

Uittreksel uit het notulenboek van de gemeenteraad

Zitting van 3 december 2018

AANWEZIG

Stefan Daniels (voorzitter), Liesbeth Van der Auwera (burgemeester) Mario Knippenberg (schepen), Michel Theunissen (schepen), Rudi Cober (schepen), Rik Hertogs (schepen), Jo Vandersteegen (schepen), Jacques Leten (schepen), Edith Vanaken, Jos Drijkoningen, Bart Vanderhoydonk, Mathieu Kenis, Bernadette Verslegers, Ronny Savelkoul, Suma Hendrix, Katja Verheyen, Lambert Neyens, Lode Tijskens, Paul De Ruyter, Cynthia Nouwen, Lien Ceyskens, Dorien Jans (raadsleden) en Stefan Goclon (algemeen directeur).

AFWEZIGEN

Kathleen Reekmans, Matthias Vandyck, Ine Lemmens

PUNT 26: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) “Het gehucht ’t Hasselt” – definitieve vaststelling.

De gemeenteraad:

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen;
Gelet op artikelen 42 en 43 van het Gemeentedecreet, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, en latere wijzigingen;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw, gewijzigd bij de Wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970;

Gelet op het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bij decreet van 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002 en 21 november 2003, en de uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 4 juni 2003 en 21 november 2003, en de uitvoeringsbesluiten;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 27 maart 2009, en in werking getreden op 1 september 2009;

Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Bree, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 23/02/2006, en door de bestendige deputatie op 11/05/2006, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 02/08/2006; gelet in het bijzonder op:

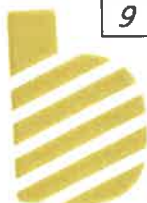
Richtinggevend deel – 6.1.3.3. Woonkorrels:

De woonkorrels vormen een ruimtelijk herkenbaar geheel van een vijftal woningen en/of boerderijen met woonentiteit. Het zijn meestal kleine gehuchten of groepen die historisch gegroeid zijn en reeds een lange geschiedenis hebben. Vele woonkorrels zijn gekend door hun toponiem (specifieke plaatsnaam). Het beleid in de woonkorrels is erop gericht om de ruimtelijke eigenheid te behouden en zonodig visueel te versterken en herkenbaar te maken. Voor zonevreemde situaties wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt, dit geeft rechtszekerheid aan de bestaande vergunde of als vergund te beschouwen gebouwen en voor boerderijen die hun agrarische bestemming opgeven. De verblijfsfunctie primeert, maar het is helemaal niet de bedoeling om het aantal woonentiteiten te vergroten of nieuw woongebied te creëren of enige bijkomende bestemming toe te voegen. Uitzondering kan gemaakt worden voor bestemmingswijzigingen van gebouwen voor agrarische bedrijvigheid die hun functie verliezen. De voorkeur gaat naar para-agrarische bedrijvigheid die aansluit bij de activiteiten van de omgeving. De bedrijvigheid mag niet hinderend zijn voor de omgeving en de schaalgrootte van de gebouwen blijft beperkt tot de schaalgrootte van de bestaande bebouwing.

Handel is niet toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de bestaande landbouwbedrijven die hun bedrijfsactiviteiten willen ondersteunen door verkoop van eigen producten aan huis. De mogelijkheden en kwalitatieve behoeften worden bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan onderzocht en waar nodig en wenselijk opgenomen.

SELECTIE VAN WOONKORRELS:

