

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 28 november 2022 .

Aanwezig:

Kris Swinnen, Voorzitter van de raad

Jo Roggen, Burgemeester

Nadia Najem, Roland Strouven, Elke Allard, schepenen

Ingrid Claes, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Danny Ruysen, Evelyne Fontaine, Tony Jacobs, Katrien Weckx, Marcel Andries, gemeenteraadsleden

Herman Stiers, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Chris Jamar, eerste schepen

In openbare zitting

Definitieve vaststelling gewijzigd RUP 'Bedrijventerrein Rummen' Geetbets.

De gemeenteraad

Juridische basis:

1. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid artikel 40 en 41.
2. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 1 september 2009 en opeenvolgende wijzigingen, inzonderheid artikels 2.2.1 t/m 2.2.5 en 2.2.13 t/m 2.2.18.
3. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, art. 25
4. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de deputatie van Vlaams-Brabant d.d. 18 september 2008.

Voorgaande:

1. De gemeenteraadsbeslissing d.d. 29 juni 2009, betreffende het afsluiten samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling bedrijventoneel Geetbets met Interleuven, Brouwersstraat 6 te 3000 Leuven;
2. Het project, voorwerp van bovenvermelde samenwerkingsovereenkomst, houdt ook de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in;
3. De overlegmomenten met Ruimte Vlaanderen, provincie Vlaams-Brabant (dienst ruimtelijke ordening) en het Agentschap voor Wegen en Verkeer;
4. De bespreking van de ontsluiting op de provinciale verkeerscommissie Limburg op 18 juni 2013;
5. De ontheffingsbeslissing van de dienst MER op 29 januari 2015 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

6. De bespreking in de GECORO op datum van 28 mei 2015;
7. De plenaire vergadering van 29 september 2015;
8. Het verslag van de plenaire vergadering naar aanleiding van het voorontwerp d.d. 9 oktober 2015 waarop binnen de 14 dagen geen opmerkingen werden gemaakt;
9. Het arrest van de Raad van State nr. 246.125 d.d. 19 november 2019 waarbij de gemeenteraadsbeslissing van 25 augustus 2016 tot definitieve vaststelling van het RUP werd vernietigd, waarna de procedure opnieuw werd doorlopen vanaf de plenaire vergadering; 10. De gemeenteraadsbeslissing d.d. 28 februari 2022 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'bedrijventerrein Rummen' voorlopig werd vastgesteld;
10. De gemeenteraadsbeslissing d.d. 28 februari 2022 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'bedrijventerrein Rummen' voorlopig werd vastgesteld;
11. Het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 4 april 2022 t.e.m. 4 juni 2022;
12. De vergadering van de iGECORO van 10 augustus 2022.

Probleemstelling:

Definitieve vaststelling gewijzigd RUP 'Bedrijventerrein Rummen' Geetbets.

Motivering:

De bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stellen dat de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan zal opmaken voor de realisatie van een lokaal bedrijventerrein bij de kern van Rummen en de N716, volgens de elementen opgesomd in het richtinggevend gedeelte.

De gemeenteraadsbeslissing tot definitieve vaststelling van het RUP 'bedrijventerrein Rummen' werd vernietigd door de Raad van State bij arrest nr. 246.125 d.d. 19 november 2019. Deze vernietiging werd in dat arrest als volgt gemotiveerd:

"17.1. Uit de gegevens van de zaak (randnr. 5.3) blijkt dat de screeningsnota en de beslissing van de dienst Mer dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is, betrekking hebben op een voorontwerp van RUP waarin onder meer het woonperceel van vierde verzoekster niet in het plangebied opgenomen was. De screeningsnota steunt op de vaststelling dat het verordenend grafisch plan van het voorontwerp van RUP aan de aan woonpercelen palende randen van het bedrijfsterrein een groenbuffer voorziet (randnr. 5.4). Meer bepaald gaat de screeningsnota er van uit dat er niets wijzigt aan de bestemming van het woonperceel van vierde verzoekster en dat dit perceel van het aanpalende braakliggende perceel – bij de herbestemming ervan tot bedrijventerrein – afgeschermd zal worden door een in het RUP voorziene groenbuffer.

