

Adinda Claessen, voorzitter van de gemeenteraad

Bart Clerckx, burgemeester

Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne,
Mattias Bouckaert, schepenen

Aanwezig:

Francis Van Biesbroeck, Maggy Steeno, Paul Vleminckx, Tom Teck, Patrice
Lemaitre, Sarah D'Hertefelt, Mark Binon, Josien Van Dyck, Fien Gillias, David
Huygens, Diana Bulens, Bram Holemans, Gerrit Versyck, raadsleden

Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: Frieda Vandevoorde, raadslid

Afwezig: /

Bijkomend agendapunt - 871 - Advies gemeente inzake PRIAK Haasrode Centrum (CD&V Paul Vleminckx)

Feiten en context

In toepassing van artikel 21 van het decreet lokaal bestuur wordt dit punt op vraag van gemeenteraadslid Paul Vleminckx aan de gemeenteraadsagenda van 25 januari 2022 toegevoegd.

Op basis van artikel 5.6.6 §2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening wordt het advies van de gemeenteraad van Oud-Heverlee gevraagd inzake de aanvraag tot principiële akkoord voor het woonuitbreidingsgebied 'Haasrode Centrum' te Oud-Heverlee. Volgens vermeld artikel is dit advies bindend in zoverre het negatief is.

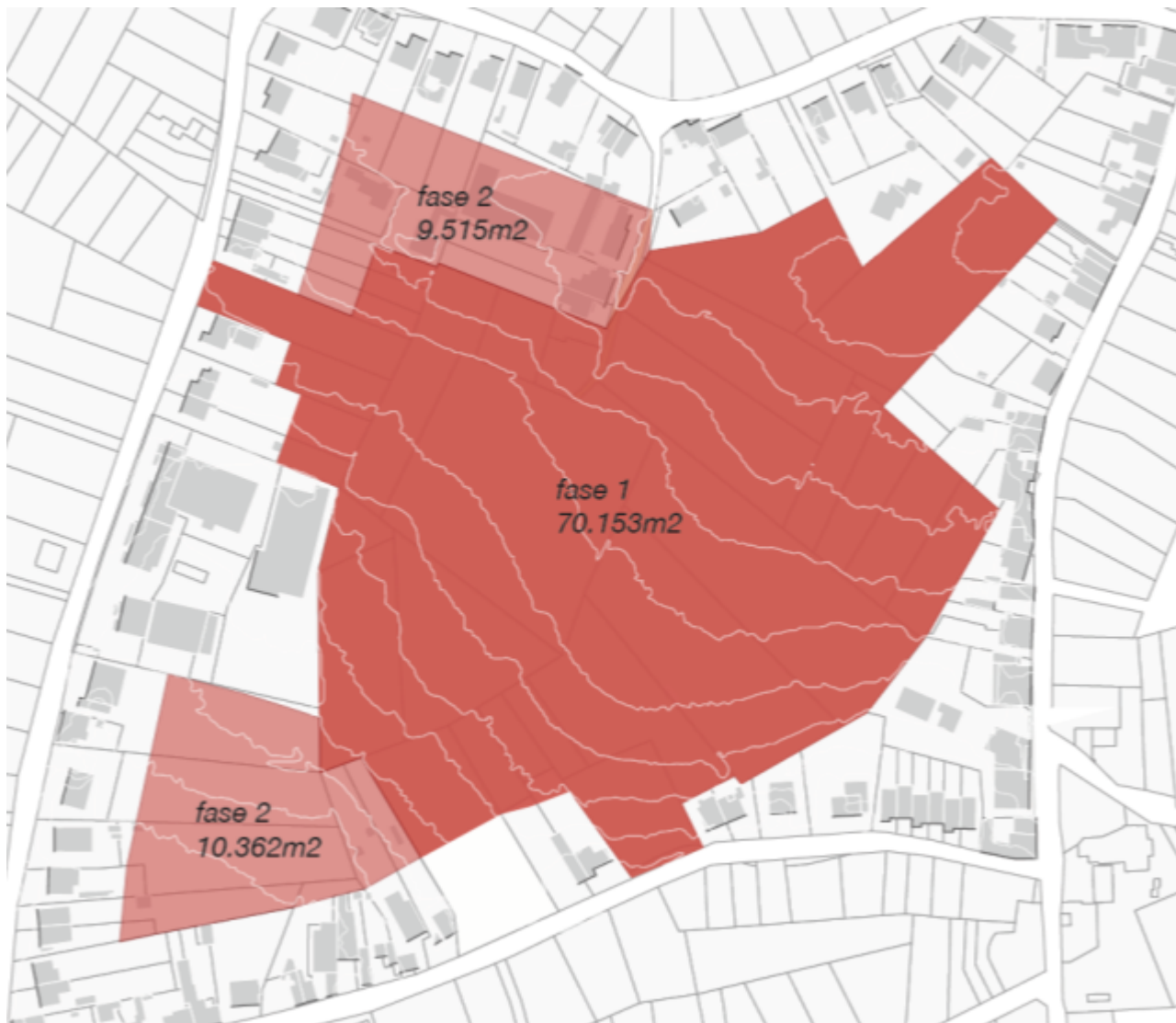
Situering van het plangebied

Het woonuitbreidingsgebied Haasrode-Centrum is gelegen tussen de Blandenstraat, Kerkstraat en Milsestraat. Dit gebied is omgeven door bebouwing en sluit direct aan bij het centrumgebied van Haasrode. De bestaande bebouwing langs de omliggende straten bestaat voornamelijk uit vrijstaande en/of geschakelde bebouwing.

Beschrijving van het voorgenomen planningsinitiatief

De aanvraag tot principiële akkoord wordt ingediend met het oog op de gefaseerde invulling van het woonuitbreidingsgebied Haasrode-Centrum. Voorliggend PRIAK omvat enkel de eerste fase, waarbij invulling wordt gegeven aan een gebied van 7,14ha. In deze eerste fase worden in totaal 160 wooneenheden voorzien in diverse typologieën: 42 rijwoningen met parkeerhaven, 24 (half)open woningen met carport, 20 terpwoningen met parkeerhaven, 14 halfopen woningen met parkeerhaven, 38 appartementen met ondergrondse parkeergarage en 22 sociale appartementen met bovengronds parkeren.