	Naam	Straat	Beleid
1	Kruispunt Roterstraat	Roterstraat	RUP – eigenheid plek versterken (reliëf, beek, jeugdlokalen, .. opnemen)
2	Steenberg	Steenbergstraat	RUP – agrarisch karakter (inrichting open ruimtes tussen gebouwen, opname en afbakening steilrand, ..) RUP “Steilrand”
3	Panhoven	Panhovenstraat	RUP – met o.m. ruimtelijk samenbundelen van twee deelgroepen dmv van groenstructuur
4	Roren	Rorenweg	RUP – samenbundeling van verschillende groepen met o.m. verkaveling
5	Rome	Hulsbosstraat	RUP – oude agrarische korrel – identiteit versterken met structurerend groen
6	Stratenhof	Roermonderstraat	RUP – oude agrarische korrel aan weg Bree - Roermond
7	’t Hasselt het gehucht 1 (kerk)	’t Hasseltkiezel	RUP – kerk, pastorie, woningen en verenigingslokalen bundelen – beeld van korrel t.o.v. weg versterken
8	’t Hasselt het gehucht 2	’t Hasseltstraat	RUP – aaneenschakeling van Frankische driesen – vanuit historische onderlegger zoeken naar authentieke structuur
9	Bosch	Bosstraat	RUP – open agrarisch karakter bundelen



10	Het Eppel	Houterstraat	RUP – oude structuur met nieuwe landbouwbedrijven – overgang open ruimte verduidelijken
11	Eetseveld	Eetseveldstraat	RUP – open agrarische structuur bundelen op kruispunt tegen beekvallei

Richtinggevend deel – 6.1.4.5. Beleid zonevrije woningen:

Een gebouw met woonfunctie kan pas als zonevrij beschouwd worden, wanneer de woonfunctie niet in overeenstemming is met de bestaande voorschriften van de bestemmingsplannen of goedgekeurde verkaveling.

De gemeente Bree zal voor de integratie of opname van de zonevrije woningen één of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) opstellen. Ze hebben tot doel om geleidelijk tot een betere en duidelijkere integratie te komen van de zonevrije woningen. Ze zullen een kader aangeven voor het bouwvolume, de bouwwijze van het gebouw, maar ook het beheer en de inrichting van het perceel. Het is niet de bedoeling om bijkomende bouw mogelijkheden te creëren. Het kader voor de afweging van de verschillende woningen wordt weergegeven in bijgevoegd schema.

Randvoorwaarden worden opgesteld naargelang de selectie in de nederzettingsstructuur, de aansluitbaarheid op het woongebied, de ligging in bepaalde kwetsbare gebieden of specifiek per deelruimte. De regeling voor zonevrije woningen kan specifiek zijn per woning (bv. als waardevol gebouw) maar zal steeds geëvalueerd worden vanuit het deelruimtebeleid. De regelgeving kan, al naargelang de situatie, streng zijn of soepel.

De gemeente legt zelf geen beperkingen op aangaande bouwvolume en hanteert het bouwvolume zoals voorzien in het decreet. De gemeente legt wel restricties op aangaande de bouwwijze, de perceelsinrichting en beheer.

Bindende bepaling 18 - Opstellen RUP zonevrije woningen. Woonkorrel 7 en 8 samen vertegenwoordigen "het gehucht 't Hasselt", waar het gemeenschapsleven van 't Hasselt zich afspeelt en waar de grootste cluster aan woningen in 't Hasselt zich bevindt. Het grootste gedeelte hiervan is gelegen in agrarisch gebied volgens gewestplan en bijgevolg zonevrij;

Gelet op het BPA "Zonevrije gebouwen en terreinen voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten" dd. 10/02/2006 – Deelplan 10;

Gelet op het feit dat tijdens de gesprekken m.b.t. de opmaak van het kerkenplan is gebleken dat de herbestemming van de kerk van 't Hasselt wordt overwogen. De voormalige school van 't Hasselt heeft een nieuw leven als gemeenschapsruimte gekregen. Verder is de voormalige buurtwinkel langs t' Hasseltkiezel die reeds jaren leegstaat aan een herbestemming toe. En ook de bestaande zonevrije woningen in het gehucht 't Hasselt behoeven een duidelijk kader waarin de mogelijkheden en bijhorende randvoorwaarden zijn opgenomen. Vandaar dringt de noodzaak zich op om een gemeentelijk RUP op te maken voor de woon- en gemeenschapscluster "het gehucht 't Hasselt" dat sinds de opmaak van de gewestplannen voor het grootste deel gelegen is in agrarisch gebied, inclusief de kerk, de school en de buurtwinkel;

