

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Dit document is digitaal ondertekend door

Voor eensluidend uittreksel

Julie De Clerck
voorzitter gemeenteraad

Ethel Van den Wijngaert
algemeen directeur

GR/2024/177

Zitting van 23/10/2024

Aanwezig: Julie De Clerck, voorzitter gemeenteraad

Lode Van Looy, burgemeester

Mieke Van den Brande, Bart Vanmarcke, Yves Goovaerts, Daan Versonnen, Lola Vanderweyen, schepenen

Frans Uytterhoeven, Eddy Michiels, Hilde Smets, Pascal Vercammen, Veerle Stephani, gemeenteraadsleden

Ethel Van den Wijngaert, algemeen directeur

Afwezig met kennisgeving: Hilde De Ruysscher, gemeenteraadslid

Omgeving - Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 18 'Meurop': Definitieve vaststelling

De raad,

In openbare zitting vergaderd.

Samenvatting

Het ontwerp-RUP nr. 18 'Meurop' werd op 29/05/2024 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Bonheiden. Daarna werd het van 12/06/2024 tot en met 10/08/2024 onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Tijdens het openbaar onderzoek verleenden 5 instanties advies. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend. Nadien werd nog een 6^e advies ingediend, dat ook behandeld wordt. De GECORO verleende op 04/09/2024 advies.

Naar aanleiding van de ingediende adviezen, bezwaren en het advies van de GECORO werden enkele aanpassingen aan het RUP doorgevoerd, zowel in de toelichtingsnota, als in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 18 'Meurop' definitief vast te stellen.

Voorgeschiedenis

- 07/05/2019: Besluit van het college van burgemeester en schepenen over de opstart van het gemeentelijk RUP Meurop.
- 27/11/2019: Besluit van de gemeenteraad houdende goedkeuring van het masterplan 'Herontwikkeling Meurop'.
- 27/11/2019: Besluit van de gemeenteraad houdende vaststelling van de voorwaarden van de overheidsopdracht voor het opmaken van het RUP 'Meurop'.
- 12/05/2020: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende gunning van de opdracht voor het opmaken van het RUP 'Meurop' aan studiebureau
- SWECO Belgium.
- 01/06/2021: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende goedkeuring van de start- en procesnota van het RUP 'Meurop'.
- 07/06/2021 tot en met 05/08/2021: Publieke raadpleging over de start- en procesnota van het RUP 'Meurop'.
- 15/06/2021: Digitaal infomoment voor de bevolking.
- 16/06/2021: GECORO verleent advies over de start- en procesnota van het RUP 'Meurop'.
- 06/09/2022: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende goedkeuring van scopingnota van het RUP 'Meurop'.
- 27/09/2022: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende goedkeuring van aangepaste scopingnota van het RUP 'Meurop'.
- 13/12/2022: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende standpuntbepaling betreffende enkele vragen en issues bij de opmaak van het
- voorontwerp-RUP.
- 23/01/2024: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende goedkeuring van het voorontwerp-RUP 'Meurop' en organisatie van een fysieke adviesronde (plenaire vergadering).
- 29/01/2024: Versturen van adviesvraag en uitnodiging plenaire vergadering naar hogere overheden en adviesinstanties.
- 04/03/2024: Fysieke plenaire vergadering m.b.t. het voorontwerp-RUP 'Meurop' in het provinciehuis te Antwerpen.
- 22/05/2024: Gemeenteraadsc commissie houdende het voorontwerp-RUP 'Meurop'.
- 29/05/2024: Besluit van de gemeenteraad houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP nr. 18 'Meurop'.
- 04/06/2024: Besluit van het college van burgemeester en schepenen houdende de organisatie van het openbaar onderzoek in het kader van de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 18 'Meurop' van 12/06/2024 tot en met 10/08/2024, de bekendmaking van het openbaar onderzoek in het Belgisch staatsblad, 3 kranten, het gemeentelijk infoblad en op de gemeentelijke website, en de organisatie van een infomoment op 26/06/2024 van 16.30 u. tot 19.30 u. in de kantine van VC Rijmenam, Dijleweg 60/62, 2820 Bonheiden.
- 07/06/2024: Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd in het Belgisch Staatsblad en in De Standaard, de Gazet van Antwerpen en Het Nieuwsblad. Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd in het gemeentelijk infoblad 'Rijmheide', editie juli-augustus 2024.

- 10/06/2024: Het openbaar onderzoek wordt aangekondigd door aanplakking in het infobord aan het gemeentehuis en op de website van de gemeente Bonheiden.
- 12/06/2024 tot en met 10/08/2024: Het openbaar onderzoek loopt, er worden 5 adviezen en 4 bezwaarschriften ingediend.
- 26/06/2024: Infoavond in het kader van het openbaar onderzoek in de kantine van VC Rijmenam, Dijleweg 60/62, 2820 Bonheiden van 16.30 u. tot 19.30 u.
- 04/09/2024: De GECORO verleent advies aan de gemeenteraad betreffende het ontwerp-RUP nr. 18 'Meurop' en bezorgt de ingediende adviezen en bezwaarschriften.

Feiten en context

Op 29/05/2024 heeft de gemeenteraad van Bonheiden het ontwerp van het RUP 'Meurop' voorlopig vastgesteld. Het ontwerp-RUP 'Meurop' bestaat uit een toelichtingsnota (met plan huidige situatie en juridische toestand), een grafisch plan, register van plancompensaties en stedenbouwkundige voorschriften.

Na de voorlopige vaststelling is het ontwerp aan een openbaar onderzoek onderworpen gedurende 60 kalenderdagen. Tijdens het openbaar onderzoek werd er een infomoment georganiseerd op 26/06/2024 in de kantine van VC Rijmenam, Dijleweg 60/62, 2820 Bonheiden van 16.30 u. tot 19.30 u.

Samenvatting adviezen, bezwaren en opmerkingen en advies GECORO:

Tijdens het openbaar onderzoek werden in totaal 5 adviezen en 4 bezwaarschriften ingediend. Na het openbaar onderzoek werd nog een 6^e advies ingediend, dat ook mee behandeld werd door de GECORO.

Hieronder volgt een samenvatting van de uitgebrachte adviezen en bezwaarschriften met daarna telkens het advies van de GECORO uitgebracht op 04/09/2024:

- Punt 1 Advies Departement MOW:
Het departement MOW herhaalt de opmerkingen zoals gegeven tijdens de projectvergadering, met de boodschap dat er bij de verdere uitwerking een blijvende aandacht voor deze elementen moet zijn:
 - Suboptimale ontsluiting naar hoger weggennet.
 - Gezien de situering van het project moet er gestreefd worden naar een ambitieuze modal split.
 - De voorzieningen voor duurzame modi dienen geoptimaliseerd te worden binnen het project.
 - Gemotoriseerd verkeer en zachte verkeersgebruikers moeten zoveel mogelijk gescheiden worden.
 - De verkeersveiligheid op de Oude Keerbergsebaan dient te worden verbeterd.
 - Het parkeeraanbod moet afgestemd worden op de parkeervraag en dient verder gemonitord te worden na realisatie. Dit geldt tevens ook voor het fietsparkeren.