De tweede fase van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied bestaat uit twee van elkaar gescheiden gebieden die aansluiten op de eerste fase van de ontwikkeling (zie aanduiding op plan hieronder). Het gebied aan de noordzijde heeft een oppervlakte van 0,95 ha en het gebied aan de zuidwestelijke zijde heeft een oppervlakte van ongeveer 1,03ha. De totale oppervlakte bedraagt 1,98ha. Voor beide deelgebieden van deze tweede fase is nog geen inrichtingsplan opgemaakt. De tweede fase is niet omvat in voorliggende aanvraag tot PRIAK.



Uittreksel uit het masterplan 'Haasrode centrum', p. 50

Het is belangrijk dat bij de ontwikkeling van fase 1 de latere ontwikkeling van fase 2 mogelijk blijft. Het inrichtingsvoorstel voor de eerste fase houdt daarom rekening met de toekomstige tweede fase van de ontwikkeling. De wegenis binnen de eerste fase van de ontwikkeling is zo voorzien dat het aansluiten van de deelgebieden in de tweede fase van de ontwikkeling eenvoudig kan gebeuren. De deelgebieden sluiten aan op de voorziene wegenis in eerste fase of kunnen ontsloten worden mits het doortrekken van de wegenis.

Het planningsinitiatief gaat voor het WUG uit van een woondichtheid van 20-25 woningen per hectare en een sociale last van 20%.

Context principieel akkoord

De gemeentebesturen staan voor een grote uitdaging: inzetten op kernverdichting en daarbij de open ruimte vrijwaren. Vanuit het beleidskader ruimte Vlaanderen en het beleidsplan in opmaak van de provincie Vlaams-Brabant is de visie duidelijk: de grootste kernen dienen de grootste verdichting op te nemen, en dit op een kwalitatieve manier zodat er een kernversterking doorgevoerd wordt waarbij wonen, voorzieningen en kwalitatieve buitenruimten in evenwicht zijn.

Haasrode is het hoofddorp van Oud-Heverlee. De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied staat dan ook al vele jaren op de agenda.

