

GECORO OUD-HEVERLEE

**Advies GECORO mbt de adviezen/
bezwaren/opmerkingen in het kader van
het openbaar onderzoek van het
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan**

23/09/2009

1. Inleiding

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd op 28 oktober 2008 voorlopig aanvaard door de Gemeenteraad.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van **5 maart 2009 tot en met 2 juni 2009**.

Bezwaren en opmerkingen dienden **ten laatste op 02 juni 2009** te worden toegezonden **aan de GECORO van Oud-Heverlee** bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs, p.a. dienst ruimtelijke ordening, Gemeentestraat 2 te 3054 Oud-Heverlee (Vaalbeek).

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 4 adviezen (stad Leuven, gemeente Bertem, provincie Vlaams-Brabant en Agentschap R-O Vlaanderen) en 1596 bezwaarschriften ingediend.

In vergadering van 8/7/2009 werd kennis genomen van deze bezwaarschriften en adviezen door de Gecoro.

Tevens werd aan het College van Burgemeester en Schepenen schriftelijk de vraag gesteld de adviestermijn, conform artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Ordening, te verlengen. Dit werd door het College van Burgemeester en Schepenen in vergadering van 7/7/2009 toegestaan.

In vergaderingen van 8/7/2009 en 26/8/2009 werden de bezwaarschriften toegelicht en besproken in de Gecoro.

In vergaderingen van 2/9/2009, 9/9/2009 en 23/9/2009 werd beraadslaagd en gestemd omtrent het advies van de Gecoro.

Hieronder treft u een overzicht/samenvatting van de ingediende bezwaarschriften en adviezen, alsook het door de Gecoro unanieme goedgekeurde eindadvies.

2. Bezwaarschriften

2.1 Opsomming bezwaren

De bezwaarschriften worden opgesplitst in drie grote groepen:

-bezwaren 1 t.e.m. 134: individuele verschillende bezwaren

-bezwaren 135 t.e.m. 427: bezwaarschrift “Stop met zand in onze ogen te strooien” (bestaande uit vier punten) MET extra opmerking

-bezwaren 428 t.e.m. 1596: bezwaarschrift “Stop met zand in onze ogen te strooien” (bestaande uit vier punten) ZONDER extra opmerking

De bezwaarschriften worden hieronder kort samengevat.

--- DIT GEDEELTE WERD WEGGELATEN ---

2.2 Behandeling bezwaren per thema

De verschillende bezwaren worden per thema behandeld.

2.2.1 THEMA'S

p. 124 A - Mobiliteit en snelheid

p. 135 B - Speelruimte

p. 138 C - Voet- en fietspaden

p. 142 D - Dorp en Landschap

p. 145 E - Woonbehoeftestudie/Woonuitbreiding /Soc. Woningen

p. 155 F - Dorpskernhernieuwing

p. 160 G - Sport en recreatie

p. 163 H - Diverse

p. 174 I - Milieu en natuur

p. 178 J - Bremberg

p. 181 K - De Kouter – Bejaardenzorg

p. 184 L - Open ruimte

p. 186 M - Zonevreemd

p. 192 N - Niet akkoord

p. 193 O - Leegstand

- p. 194 P - Vraag naar herbestemming**
- p. 200 Q - Vraag naar bebouwingsmogelijkheden**
- p. 202 R - Parkeren**
- p. 203 S - Bedrijventerrein**
- p. 215 T - BPA Winkelveld**
- p. 218 U - Procedurefout**
- p. 219 V - Communicatie naar bevolking/maatschappelijk draagvlak**

2.2.2 Behandeling per thema

A-Mobiliteit en snelheid.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 26, 27, 29 tot en met 33, 37 t.e.m. 39, 43 t.e.m. 47, 48, 51, 53, 54, 64, 66, 67, 69, 70, 73, 76, 85, 86, 90 t.e.m. 93, 95, 105, 117, 118, 121 t.e.m. 126, 133 t.e.m.1596, (137, 153, 154, 156, 158, 160, 161, 167, 168, 170, 173, 175, 179 t.e.m. 186, 189 t.e.m. 192, 194, 209 t.e.m. 212, 217, 219 t.e.m. 224, 227 t.e.m. 229, 236, 237, 239, 242, 243, 248, 253 t.e.m. 255, 260, 261, 267, 269, 272, 273, 275, 278, 285 t.e.m. 288, 292 t.e.m. 294, 296, 297, 300, 301, 307, 312, 317 t.e.m. 319, 321, 327, 332, 335, 337, 340, 344, 348, 351, 354, 355, 360, 361, 364, 365, 368, 372, 373, 375, 378, 386, 389, 392, 402, 403, 405, 406, 408, 419, 420, 422 en 424).

