

## Uittreksel uit het notulenboek van de gemeenteraad

### Zitting van 1 april 2019

#### AANWEZIG

Jeff Ceyssens, Lien Ceyssens, Joël Clijsters, Rudi Cober (wnd voorzitter), ~~Stefan Daniels~~, Jos Drijkoningen, Geert Ercken, Fanta Geelissen, Martijn Geerits, Rik Hertogs, Mathieu Kenis, Mario Knippenberg, Elly Langens, ~~Jacques Leten (voorzitter)~~, Elke Luyckx, Marie-Jeanne Savelkoul, Michel Theunissen, Lode Tijskens, Dries Tyskens, Liesbeth Van der Auwera (burgemeester), Edith Vanaken, Jo Vandersteegen, Katja Verheyen, Mia Weltjens, Sietse Wils, en Stefan Goclon (algemeen directeur).

---

#### PUNT 5: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) “Sport- en recreatiezone Zandbergstraat” – definitieve vaststelling.

---

De gemeenteraad;

Gelet op de nog geldende bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen;

Gelet op de Wet van 12 november 1997 betreffende de openbaarheid van bestuur in de gemeenten en de provincies;

Gelet op de nog geldende bepalingen van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;

Gelet op het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Gelet op het Bestuursdecreet van 07 december 2018;

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 op het besluit van de gemeenteraad dd. 12/06/2017 tot goedkeuring van het bestek voor de aanstelling van een ontwerper voor de opmaak van gemeentelijk RUP "Sport- en recreatiezone Zandbergstraat", met als doelstelling om de bestaande lokalen en speelvelden van de voetbal, de schutterij en de KLJ van Opitter te bestendigen. Een gedeelte van de bestaande sport- en recreatiezone gelegen aan de Zandbergstraat is momenteel gelegen in natuurgebied volgens gewestplan, waarvoor er door het historisch recreatief gebruik geen natuurwaarden meer aanwezig zijn. Een gedeelte van de huidige zone voor ontginning met nabestemming dagrecreatie volgens gewestplan is momenteel bebost met de bijhorende natuurwaarden. D.m.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de bestaande, historisch gegroeide sport- en recreatiezone bestendigd als zone voor dagrecreatie, waarvan een gedeelte momenteel gelegen is in natuurgebied (ca. 1 ha), terwijl de beboste zone in de zone voor ontginning met nabestemming dagrecreatie van bestemming gewijzigd wordt naar natuurgebied (ca. 0,5 ha);

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 09/08/2017 tot aanstelling van de ontwerper, zijnde Geosted, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek over de startnota en de procesnota, dat werd gevoerd van 18/12/2017 tot en met 15/02/2015, waarbij geen bezwaarschriften/reacties werden ingediend;

Gelet op de resultaten van het participatiemoment dat werd georganiseerd op 04/07/2017, die worden samengevat en behandeld in bijlage 1 van de toelichtingsnota;

Gelet op het advies van de GECORO dd. 22/01/2018;

Gelet op het advies van het Departement Omgeving dd. 29/01/2018;

Gelet op het advies van de deputatie van de provincie Limburg dd. 02/02/2018;

Gelet op het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 14/02/2018;

Gelet op het advies van het OVAM dd. 20/12/2017;

Gelet op het advies van het Agentschap Sport Vlaanderen dd. 29/01/2018;

Gelet op het vooroverleg van 14/03/2018 met het Agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse overheid; zodat er werd geopteerd om enkel een adviesronde te organiseren over het ontwerp RUP, zonder plenaire vergadering;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de GECORO dd. 13/08/2018, waarvan de voorwaarden werden verwerkt in het ontwerp RUP;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Omgeving dd. 09/08/2018;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de deputatie van de provincie Limburg dd. 26/07/2018;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 10/08/2018;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Sport Vlaanderen dd. 06/08/2018;



Gelet op het gunstig advies van Toerisme Vlaanderen dd. 08/08/2018;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van OVAM dd. 13/08/2018;

Gelet op het advies van de mer-dienst van de Vlaamse overheid, waarin wordt gesteld dat een plan-MER niet vereist is;

Gelet op de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad op 27/06/2018 van het ontwerp RUP "Sport- en recreatiezone Zandbergstraat", dd. juni 2018, opgesteld door Geosted, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen, en bestaande uit:

- Toelichtingsnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Grafisch plan – deelplan 1 & 2;
- Plan bestaande juridische toestand – deelplan 1 & 2;
- Planbaten – Planschade – Kapitaal/Gebruikersschade – deelplan 1 & 2;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat werd gevoerd van 17/10/2018 t/m 15/12/2018; waarbij er op 06/11/2018 één bezwaarschrift werd ingediend door de mede-eigenaar van de binnen het plangebied gelegen percelen 377S en 377T, zijnde 4 loten (1 t/m 4) uit de zonevremde verkaveling 137V13 (12-O verkavelingsreg.), als volgt gemotiveerd:

1. De klager stelt dat de grond gelegen achter diens eigendom (bouwplaatsen) van bestemming wordt gewijzigd van "groene zone" naar "sport- en recreatiezone", hetgeen een ontwaarding van de voorliggende bouwplaatsen tot gevolg heeft door het verstoren van de rust. Sportliefhebbers en supporters zullen de voorheen rustige buurt in een actieve en luidruchtige zone veranderen. De klager stelt verder dat er zich illegaal opgetrokken bouwwerken bevinden op de zone achter diens eigendom. Hij vraagt tenslotte een ernstige compensatie wanneer deze sportinfrastructuur wordt geregulariseerd, aangezien ze zonder de herbestemming d.m.v. het RUP dienen te worden verwijderd. De klager verzoekt verder om de aan diens verkaveling palende buurtweg nr. 5 te bestemmen als groenzone indien er beslist wordt om de grondsotel ervan niet aan hem te verkopen.
2. De klager verzet zich tegen een meerwaardetaks als gevolg van de bestemmingswijziging van zijn eigendom van natuurgebied volgens gewestplan naar bouwgrond, omdat er geen sprake is van welke waardevermeerdering dan ook. De verkavelingsvoorschriften voor deze gronden zijn optimaal en ruim, waardoor de omzetting naar bouwgrond geen meerwaarde creëert. De bestemmingswijziging van de achterliggende gronden naar recreatiegebied brengen wel een minwaarde met zich mee voor de eigendom van de klager, waarvoor hij zich burgerlijke partij wil stellen.
3. De klager verzoekt het stadsbestuur om hem persoonlijk op de hoogte te stellen van iedere verdere ontwikkeling aangaande het RUP "Sport- en recreatiezone Zandbergstraat".

---

Overwegende dat het bezwaarschrift als volgt kan worden behandeld:

1. De bestemmingszone van de huidige sportterreinen achter de percelen van de klager is volgens het gewestplan ontginningsgebied met nabestemming dagrecreatie, hetgeen geen "groenzone" is. Enkel een beperkt deel, m.n. perceel 376G, van de achterliggende zone is momenteel natuurgebied volgens gewestplan. Er wordt met voorliggend RUP dus in hoofdzaak een bestemming voorgesteld van de bestaande, hoofdzakelijk vergunde bestemming als sport- en recreatiezone, met een kleine uitbreiding van de bestemmingszone recreatiegebied rekening houdend met de bestaande toestand van de voetbalterreinen. De bestaande bebouwing is hoofdzakelijk vergund. Op 22/11/2017 werd er bovendien nog een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de bestaande bebouwing van de voetbalclub. Van een "groenzone" als een "oase van rust" zoals sprake in het bezwaarschrift is er dus sinds de



zandontginning van het ontginningsgebied in de jaren '70 en de nabestemming ervan als sportterreinen voor de voetbalclub sinds begin jaren '80, geen sprake. Een compensatieregeling voor een waardevermindering van gronden n.a.v. de opmaak van een RUP is verder decretaal geregeld in de planbaten- en planschaderegeling volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Er is geen sprake van planschade op de percelen van de klager, integendeel. De bouwloten uit de verkaveling 137V13 dd. 05/01/1965 kunnen momenteel bebouwd worden, en kunnen na goedkeuring van het RUP nog steeds bebouwd worden met behoud van de voorschriften. Een sport- en recreatiezone kan wel worden voorzien van een bufferzone t.o.v. aanpalende bewoning om een rustiger woonklimaat te verzorgen. Er wordt voorgesteld om een gedeelte van de oude wegzate van buurtweg nr. 5 te bestemmen als bufferzone tussen het recreatiegebied en de bouwloten uit de verkaveling van de klager. De uitbreiding van de recreatiezone op het perceel 376G wordt voorgesteld als een groenzone met mogelijkheid tot parkeren in het groen. Hierdoor wordt in voldoende mate tegemoet gekomen aan de grieven van de klager. Op de gevraagde (financiële) compensatie kan niet worden ingegaan. De GECORO gaat unaniem akkoord met de voorgestelde aanpassing van het grafisch plan in het voorzien van een zone voor groenbuffer en een zone voor parkeren in het groen, waardoor de verstoring richting verkaveling verminderd wordt.

