



Verslag GECORO-raad 15/06/2017

Stemgerechtigde leden: Paul Hugaerts (voorzitter), Pieter Laga, Geert Sempels, Patrick Supply, André Collaer.

Plaatsvervangende leden: Carine Cappelle, Peter Kint, Luc Berlamont, Peter Van Impe, Marc Bracquiné.

Schepen van Ruimtelijke Ordening (waarnemend burgemeester): //

Afgevaardigde politieke partijen: Hedwig Verbeke, Herman Vangilbergen, Johan Van Engeland, May Schrauwen.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Carine Boeckx, Carine Cornelis, Rudy Mattheus, Katrien Verbeek, Marie-Louise Vanhees, Hugo Schrevens, Constant Kumpen, Jos Theys, Tania Roskams, Freddy Vranckx.

Afwezig: Saartje Degelin, Willem Vandevelde, Louis Schrevens, Diane Keldermans

Gastprekers: //

Agenda:

- 1) RUP' bedrijvzone Lubbeek – St. Bernard: stand van zaken/plenaire vergadering
- 2) Varia

De voorzitter opent de vergadering om 19:30u

1) RUP' bedrijvzone Lubbeek – St. Bernard: stand van zaken/plenaire vergadering

Samen met de uitnodiging voor deze vergadering werd aan de leden de volgende documenten digitaal bezorgd: de toelichtingsnota en voorschriften van het voorontwerp RUP, alsmede de plannen bestaande toestand, grafische toestand en orthofoto.

De voorzitter benadrukt dat de leden de nodige discretie moeten behouden met de ontvangen documenten (cfr. huishoudelijk reglement - artikel 12§2).

Reden samenroeping gecoro:

Er werd een brief van het schepencollege ontvangen waarin de voorzitter wordt uitgenodigd tot het bijwonen van de plenaire vergadering over dit RUP. Deze plenaire vergadering zal doorgaan op dinsdag 27/06/2017.

Aan de gecororaad wordt ook gevraagd om over dit voorontwerp advies uit te brengen en dit desgevallend toe te lichten op de plenaire.

Op een plenaire vergadering worden de adviesverlenende overheden uitgenodigd die binnen hun beleidsdomein bevoegd zijn om advies uit te brengen. Een plenaire vergadering kan enigszins aanzien worden als een afronding van de voorontwerpfase of voorbereidende fase van het RUP. Daarna, na goedkeuring door het schepencollege, kan de stap gezet worden naar de formele procedure die bestaat uit de voorlopige aanvaarding van het ontwerpplan door de gemeenteraad, de organisatie van het openbaar onderzoek, de behandeling van de eventuele bezwaren door de gecoro en de eventuele bijsturing van het plan voorafgaand aan de definitieve aanvaarding van het RUP door de gemeenteraad.

Over het uitbrengen van een advies wenst de voorzitter de volgende bedenking te maken: Op de plenaire vergadering kan hij de opmerkingen vanuit de raad toelichten, doch een advies hierover uitbrengen is eerder voorbarig. Vermits, in een vervolgfase van de procedure, de gecororaad, sowieso zal moeten instaan voor:

- de behandeling van de eventuele bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
- het uitbrengen van een deskundig advies over het RUP.

Dit zou tot gevolg hebben dat de gecororaad controle uitoefent op haar eerder uitgebracht advies en bijgevolg geen neutraliteit kan nastreven. Deontologisch is dit onaanvaardbaar.

Totstandkoming RUP:

Twee positieve planologische attesten door de gemeenteraad verleend aan de bedrijven Celis en Scheys-beton en waarbij de gemeenteraad zich engageert om een RUP op te maken voor deze bedrijven.

De problematiek van voormelde bedrijven werd ruimer bekeken. Het gemeentebestuur heeft daarom gekozen om voor gans de bedrijvenzone in het centrum van Lubbeek -St. Bernard een RUP op te maken.

De problematiek betreft zowel het inbufferen van de bedrijvenzone, alsook een correctie doorvoeren van het gewestplan ter hoogte van het bedrijf Scheys-beton : een herbestemming van de zone voor "parkgebied" naar "gebieden voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen".