Beraadslaging en advies

*** De Gecoro stelt vast dat:**

- *blijkbaar nogal wat bezwaarindieners over het hoofd zien dat de N25 een gewestweg is en eigenlijk buiten de bevoegdheid van de gemeente valt;*
- *de Blanden- en de Bierbeekstraat ten onrechte enkel als een woonstraat worden ervaren;*
- *in beide voornoemde straten nu reeds een snelheidsbeperking tot 50 km/u. opgelegd is;*
- *er een aantal onduidelijkheden/tegenspraken werden opgemerkt in het ontwerp structuurplan inzake mobiliteit;*
- *de openbaarvervoerverbindingen voor het hoofddorp Blanden-Haasrode wel voldoende zijn, wat zeker niet mag gesteld worden voor de bereikbaarheid van Vaalbeek (administratief gemeentecentrum) uit de diverse deelgemeenten;*
- *de toegang tot het Brembergcentrum, in zijn huidige omvang, kan gegarandeerd blijven langs het bestaande stratentracé en geen enkele noodzaak bestaat om hieraan aanpassingen te voorzien;*

- *de problematiek rond slui(k)(p)verkeer slechts deels geregeld wordt langs een structuurplan maar tevens een politionele bevoegdheid betreft;*
- *het ontwerpstructuurplan rekening houdt met het gemeentelijk mobiliteitsplan – nieuwe elementen aangaande verkeer en mobiliteit dienen in beide plannen te worden aangepakt;*
- *de voorgestelde bijkomende oost-west verbinding langs de E40 een idee betreft dat op tal van bezwaren stuit, te weinig werd onderzocht en uitgewerkt in het ontwerp structuurplan, en ook niet voorkomt in het mobiliteitsplan.*

*** De Gecoro adviseert:**

- *de voorziene snelheidsbeperkende maatregelen (cfr. p.57 voor Blanden- en Dassenstraat) niet te beperken tot enkel “in de omgeving van de verdichte bebouwing”;*
- *de tekst onder 1.4.3. op blz. 120 rond de weg type I aan te passen aan de actuele toestand gezien de werken reeds uitgevoerd zijn;*
- *de tekst onder 2.5.2.1. op blz. 151-152 in overeenstemming te brengen met het mobiliteitsplan;*
- *de bindende bepaling 13 op p. 205 aan te passen door de Parkstraat te schrappen uit de selectie van lokale weg type I, de Boetsenberg te schrappen uit de opsomming van lokale weg type II en de bepaling “Weertse Dreef tot bosrand” te vervangen door “Hollestraat”;*
- *de tekst onder 2.5.3.2. op p. 154 + de bijhorende fig. 18 en 19 aan te passen aan de inmiddels gerealiseerde herinrichting van de N25 (Expressweg);*
- *de optie om zeker de fiets- en voetgangersovergang ter hoogte van de Konijnenhoekstraat en de Demunterstraat te realiseren (tekst op p. 154 spreekt enkel over een voetgangersbrug);*
- *de vermelding van de bijkomende oost-west verbinding langs de E40 te schrappen;*
- *een duidelijke(r) optie op te nemen voor een (reserve)oost-west verbinding binnen het bestaande gemeentelijk wegennet (verbinding Waversebaan – Naamsesteenweg moet ook in noodgevallen kunnen gegarandeerd worden);*

- de problematiek van het slui(k)(p)verkeer zeker mee op te nemen in de voorziene sneltoets/herziening rond het mobiliteitsplan;*
- alle relevante ingediende bezwaren ook voor te leggen aan de gemeentelijke mobiliteitscommissie in het kader van de herziening rond het mobiliteitsplan.*

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten en aanpassingen de ingediende bezwaren kunnen worden weerlegd.