Advies GECORO: De aandachtspunten die MOW opneemt in haar advies zijn ook de aandachtspunten die de GECORO zelf in haar eerdere adviezen m.b.t. dit RUP heeft weergegeven en die door de gemeente ook al sterk werden opgenomen in het RUP en de latere projectuitvoering. De GECORO ondersteunt inhoudelijk volledig het advies van het departement MOW. De GECORO is van oordeel dat het advies geen nood aan wijzigingen aan het RUP met zich meebrengt. Wel is het

absoluut zeker dat een correcte omgang met dit advies dé kritische succesfactor zal zijn om de projectrealisatie tot een succes te maken en het draagvlak voor dit RUP/project te behouden op de lange termijn. De GECORO vraagt dan ook dat de gemeente hier veel aandacht aan blijft besteden in de volgende fases van dit project.

- Punt 2 Advies Sport Vlaanderen:

Sport Vlaanderen adviseert positief op dit RUP. Sport Vlaanderen geeft nog volgende suggesties qua laagdynamische, recreatieve infrastructuur: wandel en fietspaden, loopomloop, Finse piste, petanqueveldjes, trapveldje, speelelementen, outdoor fitnesspunt, ...

Advies GECORO: De GECORO is van oordeel dat dit advies geen wijzigingen aan het RUP met zich mee hoeft te brengen. Wel zijn dit allemaal nuttige suggesties. De GECORO vraagt dat de gemeente deze communiceert met eventuele projectontwikkelaars. Mogelijk kunnen ze als suggesties toegevoegd worden aan de toelichtingsnota van het RUP.

- Punt 3 Advies De Lijn:

De Lijn gaat akkoord met het RUP. De Lijn geeft verder aan dat de site niet bereikbaar is met regulier openbaar vervoer en dat enkel flexvervoer mogelijk is na het plaatsen van een halte hiervoor.

Advies GECORO: De GECORO is van oordeel dat dit advies geen wijzigingen met zich meebrengt voor het RUP. Wel is de GECORO van oordeel dat de gemeente moet blijven pleiten bij het Vlaamse Gewest voor een volwaardige ontsluiting van de kern van Rijmenam, én de site Meurop via het openbaar vervoer.

- Punt 4 Advies Toerisme Vlaanderen:

Toerisme Vlaanderen gaat akkoord met het RUP.

Advies GECORO: Er zijn geen wijzigingen aan het RUP nodig.

- Punt 5 Advies Departement Zorg:

Het departement Zorg brengt geen nieuw advies uit, maar verwijst naar de vorige adviezen in functie van de publieke raadpleging en de plenaire vergadering. Daarin werden toen volgende aandachtspunten meegegeven:

- Het Departement Zorg stelt voor om sterker in te zetten op een duurzame mobiliteit door in te zetten op een lagere parkeernorm en het voorzien van deelwagens.
- Daarnaast wordt gesteld dat de voorziene functiemix ook buurtondersteunende functies moet bevatten.

Advies GECORO: Het advies noopt niet tot wijzigingen aan het RUP volgens de GECORO. De GECORO is van oordeel dat de lage parkeernorm die door het departement Zorg voorgesteld wordt niet wenselijk is. Het huidige RUP maakte een zorgvuldige afweging tussen voldoende aandacht besteden en mogelijkheden voor stappers, trappers, deelwagens edm, maar biedt ook parkeermogelijkheden, onder andere om wildparkeren in de omgevende kwetsbare straten of natuur te vermijden. De GECORO vindt dat het RUP hier de juiste balans gevonden heeft en vraagt om niet te evolueren naar de parkeernorm die het departement Zorg voorstelt.

- Punt 6 Advies Milieuraad Bonheiden:

De milieuraad formuleert 9 opmerkingen:

- Punt 6.1: Sinds de start van het initiatief, wordt vastgesteld dat een groot bijkomend gedeelte van de vroegere site Meurop dat tot voor kort gebruikt werd door de firma “CRESTON”, thans op de commerciële markt wordt gebracht gezien bedoelde firma deze terreinen verlaten heeft. Vermits het onduidelijk is wat de invulling van dit gedeelte zal zijn, dient de bestemming in het RUP hiervan herbekeken te worden;

Advies GECORO: De GECORO is van oordeel dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP al tijdsbestendig werden opgemaakt. De mogelijke wijziging van eigendomssituatie van dit bedrijf en een mogelijke nieuwe invulling veranderen de visie niet. Het RUP werd op dit punt niet specifiek op maat van Creston gemaakt en behoeft dus ook geen wijziging naar het oordeel van de GECORO. De GECORO adviseert om de huidige stedenbouwkundige voorschriften te behouden.

- Punt 6.2: Het voorgelegde ontwerp-RUP zal een grote druk uitoefenen op de landelijke deelgemeente Rijmenam waardoor het karakter van de kern volledig zal veranderen. De gemeente Bonheiden-Rijmenam bevindt zich in het kader van het structuurplan, in het buitengebied. Hierdoor is een grootschalig project minder aangewezen. Bovendien kan de vraag gesteld worden naar de capaciteit van de aanwezige middenstand;

Advies GECORO: De GECORO verwijst naar haar behandeling van het advies van het departement MOW. Het RUP geeft uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin de ligging in het buitengebied al bekend was. De GECORO is daarnaast van oordeel dat de capaciteit van de aanwezige middenstand in Rijmenam en Bonheiden zich zal aanpassen aan de nieuwe situatie.

- Punt 6.3: In geval van een uitvoering van het RUP zoals voorgesteld, dienen de slecht gelegen (overstromingsgevoelige) woonzones elders in de gemeente geschrapt ten einde de leefbaarheid van het rustige dorp Rijmenam te behouden;

Advies GECORO: Deze voorwaarde staat nergens opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de scopingnota of andere uitgangspunten voor het RUP. In die zin is de GECORO van oordeel dat het schrappen van overstromingsgevoelige woonzones in deze fase van het RUP als voorwaarde agenderen niet wenselijk is. Wel vindt de GECORO het een waardevolle suggestie van de Milieuraad om in de toekomst, bijvoorbeeld bij de opmaak van een beleidsplan ruimte Bonheiden in de volgende legislatuur, onderzoek te doen naar overstromingsgevoelige zones in de gemeente die kunnen omgevormd worden van harde naar zachte functies.

- Punt 6.4: De problematiek van de waterhuishouding is nog een heikel punt;

Advies GECORO: Het advies van de milieuraad mist detailniveau om de opmerking correct te kunnen behandelen. Het plan en navolgend project zijn een voorbeeld van ontharding. Het onderzoek tot MER lijkt op heel correcte wijze de waterhuishouding onderzocht te hebben en in de groene zones die voorzien worden in het RUP is sterk rekening gehouden met de noden van waterhuishouding, bijvoorbeeld met Wadi's edm. In die zin is de GECORO van oordeel dat geen wijziging aan het RUP nodig is.

- Punt 6.5: Inzake de mobiliteit wordt vastgesteld dat de bestaande weginfrastructuur niet aangepast is aan dergelijke grootschalig project. Bovendien ontbreekt in het geheel een overleg met de gemeente Keerbergen. In het kader van het openbaar vervoer dient rekening gehouden te worden met de plannen van “De Lijn”;

Advies GECORO: De GECORO verwijst naar de behandeling van de adviezen van het departement MOW en van De Lijn. Daarnaast stelt de GECORO vast dat de gemeente Keerbergen uitgenodigd werd advies uit te brengen n.a.v. de plenaire vergadering én het openbaar onderzoek en telkens geen advies uitbracht.

