

## **PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS**

### **Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 25 maart 2024 .**

#### **Aanwezig:**

Kris Swinnen, Voorzitter van de raad

Jo Roggen, Burgemeester

Chris Jamar, Elke Allard, schepenen

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

Herman Stiers, Algemeen directeur

#### **Verontschuldigd:**

Nadia Najem, Roland Strouven, schepenen

#### **In openbare zitting**

**Intrekking gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 en nieuwe definitieve vaststelling gewijzigd Ruimtelijk Uitvoeringsplan (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;
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;
13. De gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘bedrijventerrein Rummen’ definitief werd vastgesteld;
14. Het auditoraatsverslag van 15 december 2023 in de procedure bij de Raad van State gekend onder rolnummer G/A 238.571 / X – 18352, waarin werd geadviseerd om het tweede onderdeel van het eerste middel gegrond te verklaren en de gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 te vernietigen.

#### **Probleemstelling:**

De gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 dient aangepast te worden aan het auditoraatsverslag van 15 december 2023 in de procedure bij de Raad van State gekend onder rolnummer G/A 238.571 / X – 18352.

#### **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.

#### Intrekking gemeenteraadsbeslissing 28 november 2022

In het auditoraatsverslag van 15 december 2023 in de procedure bij de Raad van State gekend onder rolnummer G/A 238.571 / X – 18352 werd geadviseerd om het tweede onderdeel van het eerste middel gegrond te verklaren en de gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 te vernietigen en dit op grond van volgende motivering:

*“De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de kritiek dat de voorschriften rechtsonzeker zijn wat de fasering betreft, omdat hun beroep er niet toe strekt op te komen voor de rechtszekerheid van de bedrijven die zich ter plaatse zullen vestigen.*

*In beginsel hebben verzoekende partijen belang bij kritiek op stedenbouwkundige voorschriften in de mate dat ze eigenaar zijn van percelen waarop de betwiste voorschriften van toepassing zijn. Een vernietiging biedt de verzoekende partijen de kans op een voor hen meer gunstige plansituatie.*

*De vijfde verzoekende partij, die zich beroept op haar hoedanigheid van omwonende van het plangebied, heeft bijgevolg geen belang bij de kritiek die in het middelonderdeel wordt aangevoerd.*

*De verzoekende partijen verwijzen naar het bezwaar dat zij hebben ingediend met betrekking tot de voorziene fasering en de strijdigheid van het vastgestelde voorschrift op dit punt met het GRS, en zij voeren aan dat het advies van de I-Gecoro niet werd doorvertaald in het bestreden RUP.*

*Hun kritiek dat het advies van de I-Gecoro niet werd doorvertaald in het bestreden RUP is gebaseerd op de verkeerde versie van de voorschriften, zodat deze kritiek faalt.*

*Het bezwaar van de verzoekende partijen werd door de I-Gecoro als volgt beantwoord:*

*“Het structuurplan heeft richtinggevend een gefaseerde ontwikkeling voorzien, omschreven als een eerste fase van 3 ha, een tweede fase van 2 ha. Ook het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet een fasering, nl. eerst het zuidelijk deel en in een volgende fase het noordelijk deel. Het voorziet de nodige flexibiliteit, zodat — ook vanuit de flankerende maatregelen — bij de ontwikkeling kan worden ingespeeld op de eigendoms- en gebruikstoestand van te verwerven percelen.*

*Wat de fasering betreft, voorzien de richtinggevende bepalingen van het structuurplan dat de 2de fase pas kan worden aangesneden (ingericht/ingenomen) als 2/3de van de eerste fase is ingenomen (gerealiseerd). Het structuurplan voorziet echter niet dat die gronden nog niet kunnen worden uitgegeven.*

*Wanneer de richtinggevende bepalingen verordend worden, zou dit ertoe kunnen leiden dat een omgevingsvergunning van een partij (in de 2' fase) afhankelijk is van de uitvoering van een vergunning van andere partijen (in 1ste fase). Dit is niet werkbaar en leidt tot rechtsonzekerheid.*

