

Uittreksel uit het notulenboek van de gemeenteraad

Zitting van 5 maart 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, Paul De Ruyter, Cynthia Nouwen, Lien Ceyssens, Sylvia Surkyn, Ine Lemmens (raadsleden) en Stefan Goelun (Algemeen Directeur).

AFWEZIGEN

Kathleen Reekmans, Matthias Vandyck, Lode Tijskens.

PUNT 8: Ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) “gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven” – 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 het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 19/10/2016 tot gunning van de studieopdracht voor de opmaak van het gemeentelijk RUP “gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven” n.a.v. het planologisch attest afgeleverd aan Geerits NV, aan studiebureau Antea Belgium NV, Corda Campus 6, Kempische Steenweg 293 bus 32 te 3500 Hasselt;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 08/03/2017 tot gunning van de uitbreiding van deze studieopdracht aan studiebureau Antea Belgium NV, n.a.v. de opname van de compensatie voor inname HAG door het bedrijf Greenyard Prepared Belgium NV (voorheen Noliko) in het PRUP "uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal Noord ten zuiden van de N73 en aanpassing kleinstedelijk gebied Bree";

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 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23/09/1997, en bekrachtigd via bindende bepalingen door het Vlaams Parlement op 19/11/1997;

Gelet op de eerste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 12/12/2003, en bekrachtigd bij decreet van 19/03/2004;

Gelet op de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 17/12/2010, en bekrachtigd bij decreet van 25/02/2011;

Gelet op het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL), goedgekeurd bij M.B. dd. 12/02/2002, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad dd. 26/02/2003 en in werking getreden dd. 12/03/2003;

Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 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 van 29/06/2015 tot aflevering van een voorwaardelijk positief planologisch attest aan de firma Geerits NV;

Gelet op het feit dat er in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 29/06/2015 een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in navolging van het afleveren van een voorwaardelijk positief planologisch attest aan de firma Geerits NV. Hiervoor wordt enerzijds het BPA "Zonevrije bedrijven -deelplan 109-198-199" dd. 03/09/2004 herzien. En anderzijds wordt er een extra deelplan opgemaakt voor de uitvoering van de compensatie voor inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG);

Gelet op de doelstelling van dit RUP, als volgt omschreven. De firma Geerits NV heeft de bufferzone palend aan het agrarisch gebied, zoals voorzien in het BPA Zonevrije bedrijven, momenteel in gebruik als bedrijventerrein, en wenst dit te regulariseren door het aanleggen van een buffer in het aanpalend herbevestigd agrarisch gebied. Hiervoor werd een voorwaardelijk planologisch attest afgeleverd. Over een diepte van 10,00 m en een lengte van ca. 210,00 m dient het herbevestigd agrarisch gebied van bestemming gewijzigd te worden naar bufferzone i.f.v. het aanliggend lokaal bedrijventerrein. Ook de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor lokaal bedrijventerrein dienen te worden geactualiseerd. Voor de compensatie van de inname van HAG dient een extra deelplan te worden opgemaakt. Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Kipdorpstraat dient hiervoor te worden herbestemd naar agrarisch gebied, m.u.v. de eerste 50 m langs bestaande uitgeruste wegen. Deze herbestemming geeft uitvoering aan bindende bepaling 22 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

Gelet op het feit dat de deputatie van de provincie Limburg in de zitting van 23/11/2016 het ontwerp van PRUP "uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal Noord ten zuiden van de N73 en aanpassing kleinstedelijk gebied Bree" voor de uitbreiding van Greenyard Prepared Belgium NV (voorheen Noliko) voorlopig heeft vastgesteld. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 29/06/2016 beslist om een bestek en voorstel tot ereloonovereenkomst voor het aanstellen van een ontwerper voor de opmaak van een gemeentelijk RUP aan de gemeenteraad voor te leggen, i.f.v. de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied WU4 ten zuiden van Kipdorpstraat (Vostert) naar agrarisch gebied, waarin de inname van HAG door



Greenyard Prepared Belgium NV (voorheen Noliko) wordt gecompenseerd. Aangezien er bij de opmaak van het gemeentelijk RUP n.a.v. planologisch attest aan Geerits NV tevens een inname HAG dient te worden gecompenseerd heeft het college op 08/03/2017 beslist om de lopende studieopdracht uit te breiden met de compensatie voor inname HAG door Greenyard Prepared Belgium NV (voorheen Noliko);

Overwegende dat het voorontwerp RUP “gedeeltelijke herziening BPA zonevrije bedrijven” dd. maart 2017 uitvoering geeft aan het voorwaardelijk positief planologisch attest dd. 29/06/2015;

