

Directie infrastructuur

Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Monique Van Kerckhoven
 Tel/Fax 016-26 75 09 / 016-26 75 60
 E-mail monique.vankerckhoven@vlaamsbrabant
 Ons kenmerk IST-RO-RUP-LON-Molenveld-goedkeuring-100427
 Datum 27 april 2010
 Dossiernummer RUP-2010020
 Bedrag
 Begrotingsartikel
 Juridische basis



PROVINCIE
 VLAAMS • BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

I. GEGEVEN

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld' van de gemeente Londerzeel werd besproken op de plenaire vergadering van 14 mei 2009. De gemeenteraad heeft in zitting van 23 juni 2009 het voorontwerp RUP 'Molenveld' voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 13 juli 2009 tot en met 14 september 2009. De deputatie bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op 3 september 2009. De gemeente Londerzeel heeft het op 23 februari 2010 door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld' ter goedkeuring toegezonden aan de deputatie.

Artikel 2.2.14.§5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

II. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.2.13 t.e.m. Art. 2.2.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

III. BESPREKING

Ruimtelijke context

Het plangebied valt samen met een deel van het bijzonder plan van aanleg Molenveld en omvat het gebied tussen de Meerstraat en de A12. In het gewestplan is het gebied bestemd als woonuitbreidingsgebied. Langs de Meerstraat voorziet het plan een woonlint met open bebouwingen. Bij de goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg werd een deel uitgesloten dat bestemd was voor sociale huisvesting. Langs de A12 is een vrij ruime bufferzone voorzien (+/- 100m). Aansluitend op het (in het gewestplan) voorziene afrittencomplex, en ook voor het noordoostelijke deel van het plan, werd eveneens een aantal woonstraten met open bebouwingen voorzien. Het bijzonder plan van aanleg is grotendeels uitgevoerd voor het deel woningbouw. De resterende zone, omvattende het uitgesloten deel, het afrittencomplex en de bufferzone is onbebouwd.

Juridische en Beleidsmatige context

Voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vervangt een deel van het plangebied van het BPA Molenveld. Het overige deel van het BPA Molenveld zal de provincie voor haar rekening nemen in het kader van het toekomstig bovenlokaal (regionaal) bedrijventerreinen (afbakingsproces van het Specifiek Economisch Knooppunt Londerzeel). Het betreft hier het uitgesloten deel, het afrittencomplex en de bufferzone. De gemeente heeft aan de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein wel de voorwaarde gekoppeld dat deze zone ontwikkeld wordt voor kleinschalige bedrijven, mits het voorzien van mogelijkheden voor bedrijven uit Londerzeel en mits behoud van de bestaande bedrijven.

In de visienota die opgemaakt werd in het kader van het afbakingsproces van het Specifiek Economisch Knooppunt Londerzeel werd rekening gehouden met het voornemen van de gemeente Londerzeel om met het RUP Molenveld het bestaande BPA deels te herzien. In voorbereiding van dit proces werd deze optie reeds onderzocht in een onderzoeksrapport opgemaakt door de provincie. Als conclusie kon toen gesteld worden dat een beperkte herziening van het BPA 13, niet strijdig zou zijn met de mogelijke ontwikkelingsperspectieven van het specifiek economisch knooppunt Londerzeel. In het onderzoeksrapport werd aangegeven dat bij de herziening door de gemeente verder onderzoek dient te gebeuren naar minstens volgende elementen:

- Aard van de buffering tussen woningen en bedrijvigheid.
- Gewenste relaties (langzaam verkeer, gemeenschappelijke functies) tussen woonlint en bedrijvigheid.
- Woningtypologie en bouwhoogte in relatie tot geplande ontwikkelingen bedrijvigheid.

Dit werd in het voorliggende dossier verder uitgewerkt door een beperkt ontwerpend onderzoek.

Een belangrijk aandachtspunt dat vanuit het afbakingsproces van het Specifiek Economisch Knooppunt Londerzeel wordt meegegeven betreft de relatie voor openbaar vervoer van het voorgestelde regionaal bedrijventerrein Molenveld met de stationsomgeving van Londerzeel. Heel wat onzekere elementen (zoals het al of niet voorzien van een bijkomend GEN-station, de verbinding naar en de ligging van het noordelijk knooppunt op de A12, de verbinding met de bestaande bedrijvenzone) maken dat deze relatie vooralsnog niet eenduidig kan vastgelegd worden. De door de gemeente voorgestelde verbinding door middel van een bussluis ter hoogte van de zuidelijke straat Molenveld kan in die zin aanvaard worden.

Vormvereisten

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Molenveld omvat: een toelichtingsnota, een plan bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en een rooilijnplan.

Het rooilijnplan wordt in afwijking van hoofdstuk II van het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (in werking vanaf 13 juli 2009) ter goedkeuring voorgelegd, tegelijkertijd met het ruimtelijk uitvoeringsplan zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, waarvan het de uitvoering beoogt. Het wordt dan tegelijkertijd met dat ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen aan de procedureregels voor het opstellen van dat ruimtelijk uitvoeringsplan. Overeenkomst artikel 5 van het nieuwe decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (in werking vanaf 13 juli 2009), dat bepaalt dat de eigenaars van goederen, gelegen binnen de omtrek van de percelen in kwestie, voor de aanvang van het openbaar onderzoek dienen aangeschreven te worden, bevat het dossier dat ter goedkeuring voorgelegd wordt een copij van het schrijven gericht aan deze aanpalende eigenaars.