- Punt 6.6: De globale consistentie inzake de verdeling van de terreinen ontbreekt. Een bestaand industrieel gebied (RUP Meurop) wordt herbestemd (hoofdzakelijk) naar wonen. Bijna gelijktijdig wordt een gebied dat origineel voor wonen bestemd was (RUP Doornlaar), herbestemd naar (kleinschalige) industrie;

Advies GECORO: De GECORO geeft aan dat het advies moeilijk interpreteerbaar is. In het RUP Doornlaarstraat werd geen of nauwelijks woongebied herbestemd naar industriegebied. Bovendien is de GECORO van oordeel dat in beide RUP's een ‘verzachting’ van de bestemming plaatsvindt. In het RUP Meurop bestaat de verzachting erin een aanzienlijke ontharding te realiseren, met in het RUP ingekleurde en in stedenbouwkundige voorschriften beschreven groenzones en het omzetten van verouderde voorschriften voor milieubelastend industriegebied naar een hedendaags gemengd woonproject in een groene omgeving.

- Punt 6.7: In het kader van de onthardingspolitiek dient maximaal rekening gehouden te worden met een degelijke groeninrichting die aansluit op het landschap;

Advies GECORO: De GECORO is van oordeel dat dit advies niet noopt tot wijzigingen aan het RUP. Wel ondersteunt de GECORO het advies volledig en vraagt de gemeente hier effectief aandacht aan te besteden in alle vervolgstappen van dit project.

- Punt 6.8: In het advies van het Departement Zorg wordt gevraagd om 1 parkeergelegenheid te voorzien voor 3 wooneenheden. Dit is vragen om moeilijkheden;

Advies GECORO: De GECORO verwijst naar haar behandeling van het advies van het departement Zorg.

- Punt 6.9: Indien het RUP wordt uitgevoerd, valt de sanering van de vervuilde site beschouwd als een positief punt.

Advies GECORO: De GECORO deelt de mening van de Milieuraad.

- Punt 7 Bezwaarschrift 1:

Indiener is eigenaar van kantoren en loods binnen zone voor gemengde functies. Bezorgdheid dat verschillende bestaande functies niet voldoen aan voorschriften van RUP:

- Kantoorachtigen;
- Autonome kantoren niet toegestaan;
- Zuiver logistieke functies niet toegestaan;
- Geen overgangsmaatregelen.

Indiener wenst zekerheid over ontwikkelingsmogelijkheden. De bezwaarindiener suggereert dan ook een overgangsmaatregel om toe te voegen aan de voorschriften: “Indien de bestaande bebouwing niet voldoet aan de voorschriften van dit RUP, vormen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de bestemming op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van vergunningsaanvragen”.

Advies GECORO: De GECORO is van oordeel dat de al afgeleverde vergunningen voor de gebouwen, in combinatie met de beschreven toegelaten activiteiten in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voldoende garanties geven aan de bezwaarindiener. De GECORO adviseert om geen wijzigingen aan te brengen aan het RUP.

Sowieso is de GECORO van oordeel dat nieuwe vergunningsaanvragen altijd moeten getoetst worden aan de uitgewerkte stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP doet geen afbreuk aan de afgeleverde vergunningen, in die zin is er rechtszekerheid voor de vergunde gebouwen. Ook de functies van het bedrijf vallen naar het oordeel van de GECORO binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, al lijkt het wenselijk dat de gemeente nagaat of de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk genoeg verwoord zijn om de logistieke activiteiten van dit bedrijf toe te laten, zonder daarbij de deur open te zetten naar grootschalige logistieke bedrijvigheid over heel de zone.

- Punt 8 Bezwaarschrift 2:

Indiener is eigenaar van verschillende gebouwen binnen zone voor gemengde functies. Indiener heeft 2 bezwaren:

- Punt 8.1: ontoelaatbare verplichting tot samenwerking met andere grondeigenaars:

- Inrichtingsplan voor een groter geheel in te dienen bij een vergunningsaanvraag géén afbreuk kan doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van een individuele grondeigenaar;
 - Stedenbouwkundige voorschriften die een totaalontwerp voor een zone vereisen, druisen in tegen het rechtszekerheidsbeginsel;
 - RUP vereist dus dat grondeigenaars moeten samenwerken in functie van inrichting en van verdeling van bebouwbaar volumes. Dit kan niet op wettige wijze in een RUP opgelegd worden;
 - Voorschriften laten in theorie toe dat één eigenaar al de maximale BBO's realiseert waardoor de andere eigenaars met de facto onbebouwbaar gronden achterblijven.

De indieners verzoeken derhalve om de vereiste van een globale inrichtingsstudie te schrappen, en in de plaats daarvan te bepalen dat er steeds sprake moet zijn van een evenwichtige spreiding van de maximaal toegelaten volumes en BBO's over de volledige zone voor gemengde functies (tenzij tussen eigenaars met wederzijds akkoord in deze zone anders overeengekomen wordt).

Advies GECORO: De GECORO heeft in haar eerdere adviezen altijd gevraagd dat de gemeente garanties zou opnemen dat de gehele zone herontwikkeld kan worden en dat geen ontwikkelingen gefaciliteerd worden, die de herontwikkeling van het geheel onmogelijk maken. Concreet wil dat naar het oordeel van de GECORO zeggen dat de

gemeente over voldoende informatie moet beschikken bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag om zeker te zijn dat een afgeleverde vergunning de volledige herontwikkeling niet hypothekeert. In die zin is en blijft de GECORO er voorstander van dat de gemeente een stedenbouwkundig voorschrift opneemt waarin ze aan de aanvrager een informatief document vraagt dat inzicht geeft hoe de aangevraagde vergunning zich verhoudt tot het geheel van de doelstellingen van het RUP. Naar het oordeel van de GECORO hoeft dit enkel een informatief document te zijn. De GECORO vraagt de gemeente om na te gaan hoe dit juridisch correct in de stedenbouwkundige voorschriften kan vertaald worden.

De GECORO kan de bezwaarindiener bijtreden dat een evenwichtige spreiding van de maximaal toegelaten volumes over de volledige zone wenselijk is. Mogelijk kan de gemeente ook dit sterker verduidelijken in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook hier is het voor de GECORO de doelstelling dat de gehele zone in herontwikkeling kan gebracht worden en dat geen restdelen brownfield overblijven. Dat wil dan ook zeggen dat alle eigenaars op een voldoende evenwichtige manier, bijvoorbeeld ook rekening houdende met de geschatte saneringskosten, ontwikkelingskansen moeten krijgen.

- Punt 8.2: onvoldoende ruime omschrijving van toegelaten bedrijvigheid:
 - Voorschriften laten bedrijvigheid toe in de zone voor gemengde functies. Autonome kantoren zijn echter niet toegelaten.
 - Dit vormt een ernstige beperking op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze percelen: er is op heden veel meer vraag naar ruimte voor zuivere dienstverlenende functies (zoals autonome kantoren) dan (enkel) naar de bedrijvigheid die in het ontwerp van stedenbouwkundige voorschriften toegelaten wordt.
 - In de zones voor wonen worden wel kantoren, horeca,.. etc toegelaten.

De indieners verzoeken derhalve om in de zone voor gemengde functies ook autonome dienstverlenende functies toe te laten, in zoverre deze verenigbaar zijn met de overige functies in deze zone. Een dergelijke aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften mag vanzelfsprekend geen impact hebben op de mogelijkheid die het RUP biedt voor de realisatie van de 16 wooneenheden, hetgeen cliënten als positief beschouwen.

