

Openbare vergadering van donderdag 29 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
Manon BAS, Eddie BOELEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Karima MOKHTAR, 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: /

Afwezig: /

RUP RECONVERSIE DOUWE EGBERTS: ONTWERP - VOORLOPIGE VASTSTELLING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 56, §3, 7° van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 (DLB).
- 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 planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten, en haar uitvoeringsbesluiten.
- Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 27 januari 2011 (WEBSITE).
- Voorontwerp van het RUP Reconversie Douwe Egberts (DSI).
- Verslag plenaire vergadering over het voorontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts (DSI).
- Ontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts 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 16 april 2018 waarin de startnota van RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 juli 2018 waarbij aan Intercommunale Haviland de opdracht werd gegeven het RUP Reconversie Douwe Egberts op te maken.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 december 2018 waarbij kennis werd genomen van de adviezen en reacties op de startnota van RUP Reconversie Douwe Egberts.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 30 maart 2020 waarbij kennis werd genomen van de eindpresentatie en eindbundel van het onderzoek van Plusoffice voor

het RUP Reconversie Douwe Egberts, alsook van de opmerkingen van de ontwikkelaar op de eindpresentatie.

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 juli 2020 waarbij een indicatief programma voor de site Douwe Egberts werd vastgelegd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 mei 2021 waarbij de scopingnota van 22 januari 2021 van RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 september 2021 waarbij de aangepaste scopingnota van het RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 februari 2022 waarbij het voorontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 25 april 2022 waarmee kennis werd genomen van de resultaten van de plenaire adviesronde.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 augustus 2022 waarmee het ontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts werd goedgekeurd.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

- Melding Vlaamse Milieumaatschappij dat geen advies wordt uitgebracht, beschikbaar via DSI.
- Melding Departement Landbouw en Visserij dat geen advies wordt uitgebracht, beschikbaar via DSI.
- Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden van Agentschap Ondernemen van 25 februari 2022, beschikbaar via DSI.
- Volledig gunstig advies zonder voorwaarden van De Lijn van 28 februari 2022, beschikbaar via DSI.
- Volledig gunstig advies met voorwaarden van Gecoro Grimbergen van 17 februari 2022, beschikbaar via DSI.
- Volledig gunstig advies zonder voorwaarden van Sport Vlaanderen van 4 maart 2022, beschikbaar via DSI.
- Volledig gunstig advies zonder voorwaarden van provincie Vlaams-Brabant van 7 maart 2022, beschikbaar via DSI.
- Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden van Departement Mobiliteit en Openbare Werken van 4 maart 2022, beschikbaar via DSI.
- Volledig gunstig advies zonder voorwaarden van Agentschap Wegen en Verkeer van 14 maart 2022, beschikbaar via DSI.
- Volledig gunstig advies met voorwaarden van Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer van 22 maart 2022, beschikbaar via DSI.

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

De gemeente wenst, na de volledige herlokalisatie van de activiteiten van Douwe Egberts, een reconversie van de site mogelijk te maken. Een werkbare reconversie is enkel mogelijk na het wijzigen van het bestemmingsplan dat destijds op maat van de activiteiten van Douwe Egberts werd geschreven. Het geldend plan voor de zone betreft het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Potaerde'. Dit bestemmingsplan werd goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 17 januari 2000 en herzien bij ministerieel besluit. d.d. 12 februari 2003. De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) biedt een oplossing om een reconversie naar hedendaagse normen toe te laten.

Intercommunale Haviland maakte in uitvoering van haar opdracht een voorontwerp op. Over dit voorontwerp werd een plenaire 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 4.10 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 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 georeferenciede 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 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.