B - Speelruimte.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 64, 90 tot en met 93, 121, 138, 144, 169, 209, 215, 220, 221, 223, 224, 238, 240, 241, 280, 306, 316, 347, 350, 352 t.e.m. 355, 357, 369, 376, 377, 379, 380, 404, 407, 412 en 426.

Beraadslaging en advies:

**** De Gecoro stelt vast dat:***

- heel wat bezwaarindieners zoeken naar een veilige 'openbare' speelruimte voor kinderen;***
- bij de herinrichting van 't Zoet Water aandacht gevraagd wordt voor een evenwaardig uitgebouwde sport-, speel- en recreatieruimte;***
- in het ontwerp structuurplan wordt verwezen naar het gebrek aan speelruimtes;***
- in de doelstellingen van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur een aanzet wordt gegeven door te stellen dat in de kernen een minimum aan recreatieve infrastructuur aanwezig dient te zijn, waaronder ook speelruimtes voor jeugd en dergelijke meer;***
- het structuurplan op zich onvoldoende instrumenten biedt om deze diverse bezwaren te ondervangen.***

**** De Gecoro adviseert:***

- onder punt 3 "ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimten" (p. 159 t.e.m. p. 169) uitdrukkelijker de creatie van speelruimtes in de diverse deelgemeenten op te nemen;***
- bij de "bindende maatregelen en acties" (p. 202 t.e.m. p. 207) de opmaak van een RUP in te schrijven voor de 5 dorpskernen met o.m. speciale aandacht voor speelruimte;***
- zelfde aandachtspunt op te nemen bij elke voorziene RUP of inrichtingsplan in open ruimte gebied.***

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten en aanpassingen de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

C - Voet- en fietspaden.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 48, 70, 85, 134, 138, 139, 142, 145, 157, 163, 193, 195, 197 tot en met 199, 210, 211, 222, 223, 237, 239, 242, 249, 251, 263, 272 t.e.m. 274, 280, 299, 304, 306, 309 t.e.m.312, 350, 354, 355, 358, 359, 371, 373 t.e.m. 375, 377, 378, 380, 384, 385, 387, 395, 404, 412, 423 en 424.

Beraadslaging en advies:

*** De Gecoro stelt vast dat:**

- heel wat terechte verzuchtingen rond betere voet- en fietspaden worden geopperd, en daardoor een belangrijke inventarisatie leveren van de bij de bevolking ervaren knelpunten;*
- in de gewenste mobiliteitsstructuur geen specifieke beleids optie is genomen inzake voetwegen en andere trage wegen;*
- de gemeente de laatste jaren haar fietspadenbeleid afstemde op overheidstussenkomsten met de bijhorende reglementering welke niet altijd een logische uitvoering en/of opvolging toelaat;*
- een concrete planning (waar – wanneer – hoe) eigenlijk best uitgewerkt en opgenomen en bijgewerkt wordt in het mobiliteitsplan;*
- inzake de fietsverbindingen de doelstellingen van een veilig fietsrouten netwerk vrij algemeen worden onderschreven, maar het concrete voorstel van een te realiseren fietsweg St.Joris-Weert – Campus Heverlee op belangrijke bezwaren stuit voor wat betreft het tracé door het afgesloten reservaatgebied van de Doode Bemde;*
- de alternatieven voor dit tracé (o.m. het opwaarderen van bestaande wandelpaden) onvoldoende werden onderzocht, noch overlegd met alle belanghebbenden.*