Op 9 maart 2006 werd door de Deputatie op basis van de omzendbrief R0/2002103 van 25 oktober 2002 in verband met 'het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie' een principieel akkoord verleend voor de ontwikkeling van de eerste fase van het woonuitbreidingsgebied Haasrode Centrum. Dit akkoord omvat 60 woongelegenheden, waarvan 50% voor sociale

huisvesting, waarvan minstens de helft sociale huurwoningen dienen te zijn (15 woningen).

Volgende aandachtspunten werden opgegeven:

- de differentiatie van het woonaanbod in functie van de doelgroepen en nieuwe woonvormen stimuleren;
- de integratie in het omliggende dorpsweefsel via een fijnmazig netwerk van voetwegen;
- een kwalitatieve invulling van de publieke ruimte;
- de procedure tot afschaffing of verlegging van de bestaande voetwegen;
- de noodzakelijkheid rekening te houden met de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8. Deze bepalingen vragen de watertoets uit te voeren voor de opties genomen binnen het plangebied;
- de ontwikkeling van de overige delen van het woonuitbreidingsgebied is afhankelijk van het gemeentelijk woonbeleid uitgewerkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Dit principiële akkoord werd tot op heden niet uitgevoerd.

Op 10 januari 2013 werd door de Deputatie een PRIAK in de zin van artikel 5.6.6, § 2, Vlaamse Codex RO verleend, onder volgende specifieke voorwaarden:

- de eerste fase, met realisatievenster 2016, 71 wooneenheden en de tweede fase, met realisatievenster na 2016, 57 wooneenheden omvatten;
- binnen elke fase dient maximaal aan de bepalingen van het grond- en pandendecreet voldaan te worden;
- de differentiatie van het woonaanbod in functie van de doelgroepen en nieuwe woonvormen stimuleren;
- verplichte opmaak van een globaal verkavelings- en inrichtingsplan voor het volledige woonuitbreidingsgebied;
- de publieke ruimte mag geen doorgaand verkeer mogelijk maken. De ontsluiting dient te gebeuren langs de Kerkstraat en Blandenstraat;
- het trage wegennet, enkel voor voetgangers en fietsers, dient geoptimaliseerd te worden zodat een verbinding tussen de bestaande handelskern, de Blandenstraat, Bierbeekstraat, Kerkstraat en de dorpskern maximaal gerealiseerd wordt. Hierbij dient de procedure tot afschaffing of verlegging van de bestaande voetwegen gevolgd te worden;
- voldoende aandacht dient besteed te worden aan open ruimte, groen en recreatie. Deze publieke en semi-publieke ruimten dienen een kwalitatieve invulling te krijgen;
- de noodzakelijkheid rekening te houden met de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8. Deze bepalingen vragen de watertoets uit te voeren voor de opties genomen binnen het plangebied.

Op grond van het PRIAK zijn ontwerpvoeringen gemaakt die echter onvoldoende konden inspelen op de uitdagingen van Haasrode, onder meer op het vlak van het versterken van het openbaar groen, het voorzien in kwalitatieve verdichting zonder de eigenheid van het dorp te verliezen, het realiseren van openbare ruimten en het aanzwengelen van een duurzame mobiliteit. Het principiële akkoord van januari 2013 werd bijgevolg tot op heden niet uitgevoerd.

In 2019 werd een nieuw inrichtingsvoorstel ingediend. Dit voorstel kon het huidige bestuur niet overtuigen omwille van het grote aandeel wegenis en verharding en de beperkte publieke groenruimte en voorzieningen. Het gemeentebestuur besliste daarom in 2020 een masterplan te laten opmaken. Hoewel de invulling van het woonuitbreidingsgebied de hoogste prioriteit had, werd een overkoepelende visie voor heel Haasrode als onderzoeksvraag gesteld.

Het ontwerpend onderzoek voor het woonuitbreidingsgebied werd mee geïncorporeerd in een algemene ontwerp opdracht via het team Vlaams Bouwmeester, waarbij het gemeentebestuur specifiek voor het WUG als eis meegaf dat de invulling dient bij te dragen aan een attractieve, leefbare dorpskern en dat de ontwikkeling moet aansluiten op de bestaande kwaliteiten en die waar mogelijk versterken. Binnen deze opdracht is een masterplan voor de invulling van het WUG opgemaakt, waarbij de nadruk ligt op het behoud en de versterking van een groen-blauw netwerk met trage verbindingen en een klimaatrobuuste publieke ruimte. Wonen dient te gebeuren volgens toekomstgerichte verkavelingsprincipes die inzetten op kwalitatieve en

selectieve verdichting. Binnen het conceptuele onderzoek is een participatietraject doorlopen. Resultaat is het masterplan: 'Een ruimtelijke visie voor de dorpskern van Haasrode en een inrichtingsplan voor het woonuitbreidingsgebied' (zie bijlage).