Met verzoekers moet worden vastgesteld dat het verordenend grafisch plan van het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP langs de grens tussen het woonperceel van vierde verzoekster en het aanpalende braakliggende perceel geen groenbuffer meer voorziet (randnr. 11.2). Wanneer er op het laatstgenoemde perceel een bedrijfsgebouw wordt ingeplant – zoals op een in de toelichtingsnota opgenomen afbeelding is weergegeven (randnr. 11.4) – zal het woonperceel van de vierde verzoekster daar niet van worden afgeschermd door een in het RUP voorziene groenbuffer.

17.2. Uit het wegvallen van de groenbuffer ter plaatse volgt dat met name vierde verzoekster hoe dan ook belang heeft bij het middel, zodat de door de eerste verwerende partij aangevoerde exceptie van onontvankelijkheid moet worden verworpen.

18. Uit het voorgaande volgt verder dat het voorontwerp van RUP waarop de screeningsnota en de ontheffingsbeslissing van de dienst Mer betrekking hebben, verschilt van het bestreden gemeentelijk RUP op een voor de milieueffectbeoordeling relevant punt. Het resultaat daarvan is dat de dienst Mer niet in de gelegenheid is gesteld om een voor het bestreden gemeentelijk RUP dienstige beoordeling te maken.

19. Aangezien de dienst Mer zich enkel op basis van de screeningsnota heeft uitgesproken, die steunt op het voorontwerp van RUP, wordt vastgesteld dat er voor het uitgebreide plangebied van het

definitief vastgestelde gemeentelijk RUP geen dienstige ontheffingsbeslissing van de dienst Mer voorligt.

20. Aan de hiervoor gedane vaststellingen wordt geen afbreuk gedaan door de door de verwerende partijen aangehaalde elementen dat – in verhouding tot het totale plangebied – het woonperceel van vierde verzoekster relatief klein is, dat voor vierde verzoekster dezelfde basisrechten inzake zonevreemde woningen zullen blijven gelden en dat in de zuidwestelijke hoek van de betrokken agrarische zone er geen substantiële wijziging zou zijn van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften.

21. Daarmee komt vast te staan dat het eerste bestreden besluit onwettig is, doch niet – anders dan verzoekers blijkbaar aannemen – dat dit ook zou gelden voor het tweede bestreden besluit. 22. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.”

De reden tot vernietiging was bijgevolg gelegen in het feit dat:

- het perceel met kadastraal nummer 160 H2 in het voorontwerp van RUP waarop de plan-MER screeningsnota en de ontheffingsbeslissing van de dienst Mer betrekking hebben niet was opgenomen in het plangebied en in dit voorontwerp bijgevolg niets wijzigde aan de bestemming van dit perceel volgens het gewestplan, terwijl de bestemming van dit perceel in het op 21 december 2015 voorlopig vastgestelde en op 25 augustus 2016 definitief vastgestelde RUP wel werd gewijzigd, meer bepaald naar zone voor bedrijvigheid;
- er in het op 21 december 2015 voorlopig vastgestelde en op 25 augustus 2016 definitief vastgestelde RUP geen groenbuffer meer was voorzien rond het volledige perceel 162 H2, meer bepaald tussen het perceel 162 H2 en het perceel 160W, waardoor er volgens bovenvermeld arrest een bedrijfsgebouw ingeplant zou kunnen worden op perceel 160W zonder dat het woongebouw op perceel 162 H2 daarvan afgeschermd zou zijn door een buffer.

Overeenkomstig art. 2.2.21, § 8 VCRO is er rechtsherstel mogelijk wanneer een besluit tot definitieve vaststelling van een RUP onregelmatig wordt bevonden:

"De gemeenteraad kan, met het oog op het herstel van een onregelmatigheid, het besluit houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geheel of gedeeltelijk intrekken en hernemen, waarbij het wettigheidsgebrek wordt rechtgezet.

De bepalingen van paragraaf 6 zijn onverminderd van toepassing, met uitzondering van de vervaltermijn van honderdtachtig dagen."