Gelet op de intentieverklaring van het college van burgemeester en schepenen dd. 07/09/2016 om aan de gemeenteraad een ontwerp bestek en ereloonovereenkomst voor te leggen voor het aanstellen van een ontwerper voor de opmaak van een gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "het gehucht 't Hasselt";

Gelet op het besluit van de gemeenteraad dd. 03/10/2016 tot goedkeuring van het bestek voor de aanstelling van een ontwerper voor de opmaak van gemeentelijk RUP "het gehucht 't Hasselt";



Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 16/11/2016 tot aanstelling van de ontwerper, zijnde Antea Group nv, Roderveldlaan 1 te 2600 Berchem;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 07/06/2017 tot goedkeuring van de startnota en procesnota dd. Mei 2017, welke invulling gaven aan de doelstelling zoals vooropgesteld in het bestek, en duidelijkheid verschaffen in het te doorlopen proces;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek over de startnota en de procesnota, dat werd gevoerd van 03/07/2017 tot en met 31/08/2017, waarbij één bezwaarschrift werd ingediend, als volgt samengevat:

Bezwaar 1:

1/ De bezwaarindiener stelt voor om enkel de 2 woonkorrels rond de kerk/school en rond de bestaande horeca binnen het plangebied op te nemen, omdat een functieverbreiding voor de (voormalige) landbouwbedrijfsgebouwen buiten deze woonkorrels niet haalbaar zijn gelet op de verouderde toestand van deze gebouwen.

2/ De bezwaarindiener stelt voor om voor de zonevreemde woningen binnen het plangebied rechtszekerheid te bieden over een langere periode aangezien de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals voorzien in het decreet nogal eens wijzigen, dan wel de woonkorrel rond de kerk van bestemming te wijzigen naar woongebied met landelijk karakter, aangezien alle gebouwen daar zonevreemde woningen zijn, en vermits dit ook de herbestemming van de kerk en de pastorie naar een woonbestemming mogelijk maakt, hetgeen eerder geschikt is dan een landbouw-gerelateerde bestemming.

3/ De voorgestelde herbestemmingsmogelijkheden voor de kerk en de pastorie zijn vooral gericht op grootschalige activiteiten die nood hebben aan bijkomende grote gebouwen zoals een loods/overdekte manège, welke een schaalbreuk met de omgeving zijn, en waardoor de kerk als baken en de voormalige centrale ontmoetingsplaats rond de kerk niet meer tot hun recht komen. Ze dreigen verder ook overlast met zich mee te brengen t.o.v. de aanpalende woningen. Een betere herbestemming van de kerk zou zijn: kinderopvang, kantoren, sportruimte, tentoonstellingsruimte, toonzaal, bibliotheek, hotel, woonproject, vergader ruimten, ...

Gelet op de resultaten van het participatiemoment dat werd georganiseerd op 04/07/2017, waarbij in hoofdzaak werd opgemerkt dat het zoeken naar nieuwe bestemmingen voor verlaten landbouwbedrijfsgebouwen weinig zin heeft voor de landbouwsector. De bedrijfsgebouwen worden bij stopzetting van de landbouwactiviteit beter afgebroken om plaats te maken voor nieuwe grondgebonden landbouwactiviteiten;

Gelet op het advies van de GECORO dd. 26/06/2017;

Gelet op het advies van het Departement Omgeving dd. 24/07/2017;

Gelet op het advies van de deputatie van de provincie Limburg dd. 20/07/2017;

Gelet op het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 09/08/2017;

Gelet op het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 21/06/2017;

Gelet op het advies van hoogspanningslijnbeheerder Elia dd. 14/07/2017;

Gelet op het advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 19/09/2017, als volgt samengevat. Het Departement Landbouw en Visserij ziet vanuit landbouwkundig standpunt enerzijds geen meerwaarde in het herbestemmen van de momenteel onbebouwde zone rond



de kerk, gelet op het feit dat het daar herbevestigd agrarisch gebied betreft. En anderzijds worden buitensporige ontwikkelingen in agrarisch gebied toegestaan, terwijl enkel een sterke insteek op zuivere agrarische activiteiten te verdedigen is. Het RUP mag het wettelijk kader voor de agrarische en para-agrarische bedrijven en voor zonevreemde constructies niet overschrijden;