Het masterplan kadert binnen de beleidsdoelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen introduceert met de 10 kernkwaliteiten een kader voor een kwaliteitsvolle inrichting en een optimaal beheer van de omgeving: 1) gedeeld en meervoudig ruimtegebruik, 2) robuustheid en aanpasbaarheid, 3) klimaatbestendigheid, 4) inclusief samenleven, 5) herkenbaarheid, leesbaarheid en aantrekkelijkheid, 6) gezondheid, 7) erfgoed en landschappen, 8) energetische aspecten, 9) economische vitaliteit, 10) biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit. Bij de opmaak van een visie voor het woonuitbreidingsgebied 'Haasrode centrum' zijn de beleidsdoelstellingen van het BRV maximaal gerespecteerd.

Ingevolge het geschetste traject wordt een nieuw PRIAK aangevraagd. De nieuw vooropgestelde invulling is als bijlage 1 aan de aanvraag toegevoegd.

Inpassing in het lokaal woonbeleid

Volgens artikel 5.5.6. §2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening dient de deputatie te bevestigen dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.

Het ruimtelijk structuurplan Oud-Heverlee stelt voor de kern Haasrode dat woonuitbreidingsgebieden kunnen ontwikkeld worden na het aantonen van de ontwikkelingsbehoefte, hetzij door privaat initiatief hetzij door openbaar initiatief, hetzij door de combinatie van beide. Daarbij moet voldoende aandacht uitgaan naar een gedifferentieerd aanbod van woongelegenheden zodat een geografisch gespreide, sociale mix wordt gerealiseerd. De woonprogrammatie legt de ontwikkelingsmogelijkheden van de gebieden vast. Het woonuitbreidingsgebied Haasrode wordt hierin aangeduid voor de invulling van de woonbehoefte van 60 woningen op korte termijn (2010). Het resterende deel wordt opgenomen als te reserveren tot na de planperiode 2006-2016. De overige 25 wooneenheden die op korte termijn (2010) noodzakelijk zijn, worden voorzien als serviceflats die verbonden zijn aan de woon- en zorgcampus die ontwikkeld wordt in het woonuitbreidingsgebied 'De Kouter'.

Met het oog op de toekomstige ontwikkeling van Haasrode centrum werd het masterplan 'Een ruimtelijke visie voor de dorpskern van Haasrode en een inrichtingsplan voor het woonuitbreidingsgebied' opgemaakt. Het WUG Haasrode centrum is één van de deelgebieden waarvoor in het masterplan een visie is uitgewerkt. De invulling van het WUG Haasrode centrum zoals voorgesteld in voorliggende PRIAK is uitgewerkt conform de ambities en doelstellingen van het masterplan: 1) het groen-blauwe netwerk als structurerend element voor de inrichting met aandacht voor de waterhuishouding, het realiseren van een centraal park en doordacht gekozen trage verbindingen, 2) gevarieerd wonen in het park, in aansluiting op de bestaande bebouwing, met een mix aan typologieën voor diverse doelgroepen, 3) stimuleren van een duurzame mobiliteit waarbij traag verkeer op de eerste plaats komt, het gebied autoluw wordt gemaakt en groen ingerichte parkeerclusters worden voorzien.

De voorziene toekomstige invulling past aldus binnen de visie op het lokaal woonbeleid van de gemeente.

Overzicht van de bebouwbare woongebieden (binnengebieden, onbebouwde percelen) in de omgeving en de haalbaarheid van de ontwikkeling ervan

Het masterplan 'Een ruimtelijke visie voor de dorpskern van Haasrode en een inrichtingsplan voor het woonuitbreidingsgebied' omvat naast het deelgebied WUG Haasrode centrum nog een ander deelgebied dat voor woonontwikkeling in aanmerking komt, nl. deelgebied Kerkeveld. Dit is een gebied met een totale oppervlakte van 0,96ha dat ruimte biedt aan een 30-tal wooneenheden met diverse typologieën. Het gebied is voor een deel in eigendom van de gemeente (huidige bibliotheek en oud gemeentehuis van Haasrode). Het overige deel is van een private partij. De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van een ontwikkeling op deze site in het masterplan Haasrode centrum. Er zijn nog geen concrete plannen voor het activeren van dit gebied op korte termijn.