Advies GECORO: De GECORO vraagt om niet in te gaan op dit bezwaar en het RUP op dit punt dus niet aan te passen. Zoals ook uit de verschillende adviezen en bezwaren blijkt, maar ook uit de eerdere adviezen van de GECORO zelf is de keuze van toegelaten activiteiten op deze zone een erg gevoelig punt, waarbij rekening moet gehouden worden met de mobiliteit, aanwezige natuurwaarden en vergezichten, de wens om activiteiten te ontwikkelen complementair aan de kernen van Rijmenam en Bonheiden enz. De GECORO was en is van oordeel dat het RUP hier een goed evenwicht gevonden heeft tussen het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor deze brownfield en de ruimtelijke dynamiek die toegelaten wordt. De GECORO ziet dit bevestigd in het

relatief beperkt aantal bezwaren dat ingediend werd en de aard van de adviezen die uitgebracht wordt. De GECORO vraagt dan ook het huidige gevonden evenwicht te bewaren.

- Punt 9 Bezwaarschrift 3:

De bezwaarindiener heeft op 12/12/2022 een voorwaardelijke omgevingsvergunning bekomen voor het verkavelen van gronden binnen het plangebied van het RUP. De bezwaarindiener stelt vast dat er een afwijking bestaat tussen de contouren van de bouwvelden opgenomen in het grafisch plan van het RUP en deze opgenomen in de omgevingsvergunning voor de verkaveling van de gronden. De indiener verzoekt dat er verder nazicht naar deze afwijking gebeurt en aanpassingen gebeuren indien nodig.

Advies GECORO: Tijdens de zitting van de GECORO verduidelijkte het studiebureau dat het verschil het gevolg is van het gebruik van een verschillende onderlegger. De GECORO ondersteunt het bezwaar van de indiener en vraagt de gemeente het nazicht uit te voeren en de noodzakelijke aanpassingen of verduidelijkingen aan het RUP aan te brengen.

- Punt 10 Bezwaarschrift 4:

De indiener is eigenaar van percelen aanpalend aan het plangebied. De indiener heeft 2 thematische bezwaren voor bestemmingszones Wo5 en Wo6:

- Punt 10.1 Ontoelaatbare nevenbestemmingen:

De indiener stelt dat de nevenbestemmingen een onaanvaardbare hinder veroorzaken voor de omwonenden (visueel en geluidsimpact).

- Zone Wo5:

- Ligging is niet geschikt (afstand tot andere voorzieningen en Oude Keerbergsebaan);

- Ligging heeft impact op natuurwaarde.

- Zone Wo6: Brughoevestraat is niet geschikt (te smal) om nevenbestemmingen te ontsluiten.

Advies GECORO: De GECORO wijst er op dat de milieu-effecten en hinderaspecten onderzocht werden in de scopingnota en dat hierbij aangetoond werd dat er geen significante effecten ten aanzien van de omliggende natuurgebieden aanwezig zijn, mits correcte vertaling van de milderende maatregelen in het RUP. Dit gebeurde correct.

Binnen WO6 zijn de nevenbestemmingen enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping. In bouwveld 14 worden enkel grondgebonden woningen toegelaten, waardoor samenhang met de directe omgeving gezocht wordt in het RUP. Het RUP bevat ook een algemene bepaling dat de functies die gevraagd worden verenigbaar moeten zijn met de omgeving, net om de mogelijke hinder te kunnen beperken.

De GECORO is daardoor van oordeel dat het RUP voor Wo6 niet moet aangepast worden.

De GECORO zou kunnen begrijpen dat de gemeente wil tegemoetkomen aan de bezwaarindiener door in Wo5 enkel wonen toe te laten. Mogelijk kan dit het draagvlak voor de ontwikkeling vergroten, alhoewel de GECORO ook hier voldoende bescherming ziet in de huidige voorschriften voor de bezwaarindiener.

- Punt 10.2 Privacy - hoogte gebouwen:

De indiener gaat niet akkoord met bouwhoogtes in de zones Wo5 en Wo6. De indiener stelt dat het RUP te weinig voorziet in bescherming van privacy van de omwonenden. De indiener stelt dat RUP geen verplichtingen oplegt inzake privacy.

- Zone Wo5:

- De indiener stelt dat de gebouwen te dicht bij perceelsgrens staan (niet voldaan aan 45° regel).
- Niet akkoord met bouwhoogte van max 5 bouwlagen gezien impact op privacy en op natuurwaarden.
- Indiener vraagt om inplanting zone Wo5 te herbekijken, 45 regel te verplichten en bomen t.h.v. perceelsgrens in kaart te brengen en maximaal te vrijwaren.

- Zone Wo6:

- Indiener stelt dat gebouwen te dicht bij perceelsgrens staan.
- Niet akkoord met bouwhoogte van max 3 bouwlagen in bouwveld 14 (BV14), zou tot inkijk leiden bij burens.
- Indiener vraagt om bouwhoogte BV14 te beperken tot 2 bouwlagen, om de inplanting van Wo6 te herbekijken, om de 45 regel te verplichten en dat er geen zichten gecreëerd worden naar omliggende percelen.

Advies GECORO ivm Zone Wo5:

De GECORO is van oordeel dat het RUP een goed evenwicht gevonden heeft tussen de noodzakelijke sanering en herinrichting van deze brownfield/bedrijventerrein en het geven van een nieuwe bestemming door te ontharden, groen in te richten, en een evenwichtig programma te ontwikkelen van bebouwing rekening houdende met het zicht op de Dijle en de omgeving. De GECORO herinnert er aan dat het aantal bouwlagen al verlaagd werd naar 5 naar aanleiding van de publieke consultatie van de startnota.

Specifiek voor de privacy bevat het RUP een algemeen voorschrift 1.7 inzake woonkwaliteit dat het mogelijk maakt bij de aanvraag van een specifieke vergunning de relatie naar de omgevende woningen te beoordelen. In die zin lijkt het RUP hier voldoende zekerheid ingebouwd te hebben.

Tijdens de zitting van de GECORO werd de afstand tussen zone Wo5 en de huiskavel van de bezwaarindiener bekeken, de GECORO is van oordeel dat dit een voldoende aanzienlijke afstand is. Bovendien krijgt de bezwaarindiener nog de bescherming van de verplicht aan te leggen parkzone. De leden van de GECORO zijn dan ook van oordeel dat de bouwhoogtes geen inbreuk op de privacy vormen en het RUP voldoende bescherming biedt op dit vlak.

De leden van de GECORO ondersteunen wel de vraag van bezwaarindiener om bestaande bomen maximaal te vrijwaren, maar zijn van oordeel dat dit best in de fase van projectuitvoering opgenomen wordt.

Advies GECORO ivm Zone Wo6:

De GECORO is van oordeel dat het aantal bouwlagen in bouwveld 14 net sterk overeenkomt met de omliggende omgeving, het betreft

grondgebonden woningen, geen appartementen. De afstand tot de grens van het RUP is ook hier aanzienlijk, ruim 20 m. De woning van de bezwaarindiener is bovendien niet de eerste buur van het RUP. De GECORO is dan ook van oordeel dat hier geen wijziging aan het RUP nodig is.

Vervolgtraject:

Conform artikel 2.2.21 §6 VCRO dient de gemeenteraad binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 18 'Meurop' definitief vast te stellen.

"Art. 2.2.21 (29/06/2029-30/12/2024)

[...]

§ 6. [...]. Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over een verlenging met zestig dagen van de termijn waarin het plan moet worden vastgesteld.

§ 7. Als het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief wordt vastgesteld binnen de termijn, vermeld in paragraaf 6, eerste lid, vervalt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

§ 8. 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."