2. Zoals onder de behandeling van punt 1 reeds is gesteld is de planbaten- en planschaderegeling decretaal bepaald. Tegen een eventuele heffing van planbaten door de Vlaamse Belastingdienst n.a.v. de bestemmingswijziging van natuurgebied naar woongebied kan betrokkene bezwaar indienen indien hij kan aantonen dat er geen meerwaarde werd gegenereerd door het RUP. Wij gaan ervan uit dat door de bestaande, niet vervallen verkavelingsvergunning op de percelen van de klager, dewelke niet wordt opgeheven door het RUP, er geen meerwaarde wordt gegenereerd door het RUP. Wel biedt de bestemmingswijziging van de onderliggende zonering volgens gewestplan van natuurgebied naar woongebied een betere rechtszekerheid voor betrokkenen op termijn, dan de rechtszekerheid van een zonevreemde verkaveling in natuurgebied die niet kernversterkend gelegen is. Het is dus ten gunste van betrokkenen dat het restant natuurgebied, dat gelegen is tussen het woongebied van de Opstraat en het recreatiegebied, van bestemming wordt gewijzigd naar woongebied zonder hen te willen opzadelen met een planbatenheffing. De GECORO stelt tevens dat door de verkaveling op te nemen in de woonzone de bouwrechten naar de toekomst toe juridisch beter verankerd worden en de zonevreemdheid hierdoor wordt opgeheven.
3. Artikel 2.2.21. VCRO bepaalt onder §2 en §3 dat: *“Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in paragraaf 1, minstens wordt aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. Die termijn is een termijn van orde. ... Na de aankondiging worden het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten gedurende zestig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis en worden de ontwerpen gepubliceerd op de website, zoals gespecificeerd door het college van burgemeester en schepenen. ....”* Er bestaat dus geen decretale verplichting om betrokkenen persoonlijk op de hoogte te brengen van de opmaak van een RUP. Nochtans hield het stadsbestuur zich eraan om betrokkene persoonlijk op de hoogte te brengen van het initiatief om diens gronden van bestemming te wijzigen van natuurgebied naar woonzone, en dit voor de start van het openbaar onderzoek. De GECORO beaamt dat dit decretaal geregeld is.

Overwegende dat het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid op 12/12/2018 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht, m.n. op voorwaarde dat het artikelnummer op het grafisch plan “Deelplan 2: Gemeentebos Gruitroderkiezel” in overeenstemming wordt gebracht met het artikelnummer in de legende;

Overwegende dat de deputatie van de provincie Limburg op 14/12/2018 een gunstig advies heeft uitgebracht;



Overwegende dat de GECORO op 19/02/2019 een gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Sport- en recreatiezone Zandbergstraat", dd. 21/02/2019 , opgesteld door Geosted, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen, en bestaande uit:

- Toelichtingsnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Grafisch plan – deelplan 1 & 2;
- Plan bestaande juridische toestand – deelplan 1 & 2;
- Planbaten – Planschade – Kapitaal/Gebruikersschade – deelplan 1 & 2;

dat werd aangepast rekening houdend met de voorwaarden uit het advies van het Departement Omgeving en van de GECORO;

Na beraadslaging met unanimititeit van stemmen, de goedkeuring,

---

#### BESLUIT:

Artikel 1: Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Sport- en recreatiezone Zandbergstraat", dd. 21/02/2019 , opgesteld door Geosted, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen, en bestaande uit:

- Toelichtingsnota;
  - Stedenbouwkundige voorschriften;
  - Grafisch plan – deelplan 1 & 2;
  - Plan bestaande juridische toestand – deelplan 1 & 2;
  - Planbaten – Planschade – Kapitaal/Gebruikersschade – deelplan 1 & 2;
- 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 departement;  
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 De bepalingen van Deel 2, Titel 7 van het Decreet over het Lokaal Bestuur, meer bepaald deze inzake de melding en bekendmaking, zijn op dit besluit van toepassing.

Namens de gemeenteraad,

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

De wnd. Voorzitter,  
(get.) R. Cober.

Voor eensluidend afschrift,  
Op bevel,  
De Algemeen Directeur,

De Voorzitter,