In de inventaris onbebouwde percelen in eigendom van (semi-)publieke besturen, zijn volgende percelen, gelegen in de buurt van het WUG Haasrode centrum, opgenomen:

Deel-gemeente	Ligging	Afd.	Sect.	Kad. nummer	Ligging gewestplan	Opp. (m ²)	Eigenaar
Haasrode	Dassenstraat	4	A	212e en 212f	woongebied met land. Kar.	875	Dijledal
Haasrode	Herpendaalstr.	4	A	220 A	deels woongebied met land. kar.	2.295	OCMW Oud-Heverlee

Dassenstraat: dit perceel ligt in woongebied ten noordoosten van het centrum van de woonkern Haasrode. Er zijn 3 huurwoningen gepland. De Raad van Bestuur van Dijledal heeft op dinsdag 5 oktober 2021 de gunning voor de sociale huurwoningen in de Ophemstraat (gelegen nabij de kern van Oud-Heverlee) en Dassenstraat goedgekeurd. Dit gecombineerd project omvat de nieuwbouw van 3 eengezinswoningen in de Ophemstraat en 3 eengezinswoningen in de Dassenstraat te Oud-Heverlee.

Herpendaalstraat: dit perceel ligt tussen vrijstaande woningen en voor het deel aan de straat in landelijk woongebied. Het is ook zeer diep met een 2/3 van het perceel in landbouwgebied, hetgeen slechts een 4-tal sociale huurwoningen mogelijk maakte. Door optimalisatie van de inplanting kunnen 6 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Bij besluit van de gemeenteraad 23 november 2017 werd principieel beslist een deel van de eigendom van het OCMW gelegen aan de Herpendaalstraat in erfpacht te geven aan Dijledal voor de realisatie van sociale woningen.

Op datum van 16 oktober 2018 werd door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 6 sociale woningen (bekend onder nr. OMV/2018/50/OV).

Op datum van 29 september 2020 werd door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 6 sociale woningen (bekend onder nr. OMV/2020/72/OV).

Op datum van 27 oktober 2020 werd door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning verleend voor een verkaveling van 2 loten met groepswoonbouw voor 6 woningen op lot 1, Herpendaalstraat nummers 12/12A/14/14A/16/16A.

Bij besluit van de gemeenteraad van 9 november 2021 werd beslist om een akte van erfpacht aan Dijledal te verlijden.

De planning en de realiseerbaarheid van het bindend sociaal objectief en de eventuele interferentie van de in de aanvraag voorgestelde ontwikkeling met het (sociaal) woonbeleid.

In voorliggende aanvraag worden 22 sociale appartementen voorzien. Daarnaast dienen, om conform de visie in het masterplan voor het centrum van Haasrode aan een sociale last van 20% te geraken, bijkomend 10 sociale woningen te worden voorzien. Er zijn 2 groepen van telkens 10 terpwoningen voorzien in het inrichtingsplan. Hiervan is minimum 1 groep voorzien als sociale huurwoningen. De realisatie daarvan dient in overleg te gebeuren met de sociale huisvestingsmaatschappij.

De huidige distance-to-target t.o.v. het BSO, enkel rekening houdende met de gerealiseerde sociale huurwoningen, bedraagt 75: t.o.v. de nulmeting zijn 8 extra huurwoningen aangeboden door SVK en werden 16 sociale huurwoningen gerealiseerd.

- Huurwoningen: $99 - 8 - 16 = 75$

Wanneer verder rekening wordt gehouden met de percelen opgenomen in het actieprogramma waarvoor concrete plannen bestaan, zijnde in totaal 20 sociale huurwoningen (3 in de Ophemstraat, 3 in de Dassenstraat, 6 in de Herpendaalstraat, 8 in de Korbeekdamstraat), daalt het tekort tot 55. In deze aanvraag tot principieel akkoord dienen 32 sociale woningen voor de eerste fase te worden voorzien (zijnde 20% van het totaal van 160 wooneenheden). De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Haasrode centrum draagt daarmee bij aan het

wegwerken van het tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente. Na realisatie van het project, zullen nog minstens 23 huurwoningen gerealiseerd moeten worden binnen het kader van het huidige bindend sociaal objectief.