*** De Gecoro adviseert:**

- in het richtinggevend gedeelte een beleids optie aangaande voetwegen en dergelijke op te nemen in de zin dat alle functioneel nog nuttige voetwegen uit de Atlas der Buurtwegen dienen behouden te worden en desgevallend vrijgemaakt, en kunnen ingezet worden voor de uitbouw van een toeristisch-recreatief netwerk;*
- bij de opmaak van elke RUP rond dorpskernherinrichting (gevraagd in het advies bij vorig punt) bijzondere aandacht te besteden aan veiligheid van de zwakkere weggebruikers door prioritair zorg te dragen voor het voetgangers- en fietsverkeer in de dorpskernen en langsheen de verbindingswegen op interlokaal niveau, aansluitend bij een veilig, en goed onderhouden, voetwegen- en fietspadennetwerk buiten de dorpskommen;*
- alternatieven te overwegen, te onderzoeken en te overleggen, in het kader van het provinciale fietsrouten netwerk (o.a. langsheen de Waversebaan). Specifieke, te gedetailleerde voorstellen van verbindingen dienen uit het ontwerpstructuurplan geweerd te worden (p. 152-153, 2.5.3.1);*
- indien een fietsverbinding langs de westzijde van de spoorlijn na afweging en overleg van alternatieven (i.v.m. het tracé tussen de Reigerstraat en de Ophemstraat) noodzakelijk zou worden geacht, dienen maatregelen genomen te worden teneinde aantasting van de natuurwaarden tegen te gaan.*

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten en aanpassingen de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

D - Dorp en Landschap.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 48, 52, 67, 85, 121, 134, 140, 141, 150, 162, 174, 196, 209, 241, 252, 264 tot en met 266, 270, 279, 284, 299, 306, 309, 316, 325, 388, 399, 401, 415 en 427.

Beraadslaging en advies:

*** De Gecoro stelt vast dat:**

- deze bezwaarindieners vooral meer respect vragen voor de landschappelijke eigenheid en inkleding van onze dorpskernen;**
- de geciteerde woondichtheden (15 woningen per ha in buitengebied) opgelegd worden binnen het kader van het RSV.**

*** De Gecoro adviseert:**

- andermaal de opmaak van een RUP te voorzien voor de 5 dorpskernen met bijzondere aandacht voor o.m. ook de landschappelijke inkleding en waarden van de bestaande kernen.**

De Gecoro is van oordeel dat met dit argument en aanpassing de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

E – Woonbehoeftestudie / Woonuitbreiding / Sociale Woningen.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 27, 29, 31 tot en met 33, 39, 48, 52, 64, 67, 70, 73, 85, 90 t.e.m.93, 95, 96, 101 t.e.m. 103, 110, 121, 134, 143, 187, 188, 208, 210, 211, 218, 231, 255, 338, 339, 367 en 381.

Beraadslaging en advies:

** De Gecoro stelt vast dat :*

- in talrijke bezwaarschriften wordt aangedrongen op meer inspanningen voor sociale huur- en/of koopwoningen en sociale kavels ;

- in diverse bezwaarschriften bemerkingen worden geformuleerd op de actualisatie van de woningbehoeftestudie van 2003 ;

- de cijfers over woningbehoefte, aantal woningen, aantal sociale woningen, aantal sociale huurwoningen in het ontwerp GRS elkaar vaak tegenspreken, en niet in overeenstemming zijn met de cijfers van het Vlaams Gewest ;

- de woningbehoeftestudie, opgenomen in het ontwerpstructuurplan, slechts een mathematische benadering is op basis van de omzendbrief dienaangaande en zo een verantwoording moest geven voor de mogelijke aansnijding van woonuitbreidings- en woonreservegebieden. De woningbehoeftestudie op zich houdt geen concrete beleidsopties in;

- door de huidige twee principiële akkoorden over de woonuitbreidingsgebieden Haasrode « Centrum » en Blanden « De Kouter » eigenlijk vastligt wat de woonprogrammatie voor deze twee gebieden tot 2016 kan omvatten ;

- deze principiële akkoorden werden verkregen op basis van, op voorstel van de betrokken overheden opgelegde aanpassing van de gehanteerde normen (o.m. frictieleegestand – correctiefactor voor berekening aantal nodige kavels) ;

-wat de opties na 2016 betreft geen enkele visie ontwikkeld wordt ;

- de behoefte aan sociale woningen is berekend overeenkomstig de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant en dat het ontwerpstructuurplan de minimale behoefte weergeeft waaraan de gemeente dient te voldoen.