Overwegende dat het bezwaarschrift dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek over de startnota en de procesnota als volgt kan worden behandeld:

1/ Aangezien zowel uit de resultaten van het openbaar onderzoek, als uit de resultaten van het participatiemoment, als uit de resultaten van de adviesronde blijkt dat er geen draagvlak is voor de voorgestelde afbakening van het plangebied, werd er besloten om het plangebied te verkleinen en dit te beperken tot de afbakening van de woonkorrels zoals opgenomen in de richtinggevende bepalingen van het GRS Bree, met enkel de uitbreiding van woonkorrel 8 met de bestaande frituur/restaurant/dansschool aan de overzijde van de gewestweg, evenals de aanpalende bebouwing;

2/ Gelet op de aanbevelingen van het Departement RWO dd. 20/03/2012 over de samenhang tussen stedenbouwkundige voorschriften en decretale bepalingen bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, is het af te raden om bepalingen uit de bestaande wetgeving (in dit geval de basisrechten voor zonevreemde constructies cfr. VCRO) over te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP. Dit heeft geen meerwaarde. De bepalingen uit de wetgeving gelden sowieso, ook als dit niet in de voorschriften overgenomen wordt. Als de wetgeving later gewijzigd wordt, kunnen tegenstrijdigheden ontstaan tussen de bepalingen uit de wetgeving en de bepalingen in het RUP. De bepalingen uit de wetgeving gaat immers altijd voor op de bepalingen uit het RUP. De Raad van State, afdeling wetgeving laakt dit in haar adviezen. De woonkorrel rond de kerk van bestemming wijzigen naar woongebied met landelijk karakter is verder niet verdedigbaar gelet op de ligging grotendeels (m.u.v. de delen gelegen in het BPA "Zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten" dd. 10/02/2006 – Deelplan 10) in herbevestigd agrarisch gebied op een locatie die niet kernversterkend is. Het herbevestigd agrarisch gebied wordt niet gewijzigd, enkel voorzien van een overlay met het oog op een aanvaardbare verbreding van bestemmingsmogelijkheden voor historisch gegroeide, bestaande situaties;

3/ Om de herbestemming van de kerk mogelijk te maken, rekening houdend met de realiteitszin bij het aantrekken van private initiatieven, is het noodzakelijk dat de mogelijkheden tot herbestemming voldoende ruim voorzien worden, zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden. Vandaar is er in de voorschriften voorzien in een maximaal toelaatbare bebouwing van nieuwe gebouwen, m.n. max. 800 m², op verzoek van de GECORO dd. 07/05/2018 aangevuld met enerzijds de bepaling dat de herbestemming van de kerk en de mogelijkheid tot nieuwbouw op de site van de kerk/pastorij als één geheel moet worden aangevraagd en uitgevoerd, om te voorkomen dat enkel nieuwbouw voorzien wordt zonder de kerk te herbestemmen, en anderzijds met de toevoeging van een onderzoek naar waar op het terrein van de kerk/pastorij nieuwbouw toegelaten is;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften de volgende bestemmingsmogelijkheden voorzien voor de site van de kerk, de pastorij en de voormalige school:

Hoofdbestemming kerk en pastorij:

- Gemeenschapsondersteunende voorzieningen;
- Dagrecreatie met uitzondering van feestzaal, dancing/discotheek en lawaaisporten;
- HORECA, verblijfsrecreatie, dienstverlening en kantoren enkel als herbestemming van de bestaande bebouwing;
- Wonen enkel als herbestemming van de bestaande bebouwing;
- Kleinhandel categorie C (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid): verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;

NIET toegelaten hoofdbestemming kerk en pastorij:

- Kleinhandel categorie A (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid): verkoop van voeding;
- Kleinhandel categorie B (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid): verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;