De aankondiging van het openbaar onderzoek van het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt echter geen melding van het rooilijnplan. Het bericht dat het openbaar onderzoek van het ruimtelijk uitvoeringsplan aankondigt maakt enkel melding van 'een plan met stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota'. De bezwaren die omtrent het RUP werden ontvangen, maken ook duidelijk dat beide dossiers als afzonderlijke dossiers beschouwd werden. Hieruit dient geconcludeerd dat het rooilijnplan niet tegelijkertijd met dat ruimtelijk uitvoeringsplan onderworpen werd aan de procedureregels voor het opstellen van dat ruimtelijk uitvoeringsplan.

Om die reden wordt het rooilijnplan onthouden van goedkeuring.

De gemeente kan alsnog het rooilijnplan - los van de procedure van het ruimtelijk uitvoeringsplan - vaststellen zoals voorzien in het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen. Het rooilijnplan bevat ook nog heel wat onduidelijkheden. Zo is er sprake van in te lijven gronden, hoewel de rooilijn een beperking van de breedte van de oorspronkelijke rooilijn inhoudt.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld' wordt niet opgemaakt in uitvoering van een bindende bepaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er gelden voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan evenwel een aantal ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste nederzettingsstructuur uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De relatie van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt in de toelichtingsnota zeer summier aangegeven.

Inhoudelijke opmerkingen

De deputatie bracht in het kader van het openbaar onderzoek, in zitting van 3 september 2009, een voorwaardelijk gunstig advies uit op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld'. De gemeente heeft, op gemotiveerd advies van de GECORO, op voldoende wijze gevolg gegeven aan de opmerkingen in dit advies. De zone voor meergezinswoningen en de aanduiding van de voorbouwlijn werd als gevolg van dit advies geschrapt uit het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed bracht op 4 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld'. De gemeente heeft, op gemotiveerd advies van de GECORO, op voldoende wijze gevolg gegeven aan de opmerkingen in dit advies.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 5 ontvankelijke bezwaarschriften ingediend (en daarnaast nog 3 bezwaren omtrent het rooilijnplan). De gemeenteraad van Londerzeel heeft, op advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, de bezwaren op gemotiveerde wijze behandeld. Op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek en het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening is het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld' op een aantal punten bijgesteld.

Gevolggevend aan een aantal bezwaarschriften van een aantal aanpalende eigenaars in de Meerstraat heeft de gemeente beslist om een bestaande private weg niet langer als openbaar domein te bestemmen, maar op te nemen in de zone voor ééngezinswoningen. Aan de rechtszekerheid van de bestaande woningen wordt hierdoor niet geraakt.

Deze wijzigingen vloeien voort uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de uitgebrachte adviezen en werden gemotiveerd door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en de gemeenteraad en zijn niet strijdig met de hogere beleidskaders.

Onderzoek tot milieueffectrapportage

De gemeente beschikt over een beslissing van de dienst MER omtrent het onderzoek tot milieueffectrapportage, in het kader van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-MER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit"), dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Watertoets

Het plangebied ligt niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied of risicozone voor overstromingen. Op planniveau kan daarenboven in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem wordt veroorzaakt.

Er kan aldus ingestemd worden met voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld' te Londerzeel.

IV. Na het verslag gehoord te hebben van Walter Zelderloo, als lid van de deputatie,

V BESLUIT

Artikel 1

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld' te Londerzeel, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 23 februari 2010, bestaande uit een plan van de bestaande en juridische toestand, een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota, goed te keuren.

Art. 2

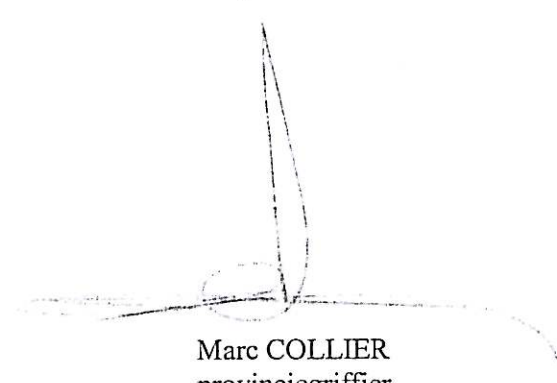
Het voorgelegde rooilijnplan te onthouden van goedkeuring.

Leuven, 6 mei 2010

Aanwezig:

Lodewijk DE WITTE, voorzitter;
Jean-Pol OLBRECHTS, Karin JIROFLÉE, Monique SWINNEN,
Walter ZELDERLOO en Elke ZELDERLOO, leden;
Marc COLLIER, provinciegriffier.

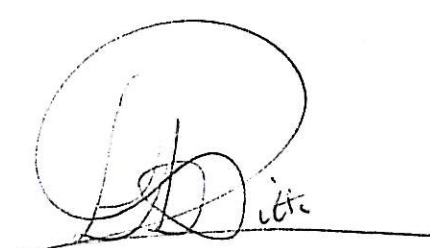
In opdracht:



Marc COLLIER
provinciegriffier

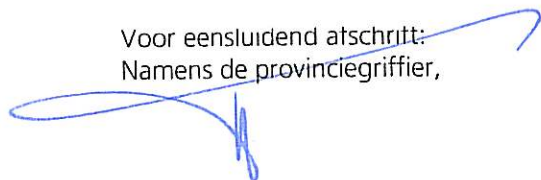


Walter ZELDERLOO
gedeputeerde-verslaggever



Lodewijk DE WITTE
provinciegouverneur

Voor eensluidend atschrift:
Namens de provinciegriffier,



dr.ir. Hilde TORFS
directeur infrastructuur