In casu werd de onregelmatigheid begaan op het ogenblik dat het grafisch plan van het RUP 'bedrijventerrein Rummen' werd aangepast t.o.v. het voorontwerp, waarbij het perceel 160 H2 werd opgenomen in het plangebied met als bestemming 'zone voor bedrijvigheid' en zodoende geen buffer meer werd voorzien tussen perceel 160 H2 en perceel 160W.

Deze aanpassing vond plaats na de plenaire vergadering, doch voor de voorlopige vaststelling van het RUP, zodat de procedure diende hernomen te worden vanaf de voorlopige vaststelling.

Teneinde een groenbuffer te kunnen voorzien tussen het woongebouw gelegen op perceel 160 H2, dat volgens het gewestplan is gelegen in agrarisch gebied, en de zone voor bedrijvigheid en teneinde te kunnen voldoen aan de opmerkingen van de Raad van State m.b.t. de plan-MER screeningsnota en de beslissing van de dienst-Mer, is het aangewezen dat zowel het perceel 160 H2 als het perceel 160W uit het plangebied gesloten worden zodat deze hun agrarische bestemming volgens het gewestplan behouden.

Op die wijze dient er immers geen buffer aangelegd te worden op perceel 160W, zodat er geen onbebouwbaar restperceel ontstaat, kan er een buffer voorzien worden langs de volledige grens tussen de percelen 160 H2 en 160W enerzijds (die in agrarisch gebied zijn gelegen) en de zone voor bedrijvigheid zoals voorzien in het RUP anderzijds en wordt er voorkomen dat er een bedrijfsgebouw

kan ingepland worden dat niet d.m.v. een buffer afgeschermd is van het woongebouw op perceel 160 H2.

Door de aanpassing van het grafisch plan is de plan-MER screening en de ontheffingsbeslissing van de dienst-Mer d.d. 29 januari 2015 opnieuw dienstig aangezien:

- de bestemming van het perceel 160 H2 niet meer gewijzigd wordt, zoals dat ook het geval was in het voorontwerp waarop de plan-MER screening en de ontheffingsbeslissing van de dienst-Mer d.d. 29 januari 2015 betrekking hebben;
- de verkleining van het plangebied door het uitsluiten van perceel 160W, waarvan de bestemming niet langer gewijzigd wordt en dat bijgevolg zijn agrarische bestemming behoudt, geen nadelige milieueffecten kan hebben;
- er een buffer wordt voorzien rond de volledige percelen 160 H2 en 160W, die gelegen zijn in agrarisch gebied, zodat er geen bedrijfsgebouwen kunnen gebouwd worden in de zone voor bedrijvigheid die niet van het woongebouw op perceel 160 H2 zijn afgeschermd door een buffer.

Het aangepaste ontwerp-RUP komt overeen met de krachtlijnen van het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied overstijgen de ruimtelijke draagkracht niet en dragen bij tot een kwalitatieve inrichting van het plangebied.

In februari 2021 werd er een Ruimtebehoeftestudie Geetbets opgemaakt door Interleuven m.b.t. de ontwikkeling van een bedrijventerrein in Geetbets. Uit deze studie bleek o.a. dat er nood is aan een mix van zowel kleine als grote bedrijfsruimten. De grotere ruimtevragers vragen een mix van middelgrote kavels (tot 3.000 à 5.000 m²) en grote kavels (groter dan 1ha). Daarnaast is er ook vraag naar kleine kavels (minder dan 1.000 m²) en KMO-units (100 m² tot 250 m²).

Tevens bleek uit deze studie dat de bruto-behoefte aan bedrijventerrein in Geetbets ca. 5,9 ha bedraagt. Het aangepast ontwerp-RUP bestemt 5,9 ha als kmo-zone (incl. buffer en wegenis), zodat de geplande herbestemming tegemoet komt aan de behoeftebepaling.

Er werd een nieuwe landbouwimpactstudie opgemaakt (september 2020), en ook het andere kaartmateriaal werd getoetst met de huidige versies en waar nodig aangepast aan de situatie van vandaag.

Aangezien het verzoek tot raadpleging in de maand december 2014 werd bezorgd aan de adviesinstanties en de plenaire vergadering werd gehouden op 29 september 2015, verloopt de procedure overeenkomstig art. 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 volgens de voorschriften van de VCRO en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017.