Overwegende dat het voorontwerp RUP “gedeeltelijke herziening BPA zonevrije bedrijven” dd. maart 2017 bestaande uit:

- Toelichtingsnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Plan bestaande en juridische toestand + orthofoto;
- Grafisch plan;

werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 22/03/2017;

Overwegende het verslag van de plenaire vergadering dd. 28/04/2017, en de resultaten van de voorafgaande adviesronde;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de deputatie dd. 28/04/2017;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg dd. 20/04/2017;

Overwegende het ongunstig advies van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid dd. 28/04/2017;

Overwegende het advies van het departement Landbouw en Visserij dd. 02/05/2017;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos dd. 28/04/2017;

Overwegende het gunstig advies van het departement Omgeving dienst Mer en dienst veiligheidsrapportage dd. 20/04/2017;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap Innoveren en Ondernemen van de Vlaamse overheid dd. 27/04/2017;

Overwegende het ongunstig advies van de GECORO dd. 24/04/2017;

Overwegende dat het voorontwerp werd aangepast aan de opmerkingen en voorwaarden uit de plenaire vergadering dd. 28/04/2017 en voorafgaandelijke adviesronde, in hoofdzaak wat betreft volgende punten:

1. Opmerking: Planologisch attest is vervallen. Uitbreiding KMO-zone mag niet meer worden gemotiveerd vanuit het planologisch attest. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan laat enkel uitbreiding toe in functie van noodzaak van bestaande bedrijven. De oude site Weldimo wordt verkaveld, waarvoor geen uitbreiding mogelijk is. De uitbreiding van de site Heidevink NV en Geerits NV kan enkel wanneer de noodzaak opnieuw wordt gemotiveerd.

Aanpassing: De buffer t.h.v. de oude site Weldimo is voorzien conform het bestaand BPA zonevrije bedrijven, vandaar de knik in de bufferstrook. Er is dus geen uitbreiding meer voorzien t.h.v. dit perceel.

Voor de percelen van Heidevink NV en Geerits NV is de uitbreiding gemotiveerd vanuit de noodzaak tot toegankelijkheid van de achterzijde van de gebouwen, waardoor de buffer in het aanpalend agrarisch gebied verschoven moet worden.



2. Opmerking: De ontsluiting van de te verkavelen oude Weldimo site dient te gebeuren via de Kluitshofweg, niet via de Wijshagerstraat.

Aanpassing: In de voorschriften is opgenomen dat de ontsluiting van de oude Weldimo site moet gebeuren via de Kluitshofweg. T.h.v. de Wijshagerstraat is op het grafisch plan een bufferzone voorzien die niet doorbroken mag worden met een ontsluiting.

3. Opmerking: B/T van 0,85 is te hoog, moet teruggebracht worden tot bestaande B/T van 0,75 volgens BPA zonevrije bedrijven.

Aanpassing: De maximale B/T is in de voorschriften teruggebracht tot 0,75.

4. Opmerking: In de voorschriften ontbreken voorwaarden voor parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Aanpassing: In de voorschriften is opgelegd dat min. 1 parkeerplaats per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte moet worden voorzien op eigen terrein. Tevens moet een overdekte fietsenstalling worden voorzien met min. evenveel stalplaatsen als er autostalplaatsen voorzien moeten worden.

5. Opmerking: Er is geen garantie dat de buffer van 10 m breed ook aangelegd wordt.

Aanpassing: De voorschriften voorzien dat de aanleg van de buffer een voorwaarde is voor het verkrijgen van een vergunning. De buffer zal dus moeten zijn uitgevoerd alvorens een vergunning kan worden afgeleverd.

Overwegende het verslag van de 2de plenaire vergadering dd. 14/09/2017 over het aangepast voorontwerp, en overwegende de resultaten van de voorafgaande adviesronde;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de deputatie dd. 14/09/2017;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg dd. 06/09/2017;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid dd. 12/09/2017;

Overwegende het advies van het departement Landbouw en Visserij zonder datum;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos dd. 28/04/2017;

Overwegende het gunstig advies van het departement Omgeving dienst Mer dd. 14/09/2017;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap Innoveren en Ondernemen van de Vlaamse overheid dd. 22/08/2017;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de GECORO dd. 12/09/2017;

Overwegende dat in het voorontwerp RUP "gedeeltelijke herziening BPA zonevrije bedrijven" dd. september 2017 bestaande uit:

- Toelichtingsnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Plan bestaande en juridische toestand + orthofoto;
- Grafisch plan;

de opmerkingen en voorwaarden uit de adviesronde en de 2de plenaire vergadering dd. 14/09/2017 werden verwerkt, met uitzondering van de opmerking van het departement Landbouw en Visserij over de voorgestelde compensatie voor inname van HAG;

Overwegende dat het departement Landbouw en Visserij stelt dat de beboste percelen, de percelen met voor landbouw zonevrije gebouwen en constructies en de geheel of gedeeltelijk bebouwde of vertuinde percelen in het noorden en oosten van het WUG niet



landbouwwaardig zijn en dus niet in aanmerking komen voor compensatie van elders ingenomen HAG;

Overwegende dat dit standpunt niet kan worden bijgetreden. Bij de opmaak van de kaarten voor de afbakening van HAG zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 12/12/2008 werd geen rekening gehouden met het eigenlijk gebruik van de gronden binnen de afbakeningslijn. Het betreft een ruimteboekhouding van bestemmingszones, niet van het eigenlijk gebruik van de percelen. Binnen de afbakeninglijnen dd. 12/12/2008 zijn tevens beboste percelen, percelen met voor landbouw zonevreemde gebouwen en constructies en geheel of gedeeltelijk bebouwde of vertuinde percelen opgenomen. Het is bijgevolg niet correct te stellen dat bij compensatie voor inname van HAG deze percelen nu niet meer in aanmerking komen. Verder geeft de voorgestelde bestemmingswijziging van het WUG WU4 ten zuiden van Kipdorpstraat (Vostert) naar agrarisch gebied uitvoering aan bindende bepaling 22 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Op het grondgebied Bree is deze zone de enig beschikbare zone om compensaties te doen voor inname van HAG elders. Door de volledige herbestemming van dit WUG naar agrarische gebied wordt een krediet opgebouwd van 132.783 m² gecompenseerde zone. Hiervan is 71.565 m² nodig voor de compensatie in voorliggend RUP. De resterende 61.218 m² is nodig voor de toekomstige inname HAG i.f.v. de fusie van de voetbalclubs Groenstar Beek en KSK Bree t.h.v. de bestaande terreinen van Groenstar Beek waarvoor tevens een gemeentelijk RUP in opmaak is. Er wordt bovendien een compensatie van één op één voorgesteld, hetgeen blijkens de omzendbrief RO/2010/01 dd. 07/05/2010 niet echt noodzakelijk is. Hierin is sprake van een herstel van het planologisch evenwicht middels een planologische ruil zonder opgave van een factor;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen het voorontwerp RUP "gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven" dd. september 2017 heeft goedgekeurd bij besluit van 20/09/2017;

Overwegende dat de gemeenteraad het voorontwerp RUP "gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven" dd. september 2017 voorlopig heeft vastgesteld bij besluit van 02/10/2017;

Overwegende dat het openbaar onderzoek gedurende 60 dagen werd gevoerd van 03/11/2017 tot en met 01/01/2018, tijdens hetwelk geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende het gunstig advies van het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid dd. 16/11/2017;

Overwegende het gunstig advies van de deputatie van de provincie Limburg dd. 21/12/2017;

Overwegende het gunstig advies van de GECORO Bree dd. 22/01/2018;

Overwegende het ontwerp RUP "gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven" dd. februari 2018 bestaande uit:

- Toelichtingsnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Plan bestaande en juridische toestand + orthofoto;
- Grafisch plan;

Na stemming {Plaats hier je tekst} Na beraadslaging met unanimité van ja-stemmen de goedkeuring.

BESLUIT:

Artikel 1 Het ontwerp RUP "gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven" dd. februari 2018 bestaande uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, een plan bestaande en juridische toestand + orthofoto, en een grafisch plan,



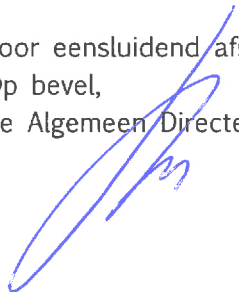
opgemaakt door studiebureau Antea Belgium NV, Corda Campus 6, Kempische Steenweg 293 bus 32 te 3500 Hasselt, wordt definitief vastgesteld;

- Artikel 2 Het definitief vastgesteld RUP "gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven" dd. februari 2018, het besluit van de gemeenteraad en het volledig advies van de GECORO, worden onmiddellijk overgemaakt aan de deputatie van de provincie Limburg en aan het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid;
- 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. Goelun.

Voor eensluidend afschrift,
Op bevel,
De Algemeen Directeur,



De Voorzitter,
(get.) S. Daniels.



De Voorzitter,