*De huidige formulering voorziet fasering en maakt het mogelijk in te spelen op de effectieve behoefte, zonder onmiddellijk de noordelijke kavels te ontwikkelen / uit te geven, en is in die zin in lijn met wat het structuurplan richtinggevend beoogde.*

*De verkoop van de kavels gebeur[t] conform het decreet lokale economie dat stelt dat bij verkoop voorwaarden rond activiteiten, rond realisatie— (of bouw-) verplichting worden opgenomen.*

*De i-GECORO adviseert het bezwaar niet te weerhouden.*

*Bespreking: aanpassing van het RUP*

*Er worden volgende aanpassingen geadviseerd:*

*Toelichtend bij artikel 2. (rond fasering en rond efficiënt ruimtegebruik) op te nemen dat bij verkoop aan bedrijven een bouw- en/of activeringsverplichting moet worden opgenomen teneinde tot effectieve invulling van aangesneden ruimte te komen, daarbij kan worden verwezen naar (de mogelijkheden van) het decreet ruimtelijke economie: in concrete bouw binnen de 2 jaar, volledig actief binnen 4 jaar na datum aankoopakte.*

*De 2<sup>de</sup> fase kan aangevat worden indien 2/3<sup>de</sup> van de loten van de 1<sup>ste</sup> fase verkocht is.”*

*Hoewel het bezwaar van de verzoekende partijen niet weerhouden wordt, stelt de I-Gecoro wel dat “[de] verkoop van de kavels gebeur[t] conform het decreet lokale economie dat stelt dat bij verkoop voorwaarden rond activiteiten, rond realisatie- (of bouw-) verplichting worden opgenomen” en adviseert zij om -weliswaar in de toelichting bij het voorschrift- op te nemen dat bij verkoop aan bedrijven een bouw- en/of activeringsverplichting moet worden opgenomen teneinde tot effectieve invulling van aangesneden ruimte te komen.*

*Dit wordt niet doorvertaald in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2, die luiden als volgt:*

*“Fasering*

*De aanleg van het bedrijventerrein gebeurt in fasen. De eerste fase behelst het zuidelijke deel, aansluitend aan het gemengd buffergebied. De tweede fase het noordelijk deel, ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg (hoofdontsluiting).*

*De tweede fase kan pas worden ingenomen (ingericht) als 2/3de van de eerste fase is uitgegeven (verkocht).*

*[..]“ (grijze aanduiding aangebracht door verslaggeefster om de toevoeging t.a.v. het voorlopig vastgestelde voorschrift te benadrukken)*

*Enkel in de niet verordenende toelichting wordt hierop als volgt ingegaan:*

*“Door een fasering in te voeren, wordt ingespeeld op de effectieve behoefte, zoals ook richtinggevend voorzien in het gemeentelijk structuurplan.*

*Door eerst het zuidelijk deel aan te snijden, pas in latere fase het noordelijk deel, gekoppeld aan een percentage, kan flexibel worden ingespeeld op de eigendoms- en gebruikstoestand van deze percelen.*

*Als flankerende maatregel richting het huidige landbouwgebruik is het aangewezen de noordelijke fase pas later effectief te laten innemen door bedrijfskavels.*

*Om meer te garanderen dat er ook effectief tot benutting van een kavel wordt overgegaan en dat deze niet braak blijven liggen, na aankoop, kan in de akten bij verkoop een bouw- en/of exploitatie/activeringsverplichting worden opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de mogelijkheden die het decreet Ruimtelijke Economie voorziet: in concreto bijvoorbeeld bouw binnen de 2 jaar, volledig actief binnen 4 jaar na datum aankoopakte.*

*[...]” (grijze aanduiding aangebracht door verslaggeefster om de toevoeging t.a.v. de voorlopig vastgestelde toelichting bij het voorschrift te benadrukken)*

*Hieruit blijkt dat er, op niet verordenende wijze, louter wordt gewezen op de mogelijkheden (“kan”) van het decreet ruimtelijke economie.*

