

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
dinsdag 28 juni 2022**

Aanwezigen:

Leo Nicolai, Voorzitter gemeenteraad
Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Schepenen
Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Kris Kenis, Joziëna Slegers, Annemie Van Dyck, Tatiana
Vandekeere, Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans
Verbeeck, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Kelly Van Looy, Katrien Scheirs, Ilse
De Beuckelaer, Ivan Flebus, Pieter Poriau, Gemeenteraadsleden
Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Sven Deckers, Burgemeester
Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst
Luc Torfs, Sofie Faes, Gemeenteraadsleden

RUP Lange pad: Voorlopige vaststelling - GR/2022/068**Beleids- en beheerscyclus**

Beleidsdoelstelling: D000002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren
Actieplan: AP000007 - Brecht voert een ruimtelijk beleid om in te spelen op de maatschappelijke behoeften, met aandacht voor de eigen identiteit van de gemeente
Omschrijving: Plannen en studies omgeving (RUP's, ruimtelijk beleidsplan, visies, verordeningen, ...)

Juridisch kader

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ingezonderd art. 2.2.18 ev. betreffende de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.
Het besluit van de Vlaamse Regering dd. 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen.

Historiek

De opmaak van een RUP voor Lange Pad werd in zitting van 18 februari 2013 gegund aan Grontmij (nu Sweco) voor een bedrag van 24.931,81€ inclusief btw.
In september 2015 besliste het college om het RUP op te delen in 2 aparte RUP procedures, met name 'RUP Lange Pad' en 'RUP Nollekens'. Het RUP Nollekens is inmiddels van kracht.
Voor het RUP Lange pad werd een voorontwerp uitgewerkt dat op 11 december 2018 besproken werd op de plenaire vergadering. Na de plenaire vergadering werd de RUP procedure on hold gezet.
In zitting van 19 mei 2020 gaf het college goedkeuring de RUP procedure herop te starten.
Op 14 juli 2020 werd de proces- en startnota goedgekeurd door het college.
Van 17 augustus 2020 tem 15 oktober 2020 liep de terinzagelegging van de proces- en startnota en op 18 augustus 2020 werd een participatiemoment georganiseerd.
Op 19 januari 2021 werd een bijkomende opdracht gegund aan Leidsman met als doel de financiële haalbaarheid te onderzoeken.
In zitting van 7 december 2021 keurde het college het voorontwerp en scopingnota goed, en gaf goedkeuring deze te bespreken op de plenaire vergadering en gaf goedkeuring het voorontwerp RUP eveneens individueel te bespreken met de verschillende eigenaars in het plangebied.
Op 22 februari 2022 vond de plenaire vergadering plaats.
In maart en april 2022 vonden de overleggen met de verschillende eigenaars plaats.

Motivatie

Het RUP Lange Pad betreft een centrumontwikkeling in de deekern Brecht. Het RUP betreft de gemeentplaats en het binnengebied Lange pad, en de panden die hierop aansluiten. Met voorliggend RUP heeft de gemeente de ambitie om enerzijds het binnengebied te ontwikkelen, op maat van de gemeente en anderzijds om de vernieuwde visie rond detailhandel juridisch te verankeren.

Het RUP zit momenteel in fase voorlopige vaststelling en opstart openbaar onderzoek.

In een vorige fase werd op basis van eigen visie en ontvangen inspraakreacties het VoorontwerpRUP opgemaakt, dat bestaat uit een toelichtingsnota, een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Op de plenaire vergadering werd het voorontwerpRUP besproken. De adviezen van de hogere adviesinstanties waren hoofdzakelijk gunstig.

- De adviesinstanties stonden positief t.o.v. een centrumontwikkeling.
- Vraag om kleinschalige ambachten (op maat van een kern) eveneens mee op te nemen in het RUP.
- Een aantal vragen rond afstemming visie en voorschriften.

Alle eigenaars werden eveneens uitgenodigd op een individueel overleg. Het groot merendeel van de eigenaars, met wie het dossier werd besproken, stonden (zeer) positief tov de visie en de vertaling ervan naar het RUP. Hoofdzakelijk volgende zaken werden opgemerkt:

- positief dat het aantal wooneenheden wordt verlaagd
- positief dat er actief wordt ingezet op een verbinding tussen het gemeentepark en gemeenteplein
- positief dat er voldoende aandacht wordt gegeven aan het kleinschalige karakter van het binnengebied.
- positief dat de keuze wordt gelaten aan de eigenaar in welke mate zij wensen in te stappen in een globale ontwikkeling.
- Vraag om eveneens afstandsregels op te nemen voor de 2 projectzones t.o.v. de bestaande percelen.
- Verschillende parkeerplaatsen van eigenaars aan de Biest en gemeentplaats zijn bereikbaar via het lange pad. Het is belangrijk dat deze parkeerplaatsen bereikbaar blijven met het RUP.

Volgende aanpassingen worden hoofdzakelijk gedaan t.o.v. het voorontwerpRUP:

- De visie en de afbakening van detailhandel blijft behouden, maar wordt anders aangeduid op het grafisch plan. Dit is louter een vormelijke aanpassing.
- Kleinschalige ambachten worden, op vraag van het Agentschap Ondernemen en provincie Antwerpen, mee opgenomen in het RUP.
- Er worden afstandsregels opgenomen voor de projectzone, t.o.v. het bestaande aangrenzende woongebied.
- Er wordt geen aparte zone meer aangeduid voor eengezinswoningen, maar worden wel minimale normen naar eengezinswoningen opgenomen in de globale projectzone. Ook dit is eerder een vormelijke aanpassing.
- Een aantal percelen, gelegen aan de Biest en Gasthuisstraat, worden meegenomen in de projectzone.