Na de definitieve vaststelling door de gemeenteraad wordt het gemeenteraadsbesluit, het RUP en het volledige advies van de GECORO bezorgd aan de deputatie van de provincie Antwerpen en aan het Departement, die over een termijn van vijfenveertig dagen beschikken om het besluit van de gemeenteraad te schorsen en/of vernietigen, conform de bepalingen in artikel 2.2.22 en 2.2.23 VCRO.

"Artikel 2.2.22. (20/07/2024- ...)

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, en aan het departement, via een afzonderlijke actie in het digitaal platform, vermeld in artikel 2.2.1, §2.

Artikel 2.2.23. (20/07/2024- ...)

§ 1. De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van vijfenveertig dagen die ingaat op de dag na de betekening, vermeld in artikel 2.2.22 of in paragraaf 3, tweede lid, om de uitvoering van het besluit van de

gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen. Een schorsing kan niet gedeeltelijk zijn. De Vlaamse Regering kan binnen de voormelde termijn een definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ook geheel of gedeeltelijk vernietigen. Een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit wordt binnen een ordetermin van tien dagen met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen. Binnen de ordetermin, vermeld in het eerste lid, bezorgt de Vlaamse Regering een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit aan de deputatie. Als de deputatie een schorsingsbesluit neemt, bezorgt ze daarvan binnen de voormelde ordetermin een afschrift aan het departement.

[...]"

Wordt het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling niet (tijdig) geschorst of vernietigd, dan wordt het binnen de 60 dagen na de definitieve vaststelling bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en op de website. Het RUP treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 2.2.24. (20/07/2024- ...)

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen negentig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt ze binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 2.2.25. (30/12/2017- ...)

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Het college van burgemeester en schepenen stuurt een afschrift van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en van het vaststellingsbesluit naar het agentschap van het beleidsdomein Omgeving dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed, voor zover in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een erfgoedlandschap afgebakend of gewijzigd wordt.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en het vaststellingsbesluit kunnen worden ingezien in de gemeente."

Advies

Tijdens het openbaar onderzoek werden volgende schriftelijke adviezen verplicht aangevraagd en bezorgd omtrent het ontwerp-RUP nr. 18 'Meurop':

- Departement Omgeving: geen advies.
- Provincie Antwerpen – ruimtelijke planning (deputatie): geen advies.
- Agentschap Innoveren en Ondernemen: geen advies.
- Agentschap Wonen-Vlaanderen: geen advies.
- Provincie Antwerpen – waterbeleid: geen advies.
- Provincie Vlaams-Brabant: geen advies.
- De Vlaamse Waterweg – afdeling Regio Centraal: geen advies.
- Departement Mobiliteit en Openbare werken: gunstig met voorwaarden.

- Vlaamse Milieumaatschappij: geen advies.
- Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn: volledig gunstig.
- Sport Vlaanderen: volledig gunstig.
- Toerisme Vlaanderen: volledig gunstig.
- Departement Zorg: gunstig met voorwaarden.
- Vlaams Energieagentschap: geen advies.
- OVAM: geen advies.
- Gemeente Boortmeerbeek: geen advies.
- Gemeente Keerbergen: geen advies.
- Vlaamse Landmaatschappij: geen advies.

Na afloop van het openbaar onderzoek heeft de gemeentelijke milieuraad Bonheiden op eigen initiatief een advies bezorgd omtrent het ontwerp-RUP nr. 18 'Meurop':
Gemeentelijke milieuraad Bonheiden: gunstig advies met opmerkingen.

Openbaar onderzoek

Na de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP door de gemeenteraad onderwerpt het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek liep van 12/06/2024 tot en met 10/08/2024 en het infomoment voor de burgers werd voorzien op 26/06/2024 in de kantine van VC Rijmenam, Dijleweg 60/62, 2820 Bonheiden van 16.30 u. tot 19.30 u.

Tijdens het openbaar onderzoek van 12/06/2024 tot en met 10/08/2024 werden 5 adviezen en 4 bezwaarschriften ingediend. Na afloop van het openbaar onderzoek werd nog een 6^e advies ingediend.

Hierboven – onder titel feiten en context - wordt een samenvattend overzicht van de ingediende adviezen en bezwaren gegeven. Bij elk advies en bezwaar(punt) is het advies van de GECORO opgenomen.

Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid artikels 2.2.1. tot en met 2.2.6. en artikels 2.2.18 tot en met 2.2.25, met in bijzonder artikel 2.2.21 en bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Argumentatie

Na de behandeling van alle adviezen, bezwaren en opmerkingen heeft de GECORO op 04/09/2024 een advies uitgebracht met betrekking tot aanpassingen aan het ontwerp-RUP nr. 18 'Meurop'. De belangrijkste aanpassingen die de GECORO voorstelt, zijn:

- Suggestie tot het opnemen van voorbeelden van laagdynamische, recreatieve infrastructures (vb. wandel en fietspaden, loopomloop, Finse piste, petanqueveldjes, trapveldje, speelelementen, outdoor fitnesspunt, ...) in de toelichtingsnota;
- Nagaan of de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk genoeg verwoord zijn om de logistieke activiteiten van een bestaand bedrijf in de westelijke zone toe te laten, zonder daarbij de deur open te zetten naar grootschalige logistieke bedrijvigheid over heel de zone;
- Naar het oordeel van de GECORO hoeft de inrichtingsstudie enkel een informatief document te zijn. De GECORO vraagt de gemeente om na te gaan

hoe dit juridisch correct in de stedenbouwkundige voorschriften kan vertaald worden;

- De GECORO kan de bezwaarindiener bijtreden dat een evenwichtige spreiding van de maximaal toegelaten volumes over de volledige (westelijke) zone wenselijk is. Mogelijk kan de gemeente ook dit sterker verduidelijken in de stedenbouwkundige voorschriften;
- Nazicht uitvoeren van de afwijking tussen de contouren van de bouwvelden opgenomen in het grafisch plan van het RUP en deze opgenomen in de omgevingsvergunning voor de verkaveling van de gronden en uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen of aanbrengen van verduidelijkingen aan het RUP;
- De GECORO zou kunnen begrijpen dat de gemeente wil tegemoetkomen aan de bezwaarindiener door in Wo5 enkel wonen toe te laten. Mogelijk kan dit het draagvlak voor de ontwikkeling vergroten, alhoewel de GECORO ook hier voldoende bescherming ziet in de huidige voorschriften voor de bezwaarindiener.

Het gedetailleerde advies van de GECORO is toegevoegd in bijlage.

Het planteam heeft vervolgens het advies en de eventuele aanpassingen onderzocht en stelt voor om volgende aanpassingen aan het RUP aan te brengen:

1. Het planteam heeft het advies van de GECORO onderzocht en volgt het advies van de GECORO volledig met betrekking tot volgende punten:

Punten 1, 3, 4, 6.1 tot en met 6.9: geen aanleiding tot wijziging van het RUP.