FORMELE STELLINGNAME over het al dan niet ontwikkelen van het woonuitbreidingsgebied Haasrode Centrum te Haasrode.

De ontwikkeling van het gebied is kernversterkend en inbreidingsgericht. Het gebied bevindt zich in de kern van Haasrode, geselecteerd als hoofddorp in het Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.

Het wonen dient in het hoofddorp prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund.

Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.

De aansnijding van het woonuitbreidingsgebied wordt ondersteund vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat van kracht is vanaf 10 maart 2011 en rekening houdt met de planperiode 2006-2016. Het woonuitbreidingsgebied 'Haasrode centrum' is in het GRS aangeduid als strategisch project:

"De gemeente wenst dit project te realiseren, rekening houdend met volgende randvoorwaarden:

- Inbreidend en kernversterkend werken;
- Streven naar een hoge dichtheid (25wo/ha);
- Een gefaseerde aanpak die past binnen een aangetoonde behoefte (zie verder);
- Aanbieden van een voldoende gedifferentieerd woningaanbod door gekoppelde en geschakelde woningen, appartementen en (half)open bebouwing;
- Streven naar een evenwichtige sociale mix met een evenwichtige verdeling tussen private en sociale huisvesting (zie cijfer woonprogrammatie).
- Harmonieuze architectuur door herkenbare materialen;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein;
- Verkeersveilige en kindvriendelijke inrichting van het openbaar domein;
- Voorzieningen treffen die het doorgaand verkeer ontmoedigen;
- Integratie van de bestaande voetwegen en inrichting van nieuwe voetgangersverbindingen;
- Implementatie van een duurzaam en geïntegreerd water- en energiebeheer."

Het GRS voorziet de realisatie van 60 woningen op een oppervlakte van 2,4ha (zijnde een dichtheid van 25 won/ha) voor de korte termijn (tot 2010). Het resterende deel van het woonuitbreidingsgebied Haasrode wordt in het GRS opgenomen als te reserveren tot na de planperiode 2006-2016.

Rekening houdend met de vooropgestelde dichtheid van 25 woningen/ha, komen we op een totaal van maximaal 178 wooneenheden voor de eerste fase van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied 'Haasrode centrum' (7,14ha in oppervlakte). Het realiseren van 160 wooneenheden, zoals voorzien in voorliggende aanvraag tot PRIAK, sluit aan bij de in het GRS vooropgestelde woningdichtheid en is dus verantwoordbaar.

Volgens het Beleidsplan Ruimte dat in opmaak is door de provincie Vlaams-Brabant zal de kern van Haasrode in de periode 2015-2030 met 10% groeien. Volgens de provinciale verdeling (richtcijfers) moeten er in Haasrode tegen 2030 minimaal ongeveer 190 wooneenheden bijkomend gerealiseerd worden om de provinciale woonbehoefte te kunnen opvangen. Voorliggende aanvraag tot PRIAK draagt daar in belangrijke mate aan bij.

Van de 160 wooneenheden die in voorliggende aanvraag tot PRIAK worden voorzien, zijn er 32 (20%) voorbehouden als sociale huurwoningen. Daarmee voldoet het inrichtingsvoorstel aan de ambities die op vlak van sociale woningen werden opgenomen in het masterplan 'Haasrode centrum'. Zoals hierboven reeds gesteld, draagt de ontwikkeling van het

woonuitbreidingsgebied Haasrode centrum ook in belangrijke mate bij aan het wegwerken van het tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente. Dit tekort bedraagt vandaag 55 wooneenheden en zal door realisatie van de sociale huurwoningen via voorliggende aanvraag tot PRIAK dalen tot 23 wooneenheden.

Op basis van voorgaande motivatie kan ingestemd worden met de aanvraag tot principiële akkoord met het oog op de gefaseerde invulling van het woonuitbreidingsgebied Haasrode, met de realisatie van 160 wooneenheden in de eerste fase.