*Zoals de verzoekende partijen terecht opmerken, is het verordenend voorschrift niet in overeenstemming met de richtinggevende bepaling van het GRS (p.106) die luidt:*

*“Verder stelt de gemeente als bijkomende randvoorwaarde dat de KMO-zone in twee fasen dient aangesneden te worden. De eerste fase bedraagt 3ha en de tweede fase van 2ha kan pas aangesneden worden nadat 2/3 van de eerste fase ingenomen is. De ontsluitingsweg zelf wordt wel in één fase gerealiseerd.”*

*Het louter verkopen van loten uit de eerste fase leidt er niet toe dat deze loten ook effectief door bedrijven zullen worden ingenomen indien er niet voorzien wordt in een realisatie- (of bouw-) verplichting, waarvan de I-Gecoro de noodzaak uitdrukkelijk erkent.*

*Het GRS lijkt middels het opleggen van een fasering overigens aan te sluiten bij de principes van het RSV. In het richtinggevend gedeelte van het RSV worden onder punt 3.2.5. ‘Optimale lokalisatie en kwaliteitsvolle inrichting van lokale, gemengd regionale en specifiek regionale bedrijventerreinen’ de algemene principes uiteengezet om de verschillende categorieën van bedrijventerreinen ook effectief te bestemmen en in te richten voor datgene waarvoor zij zijn geconcipieerd. Daarin leest men onder meer:*

*“ een strikte fasering in het aansnijden van reserveterreinen. De afgebakende terreinen moeten voor 50% effectief bezet zijn vooraleer reservebedrijventerreinen kunnen worden uitgerust en bouwrijp worden gemaakt. Effectief bezet betekent dat de activiteit ook effectief op de locatie wordt uitgevoerd. Deze strenge voorwaarde is noodzakelijk om speculatie tegen te gaan, een duurzaam en zuinig grondgebruik te realiseren en de lage bezettingsgraad voor het aansnijden van reservebedrijventerreinen te verantwoorden. Om ervoor te zorgen dat het aansnijden van reservebedrijventerreinen slechts noodzakelijk is op halflange en lange termijn, moet in de economische knooppunten een effectief aanbod aan bedrijventerreinen worden gerealiseerd dat op korte termijn ter beschikking van bedrijven kan worden gesteld;” (p. 332)*

*Het bestreden RUP wijkt bijgevolg af van de richtinggevende bepalingen van het GRS, die een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein opleggen. Het louter verkopen van loten heeft niet tot gevolg dat de betreffende loten door bedrijven worden ingenomen.*

*Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.”*

*Overeenkomstig art. 2.2.21, § 8 VCRO is er rechtsherstel mogelijk wanneer een besluit tot definitieve vaststelling van een RUP behept is met een onregelmatigheid:*

*“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 door de auditeur bij de Raad van State vastgesteld dat er een onregelmatigheid werd begaan in de gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022, meer bepaald doordat het RUP dat daarbij definitief werd vastgesteld afwijkt van de richtinggevende bepalingen van het GRS, die een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein opleggen. Volgens de auditeur heeft het louter verkopen van loten niet tot gevolg dat de betreffende loten door bedrijven worden ingenomen.

Gelet op deze vastgestelde onregelmatigheid, waarbij de gemeenteraad zich aansluit, is het aangewezen om de gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 in te trekken en de procedure tot definitieve vaststelling van het RUP te hernemen op grond van art. 2.2.21, § 8 VCRO.

De vastgestelde onregelmatigheid werd in casu begaan na de gemeenteraadsbeslissing van 28 februari 2022 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'bedrijventerrein Rummen' voorlopig werd vastgesteld en na het openbaar onderzoek.