2. Het planteam volgt het advies van de GECORO volledig, vult het advies verder aan en stelt volgende aanpassingen aan het RUP voor met betrekking tot volgende punten:

- Punt 2: voorstel tot wijziging van het RUP: Het RUP laat de voorgestelde infrastructuur toe binnen de bestemming park. De suggesties worden als dusdanig opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP onder hoofdstuk 3.1.2.
- Punt 5: geen aanleiding tot wijziging van het RUP: deze elementen zijn reeds vervat binnen het RUP. De voorschriften bevatten bepalingen rond deelmobiliteit en laten ook verschillende buurtondersteunende functies toe.
- Punt 7: voorstel tot wijziging van het RUP: de overgangsmaatregel, zoals voorgesteld en geformuleerd door de bezwaarindiener, kan niet opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Een nieuwe vergunningsaanvraag dient telkens getoetst te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende bestemmingsplannen. De bestaande vergunningen van de gebouwen gelden voor onbepaalde duur, tenzij deze expliciet in tijd beperkt werden in de besluitvorming. De goedkeuring van het huidige RUP doet met andere woorden geen afbreuk aan de bestaande vergunde gebouwen en functies op de site. Het is bovendien zo dat de huidige functies, zoals beschreven in het bezwaar, eveneens toegelaten worden in de stedenbouwkundige voorschriften artikel 2.8.1 voor de zone voor gemengde functies van het RUP Meurop. Zoals ook beschreven in de toelichtingsnota van het RUP past de huidige bedrijvigheid/kantoorfunctie in het westelijk deel van het plangebied binnen de gewenste ontwikkeling van de Meurop-site en is het de wens deze te bestendigen.

Wat betreft het gebruik van de loods voor loutere opslag laten de voorschriften in artikel 2.8.1 de bestemming bedrijvigheid toe binnen de zone voor gemengde functies. "Opslag van goederen" wordt daarbij expliciet benoemd onder de definitie van 'bedrijvigheid'. De voorschriften verbieden verder zuivere logistiek. Om de interpretatie voor de opslag van goederen éénduidiger te maken wordt voorgesteld het voorschrift *"Zuiver logistieke activiteiten (op-, en overslag, voorraadbeheer, fysieke distributie) die niet verbonden zijn aan productie, bewerking, herstel of verwerking ter plaatse, zijn niet toegelaten"* te verwijderen en te vervangen door: *"Zuiver logistieke activiteiten die sterk verkeersgenererend zijn, zijn niet toegelaten."*

- Punt 8.1: voorstel tot wijziging van het RUP: conform artikel 1.1.3 van de VCRO wordt de ruimtelijke ordening vastgelegd in ruimtelijke structuur- of beleidsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen. In het huidige RUP worden op verordenende wijze stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd voor de te onderscheiden zones (cfr. grafisch plan). Conform artikel 2.2.6 § 1, lid 3 van de VCRO kunnen stedenbouwkundige voorschriften modaliteiten voorschrijven die bij de inrichting van het (deel)gebied in acht moeten worden genomen. Een inrichtingsstudie kan als modaliteit worden opgelegd. De eis om een inrichtingsstudie voor een groter geheel toe te voegen is zodoende wel degelijk wettig. Dit op voorwaarde dat de inrichtingsstudie slechts is bedoeld als informatief instrument voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Uit het ontworpen stedenbouwkundig voorschrift (artikel 1.6) blijkt ontegensprekelijk dat de inrichtingsstudie voor de betrokken zone slechts een informatief document voor de vergunningverlenende overheid betreft met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Aan een dergelijk informatief document kan geen verordenende kracht worden toegekend (zie RvS 29 april 2020, nr. 247.469, Meeus).

Er dient in herinnering te worden gebracht dat het de Vlaamse Regering is die de inhoud van een vergunningsaanvraag bepaalt (cfr. artikelen 18 en 37 van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 15 van het Omgevingsvergunningsbesluit, met verwijzing naar de addendabibliotheek). Het komt dus niet aan de plannende overheid toe om te sleutelen aan de dossiersamenstelling van een vergunningsaanvraag. Meer nog, de gemeenteraad is niet bevoegd om een dergelijk inrichtingsplan op te leggen als een ontvankelijkheidsvereiste voor het indienen van een vergunningsaanvraag. Tot slot doet de verplichting om een inrichtingsplan voor een groter geheel in te dienen bij een vergunningsaanvraag geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden van een individuele grondeigenaar. Er wordt geenszins de verplichting opgelegd om het betrokken deelgebied, met name de zone voor gemengde functies (Ge) in één geheel te ontwikkelen. Het RUP verplicht het samen of gelijktijdig ontwerpen of realiseren van gebouwen niet. Elke individuele eigenaar heeft het recht om tot ontwikkeling van zijn eigendommen over te gaan op een moment en op de manier waarop hij dat geschikt acht, weliswaar rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften en zonder de ontwikkelingsmogelijkheden van de andere eigenaar(s) te hypothekeren.

Er wordt enkel voor vergunningsaanvragen binnen de zone voor gemengde functies (Ge) een inrichtingsstudie opgelegd. De opmaak van een inrichtingsstudie zet de betrokken eigenaars ertoe aan om na te denken over de ontwikkeling van de gehele deelzone, en niet louter en alleen over de ontwikkeling van hun eigendom binnen deze zone.

Dit bezwaar leidt tot volgende aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Binnen artikel 2.8.2 wordt voorgesteld om de volgende paragrafen te verwijderen:

“Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden die de gehele zone omvat. De inrichting moet zorgen voor een samenhangende en functionele inrichting van de ruimte voor wonen, bedrijvigheid en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.

Er moet bij de inrichting voldoende opstelcapaciteit en overzicht

voorzien worden voor voertuigen die de zone via de Oude Keerbergsebaan bereiken zodat een veilige fietsverbinding op de Oude Keerbergsebaan gerealiseerd kan worden.

De inrichting van de zone moet kwalitatief ingepast worden aansluitend op het aangrenzende parkgebied (zone voor Park), de groenstructuren langs de Hoogstraat en de Kikshamlei (en breder het Dijlelandschap) op basis van een (groen)inrichtingsconcept en vleermuisvriendelijk verlichtingsconcept. Er moet bij de inrichting rekening worden gehouden met de nodige ruimte voor de inrichting van de Hoogstraat en Kikshamlei waarbij alle werken, handelingen en wijzigingen aan deze wegen binnen de zone toegelaten zijn.

De inrichting van de zone moet gericht zijn op efficiënt ruimtegebruik door meervoudig en collectief ruimtegebruik van buitenruimte (bv. ontsluiting, parking, ondersteunende functies,...).”

en te vervangen door:

“Daarnaast zijn ook alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de (her)inrichting van de Oude Keerbergsebaan, Hoogstraat en Kikshamlei binnen de zone toegelaten.

Bij iedere vergunningsaanvraag binnen deze zone voor gemengde functies dient een inrichtingsstudie worden toegevoegd die de gehele zone omvat. Voor de inhoud van de inrichtingsstudie wordt verwezen naar artikel 1.6 (zie supra).”

- Vervolgens wordt voorgesteld om in artikel 1.6 van de stedenbouwkundige voorschriften volgende elementen toe te voegen:

“(Een inrichtingsstudie moet inzicht geven in:)

- *De samenhang en functionele inrichting van de ruimte voor wonen, bedrijvigheid en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen binnen de zone.*
- *De voorziene opstelcapaciteit en overzicht voor voertuigen die de zone via de Oude Keerbergsebaan bereiken en verlaten, zodat een veilige fietsverbinding op de Oude Keerbergsebaan gerealiseerd kan worden.*
- *De manier waarop de inrichting van de zone kwalitatief ingepast wordt aansluitend op het aangrenzende parkgebied (zone voor Park), de groenstructuren langs de Hoogstraat en de Kikshamlei*

(en breder het Dijlelandschap) op basis van een (groen)inrichtingsconcept en vleermuisvriendelijk verlichtingsconcept. Er moet bij de inrichting rekening worden gehouden met de nodige ruimte voor de inrichting van de Hoogstraat en Kikshamlei.

