



AGENDA GEMEENTERAADSCOMMISSIE MAATSCHAPPIJ VAN 23 FEBRUARI 2022

De voorzitter van de gemeenteraadscommissie MAATSCHAPPIJ nodigt de leden ervan uit tot het bijwonen van de zitting van de gemeenteraadscommissie van **23 februari 2022** om **20.00** uur via Teams.

De openbare zitting is toegankelijk voor het publiek.

1. Goedkeuring van de notulen van de vorige zitting van de GRC Maatschappij van 26 januari 2022

De notulen van de vorige zitting van de gemeenteraadscommissie Maatschappij werden opgesteld door de secretaris van de gemeenteraadscommissie. Bovendien werd er een audiovisueel verslag gepubliceerd op het gemeentelijk YouTube-kanaal (Londerzeel: Gemeenteraadscommissie Maatschappij 26/01/2022 - YouTube). Dit zittingsverslag maakt integraal deel uit van de notulen. Deze worden voor akteneming en goedkeuring voorgelegd aan de leden van de gemeenteraadscommissie Maatschappij.

2. Toelichting werking intercommunale Haviland door Stephan Verwee, directeur Haviland

Op een van de zittingen van de gemeenteraad werd de vraag gesteld om de werking van intercommunale Haviland te laten toelichten. Directeur Stephan Verwee werd hiertoe bereid gevonden.

3. Ruimtelijk UitvoeringsPlan Woonlagen - nieuwe versie - toelichting door Sweco

Voortraject:

De opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlagen werd opgestart in 2015. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 16 maart 2015 beslist om een RUP voor het centrum op te maken in het kader van het creëren van meer dan 2 woonlagen binnen het centrum en de afbakening van de perimeter.

De GECORO boog zich in zitting van 2 april 2015 en 7 mei 2015 over de RUP.

- Niet automatisch een extra bouwlaag in voorschriften opnemen. Steeds de goede ruimtelijke ordening aftoetsen.

- Geen verplichting opleggen van winkels op het gelijkvloers.
- In bouwvoorschriften meer creativiteit toelaten.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt deze maximale RUP-perimeter, waardoor het plangebied gekend is. Het college beslist het RUP zelf op te stellen gezien de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente erkend is als ruimtelijke planner. Voor de MER-studie werd Antea aangeduid.

Op 28 juli 2016 bevestigt de dienst MER dat de opgestelde MER-screeningsnota correct en bondig de gevolgen op het milieu beschrijft en dat er geen bijkomend 'plan-MER' dient te worden opgesteld.

De plenaire vergadering vond plaats d.d. 27 april 2017.

In mei en september 2017 werd een eerste versie Ruimtelijk UitvoeringsPlan Woonlagen op de gemeenteraad geagendeerd. Het plan voorzag een opdeling in drie zones: het bestaand weefsel en 2 binnengebieden. Dit plan werd echter niet goedgekeurd.

Het RUP werd herwerkt door Steven Rits in samenwerking met Diepensteyn en de werkgroep RO van de gemeenteraad tussen 2017 en 2021.

Huidig voorliggend dossier:

De voorschriften waren niet eenvoudig hanteerbaar, daarom werd het RUP voorgelegd aan studie bureau BUUR/Sweco om het RUP te screenen.

Zij hebben zowel de toelichtingsnota als de voorschriften grondig doorgenomen. Op basis van deze screening werden enkele wijzigingen in de voorschriften doorgevoerd.

Het huidig voorstel van Ruimtelijk UitvoeringsPlan voorziet in een opdeling in de projectzones Egmont en Vieremeuleke (Jeanne Oriannestraat) en het kerngebied. Er werd gekozen om voor de projectgebieden andere voorschriften te kiezen dan voor de randen aan de straten. Voor de projectgebieden worden specifieke noden opgelegd (o.a. verhoudingen bebouwing, verharding, publieke ruimte, trage weg verbinding...).

De perimeter is de oorspronkelijke perimeter gebleven, zodat de oorspronkelijke MER-studie kan behouden blijven.

De algemene regels zijn:

- maximum 3 bouwlagen, mits voldoende ruimtelijke kwaliteit kan een 4de bouwlaag toegelaten worden, mits rekening te houden met de 45° regel ten opzichte van de perceelsgrenzen.
- aan de rand kan enkel een 4de bouwlaag als er op het gelijkvloers een niet-woonfunctie wordt ingericht.
- alle centrumfuncties worden toegestaan (wonen, detailhandels, kantoor, restaurant en café, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen)
- er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woonaanbod (bv. woonentiteiten met een verhoogde toegankelijkheid, levenslang wonen, sociaal woonaanbod...)
- woonentiteiten min. 80m² oppervlakte

Wijzigingen ten opzichte van vorige RUP

- bouwhoogte gelijkvloers geen verplichting meer van 4 m hoogte

- aan de randen geen 4de bouwlaag tenzij het gelijkvloers wordt ingericht voor een niet-woonfunctie
- terrassen van minimum 12m², 10% terras ten opzichte van het netto-vloeroppervlakte van de woonentiteit (in verhouding met de grootte van de woonentiteit);
- behouden van Den Grooten Hert (onroerend erfgoed) - project moet kwalitatief aansluiten op Den Grooten Hert
- parkeernorm 1 per woonentiteit (kan nog opgetrokken worden naar 1,2)
- 5 -tal publieke parkeerplaatsen voor mindervaliden, leveringen en zorg
- geen koppeling meer met het woon- en zorgcentrum
- 13m diepte op het verdiep aan de randen (niet in het binnengebied)
- ondergronds parkeren vanaf 6 parkeerplaatsen