- Kleinhandel categorie D (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid): verkoop van andere producten;
 - Industriële bedrijven en KMO's;
- Nevenbestemming kerk en pastorie:
- Kleinhandel categorie A (cfr. decreet integraal handelsvestigingsbeleid): verkoop van voeding (streekproducten, diervoeding, enz.);

Hoofdbestemming voormalige schoolgebouwen:

- Gemeenschapsondersteunende voorzieningen;
- Dagrecreatie met uitzondering van feestzaal, dancing/discotheek en lawaaisporten;

Overwegende dat door de verkleining van het plangebied en de voorgestelde aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften er eveneens is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de landbouwsector tijdens het participatiemoment, aan de opmerkingen van het Departement Landbouw en Visserij, en aan de opmerkingen van de GECORO;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de GECORO dd. 07/05/2018, waarvan de voorwaarden werden verwerkt in het ontwerp RUP;

Overwegende het gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 14/05/2018;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Omgeving dd. 28/05/2018;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 11/06/2018;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de deputatie van de provincie Limburg dd. 07/06/2018;

Overwegende het resultaat van de plenaire vergadering dd. 12/06/2018, en het verslag hiervan waarin alle adviezen uit de voorafgaande adviesronde worden gebundeld;

Overwegende het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Het gehucht 't Hasselt", dd. juni 2018, opgesteld door Antea Group nv, Roderveldlaan 1 te 2600 Berchem, en bestaande uit:

- Procesnota;
- Toelichtingsnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Grafisch plan;
- Plan bestaande juridische toestand;
- Orthofoto;

Overwegende dat de gemeenteraad het ontwerp RUP "Het gehucht 't Hasselt", dd. juni 2018 voorlopig heeft vastgesteld op 27/06/2018;

Overwegende dat het openbaar onderzoek werd gevoerd van 16/07/2018 t/m 13/09/2018; dat er geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat Elia, beheerder van de 380 kV-hoogspanningslijn, op 08/08/2018 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid op 04/09/2018 een gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat de deputatie van de provincie Limburg op 07/09/2018 een gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat de GECORO op 05/11/2018 een gunstig advies heeft uitgebracht;



Overwegende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Het gehucht ’t Hasselt”, dd. november 2018, opgesteld door Antea Group nv, Roderveldlaan 1 te 2600 Berchem, en bestaande uit:

- Procesnota;
- Toelichtingsnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Grafisch plan;
- Plan bestaande juridische toestand;
- Orthofoto;

Na beraadslaging, goedgekeurd met unanimiteit van ja-stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1: Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Het gehucht ’t Hasselt”, dd. november 2018, opgesteld door Antea Group nv, Roderveldlaan 1 te 2600 Berchem, en bestaande uit:

- Procesnota;
- Toelichtingsnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Grafisch plan;
- Plan bestaande juridische toestand;
- Orthofoto;

wordt definitief vastgesteld;

Artikel 2: Aan het college van burgemeester en schepenen wordt de opdracht gegeven om:
1/ het definitief vastgesteld RUP, samen met het besluit van de gemeenteraad en met het volledig advies van de GECORO onmiddellijk op te sturen naar de deputatie en naar het depralement;

2/ binnen de 60 dagen na de definitieve vaststelling het besluit van de gemeenteraad bij uittrekstel in het Belgisch Staatsblad bekend te maken, met vermelding van de publicatie ervan op de website;

3/ binnen de 60 dagen na definitieve vaststelling het RUP inclusief gemeenteraadsbeslissing tot definitieve vaststelling te publiceren op de website;

Artikel 3 Dit besluit wordt conform de decretale bepalingen ter zake, geregeld in het algemeen bestuurlijk toezicht, artikelen 252 en 253 van het Gemeentedecreet, en in die bepaalde vorm (overzicht van besluitenlijst of kopie van het besluit) ter kennisgeving gebracht aan de Provinciegouverneur;

Namens de gemeenteraad,

De Algemeen Directeur,
(get.) S. Goclon.

De Voorzitter,
(get.) S. Daniels.

Voor eensluidend afschrift,
Op bevel,

De Algemeen Directeur,

De Voorzitter,



