



**VLAAMS-
BRABANT**

College van burgemeester en schepenen
Gemeente Affligem
Bellestraat 99
1790 Affligem

18 AUG. 2017

Geachte,

Betreft: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm' te Affligem - advies plenaire vergadering

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 23 augustus 2017 over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm' te Affligem, vindt u hieronder onze opmerkingen.

Historiek

De gemeente Affligem organiseerde reeds een plenaire vergadering op 30 april 2014 over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm'.

De gemeenteraad van Affligem heeft op 18 november 2014 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm' voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek vond plaats van 11 december 2014 tot en met 10 februari 2015.

De gemeenteraad van Affligem heeft op 16 juni 2015 het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm' definitief vastgesteld. De deputatie besliste op 20 augustus 2015 het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm' niet goed te keuren.

De gemeente heeft beslist een nieuwe procedure te starten voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm'. Een nieuw voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan werd besproken op een plenaire vergadering van 24 maart 2016. Naar aanleiding van de bemerkingen tijdens deze plenaire vergadering werd het plan herwerkt. Een nieuwe plenaire vergadering over het herwerkte voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vindt plaats op 23 augustus 2017.

Situatie

Het plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm' is gelegen in het zuiden van Essene, ter plaatse van het verlaten bedrijfsterrein Astravorm. Behalve het voormalige bedrijfsterrein behoren enkele aansluitende gebieden tot aan de bebouwing langsheen de Paddeputstraat, de Hauwijkstraat en de Ternatsestraat tot het plangebied (3,5 hectare).

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de afbraak van de verlaten bedrijfsgebouwen en de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. Hiervoor is een bestemmingswijziging noodzakelijk van industrie en landbouw naar wonen.



Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Affligem behoort volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) tot het Verdicht Netwerk. Het Verdicht Netwerk is niet alleen een stedelijk netwerk, het is tevens een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren en is in die zin dus ruimer dan een stedelijk netwerk. Belangrijke beleidslijnen zijn het sturen van ontwikkelingen naar de lijninfrastructuren en in het bijzonder het uitbouwen en stimuleren van openbaar vervoer. Fragmenten van open ruimte moeten zo veel mogelijk beschermd worden en via een fijnmazig netwerk onderling worden verbonden.

Binnen het verdicht netwerk is Affligem gelegen binnen het subgebied Aalst-Ninove-Brussel. Het provinciebestuur wenst de rol van de regio als een goed ontsloten verblijfsgebied naar de omliggende stedelijke gebieden te erkennen. Dit subgebied moet de residentiële druk op de omliggende luwe gebieden opvangen. In functie van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteiten van de regio dient er meer aandacht te gaan naar de verblijfsfunctie. Inrichting van het openbaar domein, kwalitatieve woningbouw, dooradering van de open ruimte in de kernen en beperken en optimaliseren van de verkeersstromen vormen sleutelprincipes.

Het provinciebestuur wenst prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde kernen te ontwikkelen. Op deze manier wenst de provincie een halt toe te roepen aan de verdere versnippering van de open ruimte. Hierbij zal in eerste instantie aandacht besteed worden aan het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving in deze kernen. De mate van ontwikkeling van de verspreid in het landschap liggende dorpen wordt voornamelijk bepaald door de ontsluitingsmogelijkheden van deze kernen naar de grotere ontwikkelingspolen er rond en de waarde van de omliggende openruimtegehele. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn steeds afgestemd op de schaal van deze kernen. Ruimtelijke principes die hierbij van belang zijn, bestaan onder meer uit: aandacht voor een kwalitatieve ontwikkeling, het versterken van de relatie met de open ruimte, aandacht voor nieuwe woontypologieën en het maken van een inhaalbeweging voor het sociaal woonbeleid.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) selecteert Essene als kern-in-het-buitengebied. Voor deze beleids categorie gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven ten aanzien van open ruimte en wonen. In een kern-in-het-buitengebied zal prioritair aandacht gaan naar de natuurlijke en landschappelijke waarden en de relatie met de agrarische structuur. In een aantal van de kernen-in-het-buitengebied zal het aangewezen zijn dat een gemeentelijk initiatief wordt genomen tot beperking van het woonaanbod. Er dient gestreefd te worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is. De leefbaarheid van de kern dient steeds in acht genomen te worden. Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren.