Voor projectzone Viermeuleke

- max. 45% van de projectzone kan ingenomen worden voor private ontwikkeling
- minimum 55% van de projectzone wordt ingericht als publieke ruimte, deze dient max. groen ingericht te worden.
- ondergronds parkeren
- wooneenheden min. oppervlakte van 60m²
- parkeernorm 1
- maaiveld 5 kortparkeerplaatsen voor bezoekers en mindervaliden
- fietsparkeernorm van 1 per slaapkamer per wooneenheid
- publieke fietsenstalling voor bezoekers
- aanduiding van trage verbinding
- indicatieve aanduiding horecafunctie bewaren - enkel onderhoud- en instandhoudingswerken, uitbreiding van het hoofdgebouw toegelaten (Zjat'o)

Voor projectzone Egmont

- maximaal 60% van de projectzone kan worden ingenomen voor private ontwikkeling
- minimum 40% wordt ingericht als publieke ruimte, deze dient max. groen ingericht te worden.
- ondergronds parkeren
- laadpalen / autodeelsysteem
- 5 kortparkeerplaatsen voor bezoekers en mindervaliden
- fietsparkeernorm min. 1 per slaapkamer per wooneenheid + 1.
- publieke fietsenstalling voor bezoekers
- aanduiding van trage verbinding

- indicatieve aanduiding horecafunctie bewaren - enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwing en uitbreiding van het hoofdgebouw toegelaten (Den Grooten Hert)

4. Oriëntatienota van het mobiliteitsplan

De startvergadering met het studiebureau voor de opmaak van het mobiliteitsplan vond plaats op 3 augustus. In voorbereiding hiervan werd de projectfiche opgemaakt en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 26 juli 2021. De eerste fase van de opmaak is de oriëntatiefase en is succesvol afgerond. Het voorziene participatietraject (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 22 september) werd doorlopen met een online bevraging van het bewonerspanel 'de Adviseurs'. De resultaten van deze bevraging samen met de andere aangeleverde info van het studiebureau werden tijdens een fysieke bijeenkomst op 10 november besproken door de klankbordgroep.

Al deze gegevens en reacties werden samengevoegd in een oriëntatienota. Deze moet officieel worden goedgekeurd door de projectstuurgroep. Deze vergadering vond plaats op 17 december. De bemerkingen van de leden van deze projectstuurgroep werden opgenomen in de finale oriëntatienota in bijlage.

Tijdens de laatste vergadering van de kerngroep d.d. 12 januari 2022 werd de timing van de volgende stappen bepaald. In de maanden januari - februari voert het studiebureau de voorgestelde onderzoeken uit. Het participatietraject van deze fase wordt doorlopen half maart. De resultaten worden besproken tijdens de klankbordgroep op dinsdag 19 april. De projectstuurgroep voor deze fase zal begin mei plaatsvinden. Het finaliseren van het mobiliteitsplan wordt voorzien voor september 2022.

5. Prioriteitenkader handhaving milieu en ruimtelijke ordening

Intercommunale Haviland heeft zowel voor milieu als RO een basis aangeleverd voor het prioriteitenkader, omdat niet alle inbreuken of misdrijven een even sterke en snelle reactie vragen. Het prioriteitenkader voor ruimtelijke ordening werd door de dienst Omgeving aangepast aan de noden voor Londerzeel.

In een prioriteitenkader wordt bepaald met welke snelheid en met welke handhavingstool er best gehandhaafd wordt. Deze is opgedeeld in lokale prioriteiten en algemene prioriteiten.

De aangestelde verbalisanten ruimtelijke ordening en milieutoezichthouder hebben de bevoegdheid om schendingen rond de omgevingsvergunning vast te stellen.

Bij het vaststellen van misdrijven kan er een PV opgemaakt worden en wordt het dossier overgemaakt aan het parket.

Als er een inbreuk wordt vastgesteld wordt er een verslag van vaststelling opgemaakt en wordt het dossier overgemaakt aan de beboetingsautoriteit (afdeling handhaving departement omgeving).

De parketten zullen de PV's stedenbouw slechts behandelen wanneer deze prioritair zijn voor de gemeente. Voor milieu wordt dit niet gevraagd omdat deze prioritering reeds vastgelegd is op Vlaams niveau.

Een lokaal prioriteitenkader is ook van belang in het kader van de administratieve beboeting.

Vanuit het departement omgeving (dienst handhaving) wordt dan ook gevraagd om een prioriteitenkader voor stedenbouwkundige inbreuken en misdrijven op gemeentelijke

niveau op te maken. Als er geen prioriteitenkader bestaat, is de kans groot dat deze dossiers geseponneerd worden.

Het prioriteitenkader ruimtelijke ordening is opgedeeld in:

- prioritair te handhaven misdrijven;
- prioritair te handhaven inbreuken;
- proactief op te volgen (op basis van voorwaarden in omgevingsvergunning);
- niet-prioritair te handhaven;
- sensibiliseren.

Het prioriteitenkader milieu is opgedeeld in:

- lokale prioriteiten;
- algemene prioriteiten.

Voorzitter GRC Maatschappij van de
gemeenteraadscommissie Maatschappij

Mark VERBRUGGEN