen mogelijk zijn. De kleur hoort gelijk te zijn aan de naastgelegen gebieden. De fout in de kleurmarking zal hij laten wijzigen.

De groene gebieden zijn volgens het gemeentebestuur duidelijk aangeduid, meestal liggen die in de bouwzone maar niet allemaal. Ze zijn niet allemaal publiek toegankelijk, maar het zijn waardevolle plekken, waar aandacht moet zijn voor kwalitatief groen. Dit betekent echter niet dat er in deze gebieden helemaal niets meer mogelijk is. Er kan wel degelijk iets gebouwd worden, dit staat duidelijk in de stedenbouwkundige voorschriften, zoals de school op de locatie Rijckendael. De pastorijtuin en het park Ter Borre liggen nu in een rode zone, maar de bedoeling van het RUP is altijd geweest om de Gabariten aan te geven, zodat duidelijk is waar er woningbouw gepleegd kan worden. In de marge daarvan is aandacht gevraagd voor het groen, om zo het wonen aantrekkelijker te maken. Het is echter geen allesomvattend RUP. De specifieke groenzones zijn aangeduid met een ster. Voor het stuk grond tussen de Kloosterstraat/Brouwerijstraat en de Sint Jozefschool is nadrukkelijk afgesproken dat dit wordt teruggegeven aan de school, zodat achter de school een groene ruimte gecreëerd kan worden. De gemeente is in overleg met de school, omdat zij de kosten

voor het groenbeheer niet kunnen dragen. Gezamenlijk wordt geprobeerd om een groene structuur te realiseren, waar de school iets aan heeft, maar wat ook een publiek karakter heeft en de Kloosterstraat verbindt met de Grimbergsesteenweg. Op de locatie Rodepoort staat ook een ster, want ook daar wil de gemeente groen voorzien. Dit betekent echter niet dat op de hele site niet gebouwd mag worden.

Aandacht voor de leefbaarheid in Treft is heel belangrijk. In het mobiliteitsplan zal daar aandacht aan besteed worden. De ontwikkelingsmogelijkheden zullen er beperkt worden om de leefbaarheid te borgen.

In de royale linten is het wel mogelijk om een heel groot gebouw te verdelen in meerdere eenheden. De gemeente wil echter voorkomen dat grote woningen worden omgebouwd tot een groot aantal kleine appartementen.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt een tweede maal het woord en merkt op dat het gebied tussen de Kloosterstraat en de Grimbergsesteenweg, waar de burgemeester terecht ook van zegt dat dit een groen gebied moet blijven, dringend om maatregelen vraagt om verdere verloedering te voorkomen. Verder begrijpt hij dat het in het RUP Gabariten vooral gaat om bouwtypen en formaten en dat niet alle gebieden met een ster een definitie van groen gebied moeten krijgen. De gebieden die raadslid BOELENS opnoemde, park aan Ter Borre, de pastorijs tuin in Strombeek, het parkgebiedje achter de Sint Jozefschool, het binnengebied aan de Bloemendallaan en de Kasteelstraat, de zone Borrekensveld en het gebied tussen de Brouwerijstraat en de Kloosterstraat, zijn echter allemaal parkgebiedjes, waarvan de fractie Groen het een plus vindt dat zij definitief als groen in te kleuren omdat iedereen hier rond de tafel hier akkoord over is en daarom begrijpt hij niet dat er in de legende van dit RUP Gabariten geen punt kan worden toegevoegd. Tot slot begrijpt raadslid BOELENS dat in de royale linten een grote kavel eventueel opgesplitst kan worden, maar dat het niet meer kan zijn dan een woningsplitsing of het bouwen van een kangoeroewoning. Burgemeester Bart LAEREMANS bevestigt dit.

Schepen Kirsten HOEFS krijgt het woord en heeft begrip voor de opmerkingen over de groenstructuren, maar benadrukt dat de kleur die in een RUP wordt gebruikt, altijd heel dwingend is. Raadslid BOELENS adviseert om bijv. het Borrekensveld dat men nu gaat herinrichten groen in te kleuren, hoewel niemand van plan is om daar iets te ontwikkelen, lijkt het haar niet verstandig om dit gebied als groenzone aan te merken. De gebouwen zijn eigendom van de woonmaatschappij en deze zijn in slechte staat en over enkele jaren zal men moeten beslissen wat hiermee gaat moeten gebeuren. Als dan heel strikt is begrensd waar bebouwing mogelijk is en waar groen, dan worden de bouw mogelijkheden enorm beperkt. Stel dat men de achterste blokjes niet rationeel meer kan renoveren en men breekt deze af en op een andere manier inplanten. Als men deze dan op een andere manier inplant waardoor de doorgang naar het groen helemaal anders is, dan moet men helemaal opnieuw beginnen met een RUP om zaken aan te kunnen passen. Schepen HOEFS begrijpt de bezorgdheid wel.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt een derde maal het woord legt uit dat de fractie Groen juist om die reden wél wil dat het groen wordt ingekleurd. Moest erop dat stuk grond een villa staan dan zou men dit nooit zeggen. Als het een parkgebied of groen gebied is, kan men er altijd een stuk van afsnijden. Bijv. aan Ter Borre, men heeft daar een mooi project van ontharding, men heeft daar in het verleden zoveel stukken afgesneden waar het park dat vroeger 1a groter was, dat men stelselmatig stukjes ervan heeft afgenomen. Zorg dat die groene gebieden dat deze het statuut groen gebied krijgen, dan blijft iedereen eraf en dit is belangrijk voor de toekomst van Strombeek.