In een van de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek werd het volgende gesteld:

*“Het GRS bepaalt in de richtinggevende bepalingen op pag. 106 dat de KMO-zone in 2 fasen dient te worden aangesneden waarbij de 1<sup>e</sup> fase 3ha bedraagt en de 2<sup>e</sup> fase pas kan aangesneden worden nadat 2/3 van de eerste fase ingenomen is. De enige uitzondering die het GRS hierop voorziet betreft de ontsluitingsweg zelf die ook wel in één fase wordt gerealiseerd.*

*Zoals hoger aangegeven moet het RUP conform art. 2.2.5 § 1, 6° VCRO een uitvoering zijn van het structuurplan. Er dient evenwel te worden vastgesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP strijden met hogere bepalingen van het structuurplan.*

*In art. 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften is i.c. immers niet voorzien dat de 1<sup>e</sup> fase slechts 3ha bedraagt. Er staat enkel dat de aanleg van het bedrijventerrein in fasen gebeurt waarbij de 1<sup>e</sup> fase het zuidelijk deel behelst en het 2<sup>e</sup> deel het noordelijk deel. Dit is niet conform het GRS.*

*Tevens bepaalt art. 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften dat de 2<sup>e</sup> fase kan worden ingenomen (ingericht) als 2/3 van de 1<sup>e</sup> fase is uitgegeven. Ook dit is niet conform het GRS. Het GRS spreekt nergens van “uitgegeven”, laat staan dat het dit reeds voldoende zou achten om de 2<sup>e</sup> fase aan te snijden. Het GRS legt als voorwaarde op dat 2/3 van de 1<sup>e</sup> fase ingenomen moet zijn, d.i. gerealiseerd moet zijn.”*

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP werd artikel 2 in de versie zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 ingevolge dit bezwaar en het advies van de I-Gecoro als volgt geformuleerd:

*“Fasering*

*De aanleg van het bedrijventerrein gebeurt in fasen. De eerste fase behelst het zuidelijk deel, aansluitend aan het gemengd buffergebied. De tweede fase het noordelijk deel, ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg (hoofdontsluiting).*

*De tweede fase kan pas worden ingenomen (ingericht) als 2/3<sup>de</sup> van de eerste fase is uitgegeven (verkocht).”*

Deze formulering werd in het auditorsverslag van 15 december 2023 als strijdig geacht met volgende richtinggevende bepaling van het GRS:

*“Verder stelt de gemeente als bijkomende randvoorwaarde dat de KMO-zone in twee fasen dient aangesneden te worden. De eerste fase bedraagt 3ha en de tweede fase van 2ha kan pas aangesneden worden nadat 2/3 van de eerste fase ingenomen is. De ontsluitingsweg wordt wel in één fase gerealiseerd.”*

Uit het auditorsverslag blijkt dat het voormelde bezwaar m.b.t. de formulering van art. 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gegrond was en dat de bepaling die stelt dat de tweede fase pas kan ingenomen worden als 2/3<sup>de</sup> van de eerste fase is ‘uitgegeven’ of ‘verkocht’ is strijdig is met de richtinggevende bepalingen van het GRS.

Het voormelde bezwaar had bijgevolg op dat punt gegrond verklaard moeten worden na het openbaar onderzoek, waarna art. 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP in overeenstemming gebracht had moeten worden met de richtinggevende bepalingen van het GRS.

De gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 dient bijgevolg ingetrokken te worden, waarna de procedure dient hernomen te worden en het RUP opnieuw definitief dient vastgesteld te worden.

Dit vormt de tweede herneming van de procedure, nadat deze eerder werd hernomen na arrest nr. 246.125 d.d. 19 november 2019 van de Raad van State. Deze herneming wordt hieronder besproken alvorens verder in te gaan op de nieuwe definitieve vaststelling van het RUP ingevolge de in het auditoraatsverslag van 15 december 2023 vastgestelde onregelmatigheid.

#### Eerdere herneming na arrest nr. 246.125 d.d. 19 november 2019 van de Raad van State

De gemeenteraadsbeslissing van 25 augustus 2016 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 bedrijfterrein 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 van het gemeenteraadsbesluit van 25 augustus 2016 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."*

De in arrest nr. 246.125 vastgestelde onregelmatigheid werd 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 ingeplant 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 m<sup>2</sup>) en grote kavels (groter dan 1ha). Daarnaast is er ook vraag naar kleine kavels (minder dan 1.000 m<sup>2</sup>) en KMO-units (100 m<sup>2</sup> tot 250 m<sup>2</sup>).