Raadslid Eddie BOELENS heeft een aantal vragen en bedenkingen. De DE-site is een echte autosite. 95% van de bezoekers komt per auto want het is lastig om er met andere middelen te komen. In het kader van de plannen voor de herinrichting van de Ring zou er een fietspad aan de binnenkant van de Ring komen. Hij vraagt hoe dat pad verbonden wordt met den Douwe, zodat het maximaal gebruikt kan worden. Een tweede punt is dat het hele gebied is aangeduid als industrieterrein. Hij vraagt waarom niet gekozen is voor een groen gedeelte. Een derde punt is dat de voorschriften voor de open gebieden nog onduidelijk zijn. Over de verharding merkt hij op dat circa 70% verhard is. Hij hoort graag wat de ambitie is op het gebied van ontharding. De parkings die zijn ingetekend, zijn volledig verhard en zonder groen. Hij stelt voor om wat hoogstammige bomen en ander groen op de parkings in te tekenen. Tot slot merkt hij over de brandweergang op dat deze perfect aangelegd kan worden met een minimum aan verharding, omdat deze zeer extensief gebruikt wordt.

Burgemeester Bart LAEREMANS beantwoordt een aantal vragen. Dat het een autosite is, is een bekommernis van het schepencollege. De Vlaamse overheid wou het hele gebied vergroenen, maar omdat de site voor een flinke som verkocht is, zou er veel betaald moeten worden voor onteigening. De gemeente is van mening dat het zonde is om de gebouwen, die nog in goede staat zijn, af te breken om er bomen te planten. De Vlaamse overheid heeft vervolgens een studiebureau ingehuurd om een plan uit te werken, gepaard gaande met een duurzaam gebruik van de locatie en veel ontharding. Hetzelfde studiebureau is nu door de ontwikkelaar ingeschakeld om de plannen verder uit te werken. Een van de punten is een goede ontsluiting met openbaar vervoer. De sneltram Vilvoorde-Brussel is in de buurt. Wellicht kan er een extra halte gecreëerd worden onder de A12. Dit is echter een piste voor de lange termijn. Er zijn wel plannen om de site voor fietsers te ontsluiten. Hiervoor is echter een route via privéterrein nodig. Nu wordt onderzocht hoe het terrein via de zuidkant voor fietsers ontsloten kan worden. Het gebied is aangeduid als bedrijventerrein, maar de bedoeling is dat er ontharding plaatsvindt en dat een gedeelte groen wordt aangelegd. De ontharding zal in fasen worden aangelegd, want het moet wel rendabel zijn voor de ontwikkelaar. Het doel is om minder dan 50% verharding te hebben, terwijl dat nu 75% is.

Schepen Philip ROOSEN voegt eraan toe dat er nog geen besluit is genomen over het fietspad langs de Ring. Er wordt nog een participatiebijeenkomst voor georganiseerd. Om een start te maken met deze site, zijn wel al afspraken gemaakt over de ontsluiting, namelijk dat er altijd een verbinding gemaakt kan worden met de fietssnelweg. Op middellange termijn wil men op de site naar 50% verharding toewerken en op lange termijn zelfs naar 33%.

Raadslid Eddie BOELENS is tevreden over de informatie en de ambities omtrent ontharding. Hij vraagt het schepencollege om de suggestie om bomen en struiken te planten op de parking en een onverharde weg voor de brandweer over te nemen. Tot slot vraagt hij of er al een concreet plan is voor de fietsverbinding en of de lange muur van de fabriek langs het fietspad ook vergroend wordt.

Burgemeester Bart LAEREMANS vindt het nuttige tips, maar stelt dat niet alles ineens verduurzaamd kan worden.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 30 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Eddie BOELENS, William DE BOECK, Caroline DENIL, Linda DE PREE, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS), 3 onthoudingen (Jean DEWIT, Karima MOKHTAR, Gerlant VAN BERLAER)

BESLUIT:

Enig artikel.

Het ontwerp van RUP Reconversie Douwe Egberts 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 28 oktober 2022

Muriel VAN SCHEL
algemeen directeur

Peter PLESSERS
voorzitter gemeenteraad