Schepen Kirsten HOEFS benadrukt dat het niet gaat om stukjes van iets afnemen, maar om het anders inrichten van het gebied. Het is nooit de bedoeling om de groenstructuur kleiner te maken maar bijv. om anders in te richten.

Burgemeester Bart LAEREMANS vult aan dat het vandaag gaat om een voorlopige vaststelling. Er kunnen nog suggesties en tips worden gegeven waarnaar men zal luisteren. Elk terrein is anders en heeft zijn eigen specificiteit. Raadslid BOELENS stelt dat terrein aan Villa Rijckendael verloren gaat maar dit is juist niet het geval. Kinderen gaan daar in een mooie, groene omgeving school kunnen lopen. Dit is een onvolledig verhaal, het park aan de Potaarde dat hier nog niet opstaat omdat de omgeving van de

Acacialaan hier ook nog niet opstaat. Het buffergebied is nu eigenlijk versterkt en gevrijwaard in het kader van het RUP van de Ring. De Acacialaan is meegenomen. Men moest ageren om te vermijden dat men de randparking daar zou kwijtspelen die de gemeente echt nodig heeft en dat is er dan uitgehaald. Al de rest, de zone langs de Antwerpsesteenweg dat binnengebied, is definitief. Een studie bureau had daar bepaalde pistes om daar te bouwen maar dat kan nu niet meer.

Voorzitter Peter PLESSERS vraagt de gemeenteraad of het amendement vanuit het college van burgemeester en schepenen unaniem kan aannemen, zodat meteen gestemd kan worden over het geamendeerde voorstel.

Raadslid Jean DEWIT krijgt het woord en merkt op dat het procedureel onmogelijk is dat een lid van het schepencollege een voorstel amendeert.

Burgemeester Bart LAEREMANS stelt dat het gaat om de verbetering van een stuk van de tekst.

Voorzitter Peter PLESSERS schorst de vergadering kort voor overleg. Vervolgens besluit hijzelf het amendement in te dienen. Het betreft alleen onderstaande wijziging van de tekst, nl. volgende zinnsnede uit de toelichtende nota op blz. 38 te verwijderen wegens een vergissing (verkeerde copy paste):

"Verder wordt het gebied W20 (gelegen langsheen de spoorweg van Brussel naar Halle en begrensd door de woningen gelegen in de Stokerijstraat) ook als prioritair beschouwd, omdat dit gebied een structurerende as doorheen Strombeek kan realiseren. Als laatste wordt het gebied N02 als minder geschikt beschouwd door de aanwezigheid van een kasteel met tuin en de aanwezige geluidshinder van de R0."

Het amendement wordt unaniem aangenomen.

Voorzitter Peter PLESSERS legt de gewijzigde tekst ter stemming voor.

Raadslid Eddie BOELENIS krijgt een laatste maal het woord en licht zijn onthouding toe. Hoewel de fractie Groen weet dat er nog suggesties voor verbetering gedaan kunnen worden en dat er nog discussie over mogelijk is, betreurt zij toch dat er geen groene eilanden zijn ingetekend. Ook zijn er zorgen over de afbakening van een aantal projectzones, waardoor de invulling zal afhangen van de toekomstige gemeentebestuur.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 17 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Koen DEHAENE, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Rudi VAN HOVE, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Elke WOUTERS), 1 stem tegen (Jean DEWIT), 13 onthoudingen (Manon BAS, Eddie BOELENIS, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Stef GROSJEAN, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER)

BESLUIT:

Enig artikel.

Het ontwerp van RUP Gabariten Strombeek-Bever, zoals aangepast volgens amendement, toegevoegd in de bijlage, voorlopig vast te stellen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 26 april 2024

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Peter PLESSERS

voorzitter gemeenteraad