Inhoud

De visie rond detailhandel wordt in het grafisch plan verordenend opgelegd. Dit impliceert dat enkel detail- en andere centrumgerelateerde functies mogelijk zijn op het gelijkvloers. Wonen is in 1ste instantie niet mogelijk op de gelijkvloerse verdieping. Om eventuele structurele leegstand te vermijden wordt in het RUP opgenomen dat uitzonderingen op centrumfuncties mogelijk zijn, mits goedkeuring college.

De Biest/Gasthuisstraat en Gemeentplaats worden aangeduid als een zone voor centrumfuncties.

In het binnengebied worden zowel meergezinswoningen als eengezinswoning voorzien zodat een verscheidenheid aan woontypologieën wordt bekomen. De gemeente voorziet een totaalontwikkeling van het binnengebied. Om dit concreet te maken worden er 2 projectzones (artikel 3 en 4) in het RUP aangeduid. Voor elke projectzone wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat er een totaalvisie moet zijn, alvorens deze in zijn totaliteit kan ontwikkeld worden. Dit principe zorgt ervoor dat de ganse ontwikkeling van het binnengebied niet gehypothekeerd kan worden door vb een beperkte ontwikkeling op 1 perceel.

In het RUP wordt 1 as voorzien waar gemotoriseerd verkeer mogelijk is, ter ontsluiting van de toekomstige ontwikkeling. Voor het overige wordt er voldoende ingezet op traag verkeer in het binnengebied. Parkeerplaatsen i.f.v. de te voorziene woningen worden deels ondergronds voorzien. (per wooneenheid wordt minstens 1 parkeerplaats ondergronds voorzien).

In projectzone 2 (artikel 4) wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat er een plein ontwikkeld moet worden zodat een verbinding van gemeenteplein en gemeentepark wordt voorzien.

Voor meergezinswoningen worden volgende aantal bouwlagen maximaal toegestaan:

- drie volwaardige bouwlagen in combinatie met een vierde bouwlaag in het hellend dak
- drie volwaardige bouwlagen in combinatie met een vierde terugspringende bouwlaag onder plat dak. De vierde bouwlaag moet passen binnen het maximum toegelaten theoretisch dakvolume gevormd door een hellend dak van 45°.

Met voorliggend RUP is de gemeente van oordeel dat er een centrumontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, op maat van een landelijke kern.

Watertoets

Zowel de huidige bestemming als de toekomstige bestemming voorzien de mogelijkheid in oprichting van bebouwing en verharde oppervlakte. Het voorliggend plan heeft tot doel zo min mogelijk aandeel verharding ten opzichte van huidige plan (RUP Brecht Centrum) op te leggen en meer ruimte te voorzien voor buffering en/of infiltratie in de publieke ruimte.

Het RUP kent ten opzichte van de planologische referentiesituatie geen aanzienlijke milieueffecten ten aanzien van bodem en water. Voor de volledige analyse wordt er verwezen naar door team Mer goedgekeurde scopingsnota in bijlage.

Verder procesverloop

Na de voorlopige vaststelling, is het de bevoegdheid van het college het openbaar onderzoek te organiseren, waarbij het RUP gedurende 60 dagen ter inzage zal gelegd worden.

Na het einde van het openbaar onderzoek behandelt de Gecoro de adviezen en bezwaren en zal een advies overmaken aan de gemeenteraad.

Voorliggend RUP zal mede op basis van het advies van de Gecoro (binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek) ter definitieve vaststelling voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Na de definitieve vaststelling heeft zowel het Vlaams gewest als de deputatie nog de mogelijkheid voorliggend RUP te schorsen (bij vb strijdigheid wetgeving). Indien het RUP niet geschorst wordt, wordt het RUP gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en zal 2 weken na publicatie van kracht zijn.

Tijdens de zitting wordt een toelichting gegeven door schepenen Peeters op basis van een presentatie. De presentatie wordt toegevoegd aan dit agendapunt.

Raadslid Van Assche geeft mee dat het RUP voorziet in drie bouwlagen. Hij merkt op dat er op twee percelen ook vier bouwlagen worden voorzien, weliswaar meer naar achter. Dit geeft vanuit het park zicht op een muur. Hij geeft mee dat hij problemen heeft met het aantal bouwlagen.

Schepenen Peeters antwoordt dat een gelijkvloerse verdieping ook beschouwd moet worden als een bouwlaag. Vanuit verschillende hoeken wordt aangemoedigd om te werken met dit aantal bouwlagen. Dit is bovendien niets anders dan wat nu reeds in het straatbeeld aanwezig is.

Raadslid Van Assche merkt op dat het misschien niet vreemd is, maar dat het daarom niet nagestreefd moet worden.

Schepenen Peeters antwoordt dat er veel publieke ruimte in de plaats komt en daardoor een meerwaarde vormt.

Stemming:

Met 18 stemmen voor (Leo Nicolai, Daan De Veuster, Eline Peeters, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Kris Kenis, Annemie Van Dyck, Tatiana Vandekerke, Ben Van Riel, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck, Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Kelly Van Looy, Katrien Scheirs, Ivan Flebus, Pieter Poriau), 2 stemmen tegen (Patrick Van Assche, Ilse De Beuckelaer), 5 onthoudingen (Christel Van Akeleyen, Joziana Slegers, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Ilse Van Den Heuvel)

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad stelt het RUP 'Lange pad' voorlopig vast.

Namens de gemeenteraad

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Leo Nicolai
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Leo Nicolai
Voorzitter gemeenteraad