Overwegende dat de voorlopige vaststelling van het initiële RUP werd ingetrokken bij besluit d.d. 28 februari 2022 en dat het RUP opnieuw voorlopig werd vastgesteld.

Het aangepaste ontwerp-RUP bevat tevens een onteigeningsplan. Overeenkomstig art. 124 van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut is Titel 3 van dat decreet niet van toepassing op lopende administratieve procedures, die onderworpen blijven aan de bepalingen die van toepassing waren voor de inwerkingtreding van dat decreet. Aangezien het onteigeningsplan gelijktijdig werd opgemaakt met het RUP en overeenkomstig art. 2.4.4 VCRO tegelijk met het RUP werd onderworpen aan de procedureregels van toepassing voor het RUP, was de administratieve procedure tot goedkeuring van het onteigeningsplan reeds lopende bij de inwerkingtreding van het Onteigeningsdecreet en blijft deze onderworpen aan de bepalingen die van toepassing waren voor de inwerkingtreding van dat decreet.

Het ontwerp-RUP werd van 4 april 2022 t.e.m. 4 juni 2022 onderworpen aan een openbaar onderzoek en adviesvraag. De bezwaren en adviezen werden na het openbaar onderzoek gebundeld en behandeld door de I-Gecoro op 10 augustus 2022.

Het college heeft op 4 oktober 2022 kennis genomen van het advies van de i-Gecoro en sluit zich integraal aan bij het standpunt van de I-Gecoro omtrent de ingediende bezwaren en adviezen.

Naar aanleiding van het advies van de I-Gecoro werden een aantal aanpassingen aan het RUP doorgevoerd m.b.t. een efficiënt ruimtegebruik. Het betreft meer bepaald een toevoeging op p. 47 in de toelichtingsnota en een toevoeging aan de voorschriften p. 17. Verder werden geen wijzigingen doorgevoerd.

De Gemeenteraad wenst geen bijkomende wijzigingen aan het voorlopig vastgestelde RUP door te voeren.

Ten gevolge van deze wijzigingen zijn de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften aangepast. Alle aanpassingen vloeien voort uit adviezen en/of bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek of in het advies van de iGecoro werden geuit.

Stukken:

- Toelichtingsnota (ontwerp-RUP)
 - Stedenbouwkundige voorschriften (ontwerp-RUP)
 - Grafisch plan
 - Onteigeningsplan
 - Planmer-screeningsnota
 - Integraal advies iGECORO
-

Met 12 stemmen voor (Kris Swinnen, Jo Roggen, Nadia Najem, Roland Strouven, Elke Allard, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Danny Ruysen, Evelyne Fontaine, Tony Jacobs), 4 onthoudingen (Ingrid Claes, Kevin Huybrechts, Katrien Weckx, Marcel Andries)

Artikel 1.

De gemeenteraad heeft kennis genomen van de bezwaarschriften en adviezen en sluit zich volledig aan bij het advies van de I-Gecoro van 10 augustus 2022.

Artikel 2.

Het ruimtelijk uitvoeringplan ‘bedrijventerrein Rummen’ te Geetbets, opgemaakt overeenkomstig de wettelijke bepalingen, omvattende:

- ontwerp RUP, deel I: toelichtingsnota met bijlagen;
- ontwerp RUP, deel II: verordenende nota met stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan;
- onteigeningsplan.

wordt definitief vastgesteld.

Artikel 3.

Het onteigeningsplan bij het RUP ‘bedrijventerrein Rummen’ wordt definitief vastgesteld.

Artikel 4.

Dit besluit samen met het Ruimtelijk Uitvoeringsplan en het volledige advies van I-Gecoro per beveiligde zending over te maken aan de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en aan de Vlaamse Regering.

Als de Vlaamse Regering of de deputatie het plan niet schorsen binnen de wettelijke termijn, wordt dit besluit bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 5.

Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met de uitvoering van onderhavige beslissing.

Namens de raad:

In opdracht: de Algemeen directeur
get. Herman Stiers

De Voorzitter van de raad
get. Kris Swinnen

Voor eensluidend uittreksel:
De Algemeen directeur
Herman Stiers

De Voorzitter van de raad
Kris Swinnen