- *De mate waarin de inrichting van de zone gericht is op efficiënt ruimtegebruik door meervoudig en collectief ruimtegebruik van buitenruimte (bv. ontsluiting, parking, ondersteunende functies,...)."*

- Ten slotte wordt voorgesteld om een voorschrift op te nemen in verband met de gevraagde evenwichtige spreiding binnen de zone voor gemengde ontwikkeling. Er wordt voorgesteld om onder artikel 2.8.2 volgende bepaling op te nemen:

"De bebouwing binnen deze zone moet op een evenwichtige manier worden gespreid en verdeeld."

- Punt 8.2: geen aanleiding tot wijziging van het RUP: In de zone voor gemengde functies is specifiek bepaald dat er plaats is voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen en dat deze zone niet bedoeld is voor zware vervuilende industrie of zuiver logistieke bedrijven. Het bestemmingsvoorschrift houdt derhalve expliciet een beperking in van de toegelaten bedrijven en van de hinder die deze bedrijven mogen veroorzaken. Een autonoom kantoor kan niet beschouwd worden als een complementair dienstverlenend bedrijf binnen de zone. Ofwel maakt het kantoor deel uit van een bedrijf als ondersteunende functie binnen de zone en is het om die reden in overeenstemming met de bestemming van het gebied. Ofwel maakt het kantoor of kantoorgebouw daar geen deel van uit en in dit geval hoort het kantoor of kantoorgebouw niet thuis in de zone en kan het evenmin beschouwd worden als een complementair dienstverlenend bedrijf. Het doel van het RUP is wel degelijk het behouden van bedrijvige ruimte op een verweven manier binnen de woonkern Rijmenam.

Binnen een aantal woongebieden worden in het RUP inderdaad bepalingen opgenomen die autonome kantoren, diensten en horeca wél toelaten. Hiermee wordt dienstverlening bedoeld onder de vorm van inrichtingen en activiteiten die omwille van hun specifieke functie en hun frequente relaties tot het publiek, noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met de woonfunctie, zoals bv. kantoorgebouwen, horecabedrijven en dergelijke. In die zin kan er geen sprake zijn van schending van het gelijkheidsbeginsel aangezien de beide bestemmingen duidelijk verschillen en een andere doelstelling hebben zoals weergegeven in de visie in de toelichtingsnota, grafisch plan en voorschriften van het RUP.

De functies die toegelaten worden binnen de zone zijn bovendien in overeenstemming met de visie van de hogere overheden waarin steeds uitdrukkelijk gevraagd werd om voor deze zone voldoende ruimte te behouden voor bedrijvigheid en het aandeel andere functies zoals vb. kantoren en diensten, handel en wonen te beperken. Dit bezwaar leidt niet tot aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften.

- Punt 9: voorstel tot wijziging van het RUP: bij nazicht werd vastgesteld dat de afwijking te wijten is aan een verschil qua onderlegger waarbij het grafisch plan opgemaakt werd op basis van de op dat moment beschikbare GRB

conform de DSI-richtlijnen en niet op basis van een opmeting. Een omgevingsvergunning voor verkavelen wordt echter wel opgemaakt op basis van een opmeting. De inhoud van het RUP blijft ongewijzigd en het betreft hier een loutere materiële aanpassing aan de meest recente onderlegger. Dit bezwaar leidt tot wijzigingen aan het grafisch plan. De verschuiving wordt uitgevoerd op basis van de meest recente gegevens (2024). De afmetingen bij maatlijnen worden in overeenstemming gebracht met de afmetingen die vermeld zijn in de omgevingsvergunning voor het verkavelen. Het betreft dus louter een beperkte geografische aanpassing (coördinaten) van de bouwvelden zodat de plaatsing en afmeting overeenkomen met de omgevingsvergunning zonder enige aanpassing aan de stedenbouwkundige voorschriften.

- Punt 10.2 - voor wat betreft zone Wo5: geen aanleiding tot wijziging van het RUP: het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) Meurop situeert zich vlak bij de kern van Rijmenam en de Dijle op een terrein met grootschalige industriële gebouwen. De gemeente neemt het initiatief om dit gebied in zijn totaliteit te bekijken en de gewenste ontwikkeling te bepalen en de oude activiteit niet meer toe te laten. Globaal is het opzet dat door een beperkte footprint van gebouwen voldoende publieke en groene ruimte overblijft om als robuust groenblauwnetwerk de site te dragen. Bijkomend zal de site divers en gradueel worden ingericht. Op de site wordt de geleidelijke overgang gemaakt van de private vrijstaande woningen naar de open ruimte langs de Dijle. Gecombineerd met bovenstaande principes en de visie om voldoende ruimtelijk rendement te ontwikkelen werden voor zone Wo5 maximaal 5 bouwlagen toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze maximale hoogte is ten gevolge van de publieke raadpleging op de startnota verlaagd van 6 naar 5 bouwlagen.

Met betrekking tot de privacy bevat het RUP expliciet het algemene voorschrift 1.7 Woonkwaliteit waarin volgende bepaling zit vervat:

“De inplanting, oriëntatie en opvatting van de gebouwen in het algemeen moet gericht zijn op het verschaffen van woonkwaliteit voor zowel de bewoners van betreffende gebouwen als voor burens. Hierbij dient aandacht te gaan naar privacy en bezonning evenals naar sociale controle (ten aanzien van het belendend openbaar domein).” De beoordeling wordt gemaakt door de vergunningverlenende overheid bij het behandelen van omgevingsvergunningsaanvragen.

Specifiek voor de zone Wo5 is het bouwveld 11 het dichtste gelegen bij de eigendommen van de bezwaarindiener. Tussen bouwveld 11 en de westelijke perceelsgrens van het perceel 287Z is de parkzone gelegen. Perceel 287Z betreft een grotendeels beboste tuinzone. De huiskavel van de bezwaarindiener met woning en zwembad is verderop gelegen, op perceel 287S.

De kortste afstand van bouwveld 11 tot de perceelsgrens van perceel 287S bedraagt ongeveer 10 m. Wanneer echter in een rechte lijn de afstand wordt gemeten tussen de uiterste hoek (noordoostelijke hoek) van bouwveld 11 en de uiterste hoek (zuidwestelijke hoek) van perceel 287S, kan vastgesteld worden dat tussen de uiterste hoek van bouwveld 11 en perceel 287Z ongeveer 16 m parkzone gelegen is en tussen de westelijke perceelsgrens van perceel 287Z en de uiterste hoek van perceel 287S ongeveer 34 m tuin gelegen is. De kortste

afstand tussen bouwveld 11 en de huiskavel van bezwaarindiener bedraagt in totaliteit dus ongeveer 50 m.

Er kan dus niet gesteld worden dat de bouwhoogte zoals voorzien binnen zone Wo5 aanleiding zal geven tot onaanvaardbare privacyhinder gelet op de ruime afstand ten opzichte van de huiskavel van de bezwaarindiener en gelet op de verplichte aanleg van een parkzone tussen Wo5 en de eigendommen van de bezwaarindiener.

Bovendien wordt er tussen de zones Wo5 en Wo6 en de perceelsgrenzen een zone voor park voorzien die één geheel vormt met de parkzone doorheen heel het plangebied. Binnen deze zone zijn reeds verschillende bepalingen opgenomen die de groene inrichting van deze zone verplichten. In het parkgebied mogen géén gelijkvloerse ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer aangelegd worden, waardoor daardoor ook geen hinder kan ontstaan. De concrete inrichting van de parkzone zal deel uitmaken van toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen.