Bij de aanvraag werd een gedetailleerd inrichtingsvoorstel gevoegd. Om een kwalitatieve invulling van het woonuitbreidingsgebied te garanderen dienen bijkomend volgende elementen in rekening te worden gebracht:

- 20% van de wooneenheden moeten sociale woningen zijn, d.w.z. 32 wooneenheden die gebouwd moeten worden in de eerste fase. Naast de 22 sociale appartementen die ingetekend zijn op het inrichtingsvoorstel dienen bijkomend 10 sociale woningen (grondgebonden) te worden voorzien, conform de visie opgenomen in het masterplan voor de dorpskern van Haasrode. Er zijn 2 groepen van telkens 10 terpwoningen voorzien in het plan. Hiervan is minimum 1 groep voorzien als sociale huurwoningen.
- verplichte opmaak van een globaal verkavelings- en inrichtingsplan voor het volledige woonuitbreidingsgebied, inclusief de tweede fase;
- bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de inrichting van de open ruimte (groen-blauw netwerk, recreatie- en spelmogelijkheden, collectief gebruik, enz...). De publieke en semi-publieke ruimten dienen een kwalitatieve invulling te krijgen;
- het volgen van de samenwerkingsovereenkomst inzake o.a. het inrichten van een ontmoetingsruimte, het maken van een beeldkwaliteitsplan en inzetten op deelmobiliteit teneinde de kwaliteit van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied te waarborgen;
- de noodzakelijkheid rekening te houden met de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8. Deze bepalingen vragen de watertoets uit te voeren voor de opties genomen binnen het plangebied;
- de visie en ambities voor het woonuitbreidingsgebied zoals uitgewerkt in het masterplan 'Een ruimtelijke visie voor de dorpskern van Haasrode en een inrichtingsplan voor het woonuitbreidingsgebied' (in bijlage) dienen te worden gerespecteerd.

Argumentatie

Raadslid Patrice Lemaitre:

Namens de gezamenlijke oppositie willen we het volgende besluit voorleggen ivm dit agendapunt:

Feiten en context

Het punt ivm een nieuw Principieel Akkoord (PRIAK) voor het binnengebied van Haasrode is op het allerlaatste ogenblik toegevoegd door de meerderheid aan de agenda van deze gemeenteraad van 25 januari 2022 zonder enige voorafgaande bespreking.

Dit houdt in dat de gemeenteradsleden geen tijd hebben gehad om dit dossier grondig te bestuderen of voor te bereiden.

In het PRIAK wordt er voorgesteld om 160 bijkomende woongelegendheden te creëren en is er ook sprake van een aantal appartementen. Het betreft hier dus een zeer belangrijk dossier voor de toekomst van de fusiegemeente en Haasrode in het bijzonder.

Het PRIAK is een niet openbare procedure zonder formele inspraakmogelijkheden voor de inwoners.

Bovendien is het PRIAK nooit besproken geweest op een gemeenteraadscommissie "Ruimte."

Verder blijkt uit de documenten die aan de gemeenteraad voorgelegd zijn dat het dossier klaar was in oktober 2021 en ook dat het al voor gelegd is aan de provincie, die de gemeente er op gewezen heeft dat een advies van de gemeenteraad nodig was.

Het is belangrijk dat dit dossier op een grondige en gedegen wijze kan besproken worden in de gemeenteraad. Dit is niet mogelijk binnen het heel korte tijdsbestek dat de meerderheid de gemeenteraad oplegt.

Voorstel tot besluit: De gemeenteraad beslist om het punt "Advies gemeente inzake PRIAK Haasrode" niet te behandelen op de gemeenteraad van 25 januari 2022 en het voor te leggen aan de gemeenteraad van februari of maart 2022 bij voorkeur na het eerst besproken te hebben op een gemeenteraadscommissie "Ruimte".

Schepen Mattias Bouckaert: de meerderheid deelt de mening dat het een belangrijk dossier is. We kunnen het wel behandelen. Gelet op het belang van het dossier hebben we immers precies een reeds lang voortraject gelopen met de Toekomstvisie Haasrode, dat precies over dit woonuitbreidingsgebied gaat. Inwoners, gemeenteraad, gecoro, ... zijn betrokken geweest en hebben alle informatie gekregen. Dit PRIAK volgt de bepalingen van de Toekomstvisie. In september is de Toekomstvisie goedgekeurd. In oktober heeft Durabrik een aanvraag PRIAK bij de provincie ingediend. Die heeft advies gevraagd aan de gemeente, die binnen de gestelde termijn een advies via de gemeenteraad moet verlenen. Er is een uitgebreid en kwalitatief proces doorlopen en dit PRIAK blijft trouw aan dat proces en resultaten.