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.

Naar aanleiding van het advies van de I-Gecoro werden reeds voorafgaand aan de in te trekken gemeenteraadsbeslissing van 28 november 2022 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.

Ten gevolge van deze wijzigingen zijn de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften aangepast. Alle deze aanpassingen vloeien voort uit adviezen en/of bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek of in het advies van de I-Gecoro werden geuit en worden behouden, met uitzondering van de aanpassing van artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, dat in het auditoraatsverslag van 15 december 2023 strijdig werd bevonden met de richtinggevende bepalingen van het GRS.

Aanpassingen n.a.v. de herneming van de procedure na de in het auditoraatsverslag van 15 december 2023 vastgestelde onregelmatigheid

Teneinde de in het auditorsverslag van 15 december 2023 vastgestelde strijdigheid van art. 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP met het GRS te remediëren en tegemoet te komen aan daarover ingediende bezwaren werd de formulering van art. 2 van de stedenbouwkundige voorschriften in overeenstemming gebracht met de richtinggevende bepalingen van het GRS.

Het gewijzigde art. 2.2, eerste en tweede lid luidt als volgt:

*“Fasering*

*De aanleg van het bedrijventerrein gebeurt in fasen. De eerste fase sluit aan bij het gemengd buffergebied en heeft een oppervlakte van 3 ha. De tweede fase situeert zich ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg (hoofdontsluiting).*

*De tweede fase kan pas worden aangesneden als 2/3de van de eerste fase is ingenomen.”*

Dit voorschrift stelt nu uitdrukkelijk dat de tweede fase pas kan worden aangesneden als 2/3<sup>e</sup> van de eerste fase is ‘ingenomen’. De term ‘ingenomen’ is identiek aan de term die gebruikt wordt in de richtinggevende bepalingen van het GRS, waarin gesteld wordt:

*“Verder stelt de gemeente als bijkomende randvoorwaarde dat de KMO-zone in twee fasen dient aangesneden te worden. De eerste fase bedraagt 3ha en de tweede fase van 2ha kan pas aangesneden worden nadat 2/3 van de eerste fase ingenomen is. De ontsluitingsweg wordt wel in één fase gerealiseerd.”*

Bijgevolg is er door de gewijzigde formulering van art. 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP geen sprake meer van enige strijdigheid met het GRS. De toelichtingsnota en de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften werd eveneens aangepast aan deze wijziging.

Voor het overige werden geen verdere wijzigingen aangebracht aan het RUP, buiten volgende actualisaties die geen inhoudelijke gevolgen hebben:

- Er zijn inmiddels nieuwe pluviale/fluviële overstromingskaarten beschikbaar die aan het dossier werden toegevoegd. Dit heeft echter geen verdere gevolgen voor het RUP aangezien de conclusie dezelfde blijft. Het projectgebied ligt niet in een overstromingsgevoelige zone volgens deze kaarten.
- De tabel met de gegevens van de eigenaars, zoals vermeld op het onteigeningsplan, werd geactualiseerd.

**Stukken:**

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

**Met 12 stemmen voor (Kris Swinnen, Jo Roggen, Chris Jamar, Elke Allard, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Danny Ruysen, Tony Jacobs, Natalie Chaltin), 3 onthoudingen (Marcel Andries, Ingrid Claes, Katrien Weckx)**

**Artikel 1.**

Het gemeenteraadsbesluit van 28 november 2022 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘bedrijventerrein Rummen’ definitief werd vastgesteld, wordt ingetrokken.

**Artikel 2.**

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, met uitzondering van het advies om enkel een wijziging aan te brengen in de toelichting van art. 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP aangezien er in dat artikel een wijziging werd aangebracht in de verordenende voorschriften n.a.v. de ingediende bezwaren en de in het auditoraatsverslag van 15 december 2023 vastgestelde onwettigheid.

### **Artikel 3.**

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 4.**

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

### **Artikel 5.**

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 6.**

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