Leegstaande woningen dienen prioritair benut te worden, andere leegstaande gebouwen kunnen benut worden, indien dit bijdraagt tot de kwaliteitsverbetering van de kern. Onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg kunnen benut worden, indien geen verdere verlinting optreedt. Het aansnijden van niet-uitgeruste woongebieden is niet wenselijk, tenzij het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Aansnijden van woonuitbreidings-, reservegebieden enz. is niet wenselijk, tenzij dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid met inachtnaam van de decretale bepalingen van het grond- en pandenbeleid én indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet mogelijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Affligem is op 24 november 2011 goedgekeurd door de deputatie. Er zijn drie belangrijke uitgangspunten: zuinig omspringen met de ruimte, ruimtelijke ontwikkelingen toestaan naar draagkracht van de ruimte en streven naar ruimtelijke kwaliteit. De gewenste nederzettingsstructuur gaat uit van de uitbouw van de drie kernen, evenwel op schaal van elke kern, overeenkomstig de provinciale beleids categorie. Essene staat in voor de opvang en bundeling van de eigen beperkte behoefte. De nadruk ligt op het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving en het landelijk karakter. Een verdere uitbreiding wordt niet gestimuleerd.



In deze kern bevindt zich nog een industrieterrein volgens het gewestplan. Er zijn op dit ogenblik geen activiteiten meer aanwezig. De gemeente wenst deze kans aan te grijpen om dit gebied te herbestemmen en een woonfunctie te geven. Dergelijke functie sluit meer aan bij deze kern. Het industriegebied ligt omgeven door een beperkte strook agrarisch gebied (grotendeels in gebruik als tuin voor het aanpalende woongebied). Naar aanleiding van de bestemmingswijziging, dient ook deze bestemming herbekeken te worden. De landschappelijke inkleding in het agrarisch gebied en de ontsluiting van deze site via de Paddeputstraat, Hauwijkstraat en Ternatsestraat is een belangrijk aandachtspunt. Een verkeersnota dient bij het dossier gevoegd te worden en de meest aangewezen ontsluiting aangetoond. Parkeermogelijkheden zijn hierbij een belangrijk aandachtspunt. In het kader van de realisatie van het Bijzonder Sociaal Objectief (zie grond- en pandenbeleid) zal aan de private ontwikkelaar opgelegd worden een gedeelte sociale woningbouw te voorzien, te realiseren door een erkende bouwmaatschappij.

Vormvereisten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Er is een onderzoek tot milieueffectrapportage uitgevoerd, maar de dienst Mer heeft nog geen beslissing genomen over de opmaak van een plan-MER. Deze beslissing moet uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan beschikbaar zijn.

Bespreking van de planopties

Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm' volgt uit de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Affligem. Hierin is opgenomen dat een woonbestemming gegeven wordt aan het verlaten bedrijfsterrein Astravorm. In het nu voorliggende voorstel tot herbestemming wordt de oppervlakte van de woonbestemming beperkt tot de oppervlakte van de huidige industriebestemming. Hierdoor neemt de bebouwde en verharde oppervlakte in Essene niet toe en blijft de nieuwe woonbuurt op schaal van dit dorp als kern-in-het-buitengebied. Hiermee wordt voldaan aan de belangrijkste ruimtelijke principes op provinciaal niveau.

Groen-blauw netwerk

Het is positief dat in de toelichtingsnota wordt vermeld dat de herbestemming naar woongebied dient te gebeuren met aandacht voor de landschappelijke en ecologische waarde, die eigen is aan het aanpalende agrarische landschap. Er worden goede ruimtelijke concepten beschreven, die geïllustreerd worden met kaarten en foto's. Deze kwaliteiten komen volgens het provinciebestuur echter nog onvoldoende tot uiting in de stedenbouwkundige voorschriften.

Gelet op de globaliteit van het plan is het vastleggen van diverse groene en openbare plekken niet aangewezen, maar zou er beter een kwalitatief toetsingskader als randvoorwaarde voor de herbestemming opgenomen worden. Dit kan door een minimale oppervlakte (eventueel gekoppeld aan het aantal te realiseren woningen) vast te leggen die een inrichting moet krijgen als openbaar groen, water of verblijfsgebied. Ook het concept van de groene vingers, die het open landschap tot in de woonontwikkeling voelbaar maken, kan als concreet voorschrift worden opgenomen waaraan het inrichtingsplan bij een vergunningsaanvraag moet voldoen.

Geluidsbelasting

Grote delen van het plangebied hebben een geluidsbelasting van 60 tot 65 dB. Gelet op de gezondheidseffecten is het voor het provinciebestuur in beginsel niet wenselijk het aantal mensen dat woont in gebieden met dergelijke waarden te laten toenemen. Nu de gemeente hier toch voor wil kiezen, vindt het provinciebestuur nader onderzoek naar mogelijke manieren om de geluidbelasting te doen afnemen en naar geluidsisolatie van individuele woningen noodzakelijk. Het is daarom aangewezen dat de stedenbouwkundige voorschriften voldoende geluidsisolatie opleggen en deze doen dit nu niet.