Raadslid Patrice Lemaitre: de samenwerkingsovereenkomst is nieuw. Wat is de uiterste termijn voor het advies?

Schepen Mattias Bouckaert: dat was 14 januari 2022.

Schepen Jos Rutten voegt toe dat dit PRIAK een nodige stap is in aanloop van de omgevingsvergunning, aanpassingen kunnen nog steeds gevraagd worden in de eigenlijke procedure van omgevingsvergunningsaanvraag.

Stemming voorstel gezamenlijke oppositie: Neen 15 stemmen (CD&V, Groen en Vooruit), Ja stemt Open-VLD en N-VA en Tom Teck. Het voorstel wordt niet goedgekeurd.

Met 12 stemmen voor (Adinda Claessen, Bart Clerckx, Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne, Mattias Bouckaert, Paul Vleminckx, Sarah D'Hertefelt, Josien Van Dyck, David Huygens, Gerrit Versyck), 8 onthoudingen (Francis Van Biesbroeck, Maggy Steeno, Tom Teck, Patrice Lemaitre, Mark Binon, Fien Gilijs, Diana Bulens, Bram Holemans)

Besluit

Voorstel gezamenlijke oppositie (niet goedgekeurd):

~~De gemeenteraad beslist om het punt "Advies gemeente inzake PRIAK Haasrode" niet te behandelen op de gemeenteraad van 25 januari 2022 en het voor te leggen aan de gemeenteraad van februari of maart 2022 bij voorkeur na het eerst besproken te hebben op een gemeenteraadscommissie "Ruimte".~~

Voorstel besluit college (goedgekeurd):

Artikel 1: De gemeenteraad neemt kennis van de aanvraag tot principiële akkoord voor Haasrode centrum door Durabrik.

Artikel 2: De gemeenteraad verleent een voorwaardelijk gunstig advies over de voorliggende aanvraag tot PRIAK.

- Bij de aanvraag werd een gedetailleerd inrichtingsvoorstel gevoegd. Om een kwalitatieve invulling van het woonuitbreidingsgebied te garanderen dienen bijkomend volgende elementen in rekening te worden gebracht: 20% van de wooneenheden moeten sociale woningen zijn, d.w.z. 32 wooneenheden die gebouwd moeten worden in de eerste fase. Naast de 22 sociale appartementen die ingetekend zijn op het inrichtingsvoorstel dienen bijkomend 10 sociale woningen (grondgebonden) te worden voorzien, conform de visie opgenomen in het masterplan voor de dorpskern van Haasrode. Er zijn 2 groepen van telkens 10 terpwoningen voorzien in het plan. Hiervan is minimum 1 groep voorzien als sociale huurwoningen.
- verplichte opmaak van een globaal verkavelings- en inrichtingsplan voor het volledige woonuitbreidingsgebied, inclusief de tweede fase;
- bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de inrichting van de open ruimte (groen-blauw netwerk, recreatie- en spelmogelijkheden, collectief gebruik, enz...). De publieke en semi-publieke ruimten dienen een kwalitatieve invulling te krijgen;

- het volgen van de samenwerkingsovereenkomst inzake het o.a. inrichten van een ontmoetingsruimte, het maken van een beeldkwaliteitsplan en inzetten op deelmobiliteit teneinde de kwaliteit van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied te waarborgen;
- de noodzakelijkheid rekening te houden met de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8. Deze bepalingen vragen de watertoets uit te voeren voor de opties genomen binnen het plangebied;
- de visie en ambities voor het woonuitbreidingsgebied zoals uitgewerkt in het masterplan 'Een ruimtelijke visie voor de dorpskern van Haasrode en een inrichtingsplan voor het woonuitbreidingsgebied' (in bijlage) dienen te worden gerespecteerd.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz
algemeen directeur

Adinda Claessen
voorzitter van de gemeenteraad