- Punt 10.2 – voor wat betreft zone Wo6: geen aanleiding tot wijziging van het RUP: In bouwveld 14, het meest nabij de bestaande bewoning in de Brughoevestraat, worden enkel grondgebonden woningen toegestaan. Deze voorschriften sluiten naar bestemming en typologie dus aan op de bestaande omgeving in de zin dat er geen appartementen in bouwveld 14 toegelaten worden. De 3de bouwlaag dient daarbij teruggetrokken te zijn en komt zo ook overeen met het gangbare gabarit van 2 bouwlagen met een hellend dak in de omgeving. Er kan dus niet gesteld worden dat de bouwhoogtes zoals voorzien binnen zone Wo6 niet passen binnen deze omgeving. Daarnaast bestaat er tussen bouwveld 14 en de plancontour een afstand van 23 m, zoals ook opgenomen op het grafisch plan. In deze ruimte is er eveneens een parkzone voorzien in het grafisch plan. Er kan dus geen sprake zijn van een inplanting die te nabij is aan de bestaande bewoning en zeker niet ten opzichte van de nog verder gelegen woning van de bezwaarindiener.

3. Het planteam volgt het advies van de GECORO slechts gedeeltelijk, vult het advies aan en stelt volgende aanpassingen aan het RUP voor met betrekking tot volgende punten:

- Punt 10.1: voorstel tot wijziging van het RUP: binnen de scopingnota werden de effecten van het planinitiatief onderzocht. Binnen de procedure werd onderzocht en aangetoond dat het planinitiatief geen significante impact heeft op VEN-gebieden of Speciale beschermingszones. Dit werd bevestigd door de beslissing van de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten Milieueffectrapportage dd. 20/10/2022 waaruit blijkt dat de milieueffecten afdoende werden onderzocht en er geen plan-MER voor dit RUP diende opgesteld te worden.

Verder kan niet gesteld worden dat de toegelaten functies binnen de zone Wo6 zullen leiden tot onaanvaardbare hinder voor de omwonenden. Vooreerst zijn de toegelaten nevenbestemmingen enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping. Daarnaast worden in Bouwveld 14, het meest nabij de bestaande bewoning in de Brughoevestraat, enkel grondgebonden woningen toegestaan. Deze voorschriften sluiten naar bestemming en typologie dus aan op de bestaande omgeving. Bijkomend zijn deze functies enkel toegelaten voor zover deze verenigbaar zijn met de overige functies in de zone. Hieruit blijkt dat zowel de

aard en de verschijningsvorm ingepast zal moeten worden in een woonomgeving waardoor er geen sprake is van onaanvaardbare visuele en geluidsimpact ten opzichte van de omgeving en de woning van de bezwaar indiener.

Ter verduidelijking worden de voorschriften voor zone Wo5 (artikel 2.5.1) en Wo6 (artikel 2.6.1) aangepast zodat de bepaling *“in zoverre deze verenigbaar zijn met de overige functies in de zone”* geldt voor alle nevenbestemmingen.

De stedenbouwkundige voorschriften van de bestemmingszone Wo5 worden gelet op de ligging aan het uiteinde van het plangebied aansluitend aan de vallei van de Dijle en de beboste woonomgeving zodanig aangepast dat in deze bestemming de functie ‘horeca’ niet langer wordt toegelaten. In artikel 2.5.1 wordt ‘horeca’ als nevenbestemming geschrapt.

Waterparagraaf

- De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma, inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma. De watertoets gaat na of er sprake kan zijn van schadelijke effecten als gevolg van een verandering van de waterkwaliteit of -kwantiteit. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden vermeden en beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.
- Zowel ten opzichte van de feitelijke als de planologische referentiesituatie voorziet het plan in de wijziging van milieubelastende industrie naar een functionele mix met wonen, werken en recreatie. Er worden positieve effecten van de ontwikkeling verwacht op infiltratie van hemelwater naar het grondwater. Een aanzienlijk deel van wat op vandaag bebouwd of verhard is, zal worden heringericht als groene ruimte, met infiltratiezones om hemelwater maximaal ter plaatse te laten infiltreren. Momenteel wordt alle hemelwater opgevangen in dakgoten en rechtstreeks afgevoerd naar de beek.
- Bemaling voor de realisatie van nieuwe bebouwing is in principe niet nodig aangezien de grondwatertafelstand in de regio over het algemeen laag staat en lager ligt dan het vloerpeil van ondergrondse constructies. Ondergrondse constructies zijn bovendien georiënteerd mee met de stroomrichting van het grondwater. Eventuele diepere funderingspalen zullen nagenoeg geen invloed hebben op de grondwaterstromingen.
- Er zullen maatregelen getroffen worden om de beperkte overstromingsgevoeligheid (pluviale overstroming) in het oostelijke deel in te perken. Het plan houdt hier rekening mee door te voorzien in voldoende groene elementen met infiltratiemogelijkheden en door het voorzien van een verhoogd nulpeil van de bouwvolumes in deze zone (overstromingsvrij bouwen).
- Toekomstige projecten dienen te voldoen aan de geldende regelgeving, zoals o.a. de gewestelijke verordening met betrekking tot hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagde afvoer van hemelwater. Daarmee rekening houdend worden de effecten op het watersysteem als niet significant beschouwd.

Conclusie:

- Er wordt van uitgegaan dat de toegestane werken zullen uitgevoerd worden met respect voor de vigerende wetgeving. In het kader van de uitwerking van

een bodemsaneringsplan zal onderzocht worden wat de effecten kunnen zijn van bemaling en hoe de effecten desgevallend kunnen gemilderd worden op projectniveau. Door sterke afname van de verhardingsgraad wordt infiltratie fors verbeterd en is een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige toestand te verwachten. Op die manier kan er besloten worden dat de impact op de discipline grond- en oppervlaktewater positief is gezien het ontharden van het gebied en de minder milieubelastende invulling.

- Bijgevolg kan hierdoor in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het gemeentelijk RUP nr. 18 'Meurop' verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt.

Op te heffen voorschriften van BPA of verkaveling:

Na de inwerkingtreding van het RUP worden volgende voorschriften van bijzondere plannen van aanleg of verkavelingen die binnen de begrenzing van dit ruimtelijk uitvoeringsplan liggen volledig opgeheven:

- BPA nr. 30 'Brughoevestraat', goedgekeurd bij besluit van de gemeenschapsminister op 01/10/1985 (voor wat betreft de percelen gelegen binnen de contour van het RUP nr. 18 'Meurop').
- Er zijn geen verkavelingen die worden opgeheven.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit:

Artikel 1 – Sluit zich aan bij het voorstel tot aanpassing van het RUP, zoals opgenomen onder de titel "argumentatie".

Artikel 2 - Stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 18 'Meurop', bestaande uit een toelichtingsnota met kaartenbundel, een grafisch plan, een register van plancompensaties en stedenbouwkundige voorschriften definitief vast.

Artikel 3 – Beslist de voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die binnen de begrenzing van dit ruimtelijk uitvoeringsplan liggen volledig op te heffen: BPA nr. 30 'Brughoevestraat', goedgekeurd bij besluit van de gemeenschapsminister op 01/10/1985 (voor wat betreft de percelen gelegen binnen de contour van het RUP nr. 18 'Meurop').