Agrarisch gebied

De gebruiksmogelijkheden voor de landbouw kunnen nog geoptimaliseerd worden door het achterste deel van de tuin van Paddeputstraat 40/42 voor wonen te bestemmen en het agrarisch gebied aan de westzijde van het plangebied te vergroten. De nu voorgestelde smalle strook heeft weinig nut of potentie voor de professionele landbouw.

Het provinciebestuur is van mening dat de afbraak van de verlaten bedrijfsgebouwen als voorwaarde zou moeten opgenomen worden voor de bouw van nieuwe woningen. Het grondig verwijderen van alle verhardingen is noodzakelijk om het gebied in te kunnen richten als weide of akker. De voorschriften laten nu ook een landbouwbedrijfszetel toe. Op deze korte afstand van woningen is een modern landbouwbedrijf moeilijk inpasbaar. Een bouwvrij agrarisch gebied lijkt hier beter op zijn plaats.

Bindend sociaal objectief

In het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan staan geen bindende bepalingen met betrekking tot de realisatie van een sociaal woonaanbod. Uit de toelichtingsnota blijkt niet dat hierrond afspraken zijn vastgelegd met de grondeigenaars. Als de gemeente middels overleg niet tot overeenstemming komt over de realisatie van het bindend sociaal objectief, kan dit via het ruimtelijk uitvoeringsplan worden afgedwongen. Het blijft mogelijk om in ruimtelijke uitvoeringsplannen voorschriften gericht op een sociaal woonaanbod op te nemen, zowel ten aanzien van (semi)publieke rechtspersonen als ten aanzien van private eigenaars en ontwikkelaars, op voorwaarde dat dit gebiedsspecifiek, evenredig en rechtszeker gebeurt. De omzendbrief RWO/2014/1 verduidelijkt op welke wijze dit moet gebeuren.

Grondexploitatie

Het provinciebestuur vraagt voldoende aandacht te hebben voor de verdeling van de kosten en opbrengsten van de woonontwikkeling. Het mag niet zo zijn dat rendabele onderdelen (woonkavels) onafhankelijk gerealiseerd kunnen worden van onrendabele onderdelen (groenvoorzieningen, waterberging, afbraak bedrijfsgebouwen).

Archeologie

Volgens het onroerenderfgoeddecreet zal een archeologienota noodzakelijk zijn bij de stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning, indien de totale oppervlakte van de ingreep 1000 m² overschrijdt. Het provinciebestuur adviseert de archeologienota zo snel mogelijk op te stellen, zodat zo optimaal mogelijk met de resultaten rekening gehouden kan worden bij de inrichting van het gebied. Hiervoor kan begeleiding gevraagd worden aan de Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst waartoe Affligem behoort (contactpersoon thomas.dhoker@dilbeek.be)

Overige opmerkingen

- Op 9 mei 2017 heeft de dienst ruimtelijke planning advies gegeven over de screeningsnota. Wijzigingen naar aanleiding van de adviesvraag moeten nog worden verwerkt in de toelichtingsnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan.
- In paragraaf 2.2 wordt verwezen naar de algemeen geldende normen inzake sociaal woonaanbod, maar deze zijn niet langer van kracht.
- In paragraaf 3.3.4 is bij de weergave van het feitelijke grondgebruik geen melding gemaakt van bedrijven ter hoogte van de Ternatsestraat 210. Dit is wel van belang, omdat de bebouwing doorloopt tot in het plangebied.
- Op pagina 47 staat dat er in Essene sinds 2001 geen grootschalige ontwikkelingen gerealiseerd zijn, maar de wijk Pelink is in de tussentijd gebouwd.
- De zin "geen herbevestigd agrarisch gebied → mogelijkheden!" is wat ongelukkig verwoord. Ook de agrarische gebieden die niet herbevestigd werden, zijn van belang voor de landbouw.
- Aan het einde van de eerste alinea van paragraaf 4.2 (pagina 52) staat dat de restgebieden met agrarische bestemming te dicht bij het aanpalende woonweefsel liggen om een kwalitatieve agrarische functie te herbergen. Het provinciebestuur vraagt deze redenering aan te passen, in die zin dat deze gebieden een beperkte gebruikswaarde hebben voor de professionele landbouw.
- In paragraaf 5.2.1 wordt vermeld dat de provincie Vlaams-Brabant het ruimtelijk uitvoeringsplan zal goedkeuren, maar deze goedkeuring is al enige tijd komen te vervallen.
- Artikel 2.01 spreekt over 'professionele nevenactiviteiten'. Het is niet duidelijk of het hier nu gaat over een nevenbestemming, zoals omschreven in artikel 1 §10.



Conclusie

Het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Astravorm' van de gemeente Affligem kan passen binnen de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum), op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.

Met vriendelijke groeten

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop at the top and several horizontal strokes below it.

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke planning