Ook de zuidelijke zone van de site Scheys-beton (langsheen de Dunberg) wordt herschikt : een inkrimping van het bedrijfsterrein zodat de mogelijkheid ontstaat om de bedrijvigheid beter te bufferen naar de omliggende woningen toe. De bedrijvigheid verdwijnt uit het "woongebied" aangrenzend aan de Dunberg. Hier komt ca. 0,3 aan "woongebied" vrij voor ontwikkeling.

De secretaris in zijn hoedanigheid als stedenbouwkundig ambtenaar licht verder toe:

De ontwerper heeft op basis van eerste voorontwerp bij de bedrijven die in het RUP zijn opgenomen, gepolst naar hun noden en verwachtingen. Dit gebeurde aan de hand van een enquêteformulier. Er werden duidelijke en gefundeerde reacties ontvangen van Celis en Scheys-beton. Vanwege Zandgroeven Roelants was de reactie eerder vaag.

De reacties werden vertaald in een nieuw voorontwerpplan en besproken met de verschillende bedrijfsleiders.

Uit dit overleg kwam vanwege de bedrijfsleiders ook de nabestemming (wonen) naar voren.

Het huidig voorliggend voorontwerp wil een oplossing bieden op de problematiek van de bedrijven en de nabestemming ervan.

Bespreking:

Na het artikelsgewijs overlopen van de voorgestelde voorschriften worden vanuit de raad de volgende opmerkingen gemaakt:

- Het tijdstip is nog niet gekend wanneer deze bedrijven daadwerkelijk hun bedrijfsactiviteiten zullen stoppen. Behoudens Zandgroeven Roelants beschikken de andere bedrijven over lopende

milieuvergunningen en kunnen deze permanent gemaakt worden bij de invoering van de omgevingsvergunning (vanaf 01/01/2018).

- Op basis van de eigendomsgegevens zou op dit ogenblik slecht één bedrijf in de mogelijkheid zijn om de nabestemming op te starten (Scheys-beton).
 - Een feitenkwestie, maar zandgroeven Roelants oefent op dit ogenblik geen activiteiten uit op zijn eigendom. Een groot deel van zijn eigendom wordt gehuurd en gebruikt door het aanpalend bedrijf Celis.
 - De raad is positief over de opmaak van een RUP waarin naar een oplossing gezocht wordt voor een betere inbuffering van de bedrijvzone. Dit zal sowieso de leefkwaliteit van de omwonenden verhogen.
 - De raad kan zich ook vinden dat de verkeerde inkleuringen op het gewestplan worden aangepast en alzo een kleinere maar optimalere bedrijfszone wordt gecreëerd.
 - De raad kan zich ook vinden in de voorgestelde nabestemming (wonen). Dit druist niet in tegen de visies opgenomen in het goedgekeurd Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.
 - Evenwel, de raad kan zich niet vinden in de voorgestelde invulling van de nabestemming : De invulling beschreven onder de artikelen 8 en 9 geven de mogelijkheid dat het binnengebied van de projectzone kan bebouwd worden met grondgebonden kavels à rato van 25 woningen/ha. In het licht van de doelstellingen van het Witboek Vlaanderen (betonstop) zijn dergelijke invullingen niet meer van deze tijd.
- Op het ogenblik dat één van de bedrijven zijn activiteiten stopzet zou er een globaal inrichtingsplan (al dan niet gefaseerd) voor de site moeten worden opgemaakt en goedgekeurd door de gemeenteraad na ruggespraak met de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het gemeentebestuur zou met de goedkeuring van het huidig voorgelegd (voor)ontwerp, opnieuw (cfr. Novus - Linden) een kans mislopen om aan een groot binnengebied een kwalitatieve invulling te geven. Ruimtelijke inzichten zijn binnen 5, 10 of 20 jaar immers totaal anders dan nu. Het commerciële aspect mag niet het hoofddoel of de leidraad zijn. Het inrichtingsplan moet een kwalitatieve invulling van het gebied beogen, waarbij de woningdichtheid van 25 woningen /ha wordt nagestreefd, doch dat afstapt van het klassieke en stereotype patroon van grondgebonden kavels. De Kraaiwinkelbeek (geklasseerde waterloop) die het projectgebied doorkruist dient opnieuw te worden opengelegd.