** De Gecoro adviseert :*

- in de mate van het op heden bekende, de opties onder 2.3.4. t.e.m. 2.3.6. (p. 136 t.e.m. 148) te confronteren met de visie rond het sociaal woonbeleid in (voorbereiding van de) uitvoering van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid en de daaruit af te leiden sociale objectieven voor onze gemeente. Volgens de gegevens beschikbaar op de website RO moet de gemeente in de periode 2009-2020 68 bijkomende sociale huurwoningen realiseren, naast 33 sociale koopwoningen, en moet ze ook, in de periode 2013-2020, in een specifieke inhaalbeweging van 27 sociale huurwoningen voorzien ;

- op te nemen in de bindende bepalingen van het GRS dat onverwijld een gemeentelijk reglement sociaal wonen zal opgesteld worden, waarbij de in het decreet voorziene norm van minstens 20 % sociaal woonaanbod wordt opgelegd bij grote verkavelingen zoals mogelijk gemaakt in het grond- en pandendecreet (art. 4.1.8.) ; naast bepalingen voor het realiseren van een uitgebreider bescheiden woonaanbod in projecten van publieke overheden en/of privé-initiatieven ;

- bij andere projecten met gronden van publieke overheden te kiezen voor het realiseren van een maximaal percentage aan sociaal woningaanbod.

De Gecoro is van oordeel dat mits inachtnaam van deze voorstellen de bezwaren kunnen weerlegd worden.

F - Dorpskernhernieuwing.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 6, 38, 64, 121, 131, 135 tot en met 1596, (159, 164 tot en met 166, 171, 172, 186, 200, 209, 236, 240 t.e.m.242, 245 t.e.m. 247,249, 251, 271, 306, 316, 329, 332, 337, 349, 363, 368, 378, 380, 382, 389, 390, 409, 410, 413 en 425).

Beraadslaging en advies:

*** De Gecoro stelt vast dat:**

- het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen enkele maatregel tegen de verstedelijking van onze gemeente bevat, noch enige basis hiervoor, en met name geen enkele maatregel tegen de sterke toename van de appartementenbouw in de gemeente;*
- concretere en meer gedetailleerde plannen in het kader van de dorpskernvernieuwing worden opgemaakt in uitvoering van het structuurplan en het niet de bedoeling is deze in het structuurplan zelf op te nemen;*
- door de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, niet meer kan teruggekomen worden op de daar genomen opties inzake na te streven woondichtheid, noch de keuze, maar wel op de afbakening van het hoofddorp;*
- de opname van tussentijdse en/of voorbijgestreefde plannen (cfr. fig. 30 en fig. 31) verwarrend is, en best wordt vermeden;*
- juridisch bestaande voetwegen niet zomaar kunnen verplaatst noch geschrapt worden en de gemeente hierbij slechts adviserend kan optreden.*

*** De Gecoro adviseert daarom dat:**

- de basis voor de maatregelen in verband met de bouw van appartementen op te nemen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: een adequate stedenbouwkundige verordening, in afwachting van een RUP, is hiertoe het aangewezen middel. Deze omvat onder meer duidelijke bouwregels, maximale bebouwingsgraad en een afbakening van de plaatsen waar dit bouwtype mogelijk is;*
- met het oog om enerzijds het landelijk karakter van de gemeente zoveel mogelijk te vrijwaren en anderzijds hogere woningdichtheden en aldus kleinere bouwpercelen mogelijk te maken, eerder te opteren voor grondgebonden woningen, dit zijn eengezinswoningen gebouwd op kleine percelen;*
- fig. 30 op p. 189 en fig. 31 op p. 190 vervangen wordt door een zgn. vlekkenplan van de bedoelde woonuitbreidingsgebieden Haasrode « Centrum » en Blanden « De Kouter »;*
- bij de inrichting van de woonuitbreidingsgebieden geen voorzieningen te treffen die het doorgaand verkeer stimuleren;*
- in het bindend gedeelte het opmaken van een RUP voor de 5 betrokken dorpskernen wordt opgenomen - hierbij moet bijzondere aandacht gaan naar de mobiliteitsproblemen (bereikbaarheid – doortocht – parkeerruimte – speelruimte) naast de realisatie van de vereiste woondichtheid zonder de leefbaarheid in het gedrang te brengen.*

G - Sport en recreatie.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 110, 134, 222 tot en met 224, 249, 250, 305, 306, 308, 309, 316, 334, 336, 353, 383, 385 en 426.