Eindvoorstel:

De aanwezigen vinden dat voormelde bemerkingen of bevindingen op de plenaire vergadering worden toegelicht door de voorzitter. De voorzitter gaat hiermee akkoord.

Een brief hieromtrent zal de volgende bewoordingen bevatten:

- De gecororaad is pro de opmaak van een RUP dat enerzijds een betere inbuffering van de bedrijvzone voorziet en anderzijds een oplossing biedt aan de foute inkleuringen op het gewestplan en waarbij een kleinere maar optimalere bedrijfszone wordt gecreëerd.
- De raad kan zich vinden in de voorgestelde nabestemming (wonen) maar niet met de voorgestelde invulling. Men stelt voor om, op het ogenblik van stopzetting van één van de bedrijfsactiviteiten, over te gaan naar de opmaak van een globaal inrichtingsplan voor de site (al dan niet gefaseerd) dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad in ruggespraak met de gecoro.

2) Varia:

1) Peter Van Impe merkt op dat hij op 5/06/2017 een voorstel van agendapunt heeft verzonden aan de voorzitter en de secretaris als volgt geformuleerd:

- stand van zaken van het beeldkwaliteitsplan Linden (studie Interleuven) willen agenderen.

Wat is de stand van zaken?

Hoe worden de adviesraden geconsulteerd in het proces?

Wat is de timing?

Wat zijn de wijzigingen tov. de studie van BUUR?

De voorzitter merkt op dat de wijze waarop een agendapunt wordt ingediend vermeld staat in het huishoudelijk reglement.

De secretaris vult aan:

Het beeldkwaliteitsplan van Linden werd door de gemeenteraad goedgekeurd 23/12/2015: het document werd opgemaakt in samenwerking met studiebureau BUUR.

Het schepencollege is bezig met uitvoering te geven aan het beeldkwaliteitsplan.

Een eerste stap is de herinrichting van de parking aan de kerk om deze te laten aansluiten op de Korenbloemstraat, het doorknippen van Korenbloemstraat en Kerkdreef, het aanleggen van fietspaden aan de Nachtegalenstraat en het aanleggen van een kiss & ride zone aan de scholen. Interleuven werd aangesteld voor de opmaak van de bouwplannen en het bouwdoossier en is niet bezig met het aanpassen van het beeldkwaliteitsplan.

Wat betreft mogelijke afwijkingen van dit beeldkwaliteitsplan: Dit heeft te maken met besprekingen met het Agentschap Onroerend Erfgoed (OE). Het gebied waarbinnen de handelingen gepland maken immers deel uit van een beschermd dorpsgezicht. De opmerkingen van OE zijn bindend.

Peter Van Impe merkt op dat daarover een infovergadering is geweest en waarbij aanpassingen aan het beeldkwaliteitsplan werden doorgevoerd (heeft hier de bewijzen van). Dit kan toch niet zonder de bevoegde raad (gecoro) te raadplegen.

De voorzitter antwoordt hierop dat het einddocument van het beeldkwaliteitsplan nooit aan de gecororaad is voorgelegd geweest.

De secretaris vult aan dat infovergadering waarnaar hij verwijst werd georganiseerd op initiatief van de raad voor mobiliteit.

De voorzitter stelt voor dat raadslid Peter Van Impe zijn vragen richt aan het schepencollege.

2) Raadslid Pieter Laga wil weten waarom de laanbomen aan de Nachtegalenstraat geveld werden:

De secretaris antwoordt dat dit gebeurd is op verzoek van het OE. Een stedenbouwkundige vergunning werd daarvoor verleend op 02/01/2017 .

De vergadering wordt gesloten om 21:15u.

De secretaris

De voorzitter

Roger Van Horenbeek

Paul Hugaerts