Beraadslaging en advies:

*** De Gecoro stelt vast dat:**

- de vraag naar een veilig en goed uitgerust recreatiepark bij vele inwoners actueel is;*
- een betere, en niet éénzijdige gerichte, sportinfrastructuur wenselijk is;*
- de in het ontwerp structuurplan opgenomen opties niet bijdragen tot een duidelijk beeld wat de toekomst zal bieden;*
- uit de bezwaren ook een vraag naar duidelijker spreiding van recreatiekansen over de deeldorpen kan afgeleid worden;*
- het afwegingskader kan worden toegepast op alle zonevreemde toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur, ook al zijn deze niet specifiek vernoemd in het ontwerpstructuurplan.*

*** De Gecoro adviseert:**

- waar mogelijk de gegevens onder punt 4.6. (Bestaande toeristische, recreatieve en sportinfrastructuur) op p.82 t.e.m.84 te actualiseren;*
- een zelfde inspanning te leveren voor het actualiseren van het punt 2.6.3. (Ruimtelijke structuurvisie 't Zoet Water) op p.157-158 en fig. 21 en 22 te schrappen;*

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten en bijstellingen de ingediende bezwaren kunnen weerlegd worden.

De Gecoro wenst hierbij ook aan te dringen op een nauwe betrokkenheid bij de opmaak van de stedenbouwkundige studie voor het recreatiegebied 't Zoet Water.

H - Diverse.

Deze bezwaren kunnen niet direct ondergebracht worden bij de andere groepsthema's, en omvatten o.m. een aantal voorstellen tot tekstcorrecties in het ontwerpstructuurplan.

We vinden ze terug in de bezwaren 6, 13, 42, 48, 69, 70, 90 tot en met 93, 110, 121, 134, 276, 277, 290, 291, 324, 330, 331, 346, 362, 366, 376, 391, 398, 400, 401, 416, t.e.m. 418 en 421.

Beraadslaging en advies:

** De Gecoro stelt vast dat:*

- hierbij gegroepeerd concrete voorstellen geformuleerd worden rond mogelijke tekstcorrecties en/of aanpassingen;*
- er binnen bezwaarschrift 110 heel wat bijkomende knelpunten aangaande de deelruimten binnen het informatief gedeelte worden aangehaald;*
- het indelen van de gemeente in deelruimten slechts een benadering is om de gewenste ruimtelijke structuur meer gedetailleerd weer te geven en dus niet hoeft samen te vallen met de indeling van de verschillende kernen;*
- er door deze werkwijze onmiskenbaar opties kunnen genomen worden welke volledig tegenstrijdig zijn met de actuele ontwikkeling van de dorpskernen;*
- de keuze van Haasrode-Blanden als hoofddorp in het provinciaal ruimtelijk structuurplan (met mogelijke dichtheid van 25 woningen per ha en mogelijke aansluiting van een lokaal bedrijventerrein bij het hoofddorp), gekoppeld aan de afbakening van dit hoofddorp bij de afbakening van de deelruimten voorbij gaat aan een aantal bestaande, niet onbelangrijke gegevens (o.m. de verbondenheid tussen Hoog Blanden en Laag Blanden en het gevoel van scheiding tussen Hoog-Blanden en Haasrode). Door de begrenzing tussen het hoofddorp Haasrode-Blanden en de kern in het buitengebied Vaalbeek te laten samenvallen met de expresweg wordt de kern Laag Blanden gesplitst, hetgeen niet met de realiteit overeenstemt en daarom dus best niet als dusdanig in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt opgenomen. De afbakening, bestaande uit de expresweg, stemt noch overeen met de geografisch-administratieve indeling van gemeenten in deelgemeenten, met name de deelgemeenten Haasrode en Blanden, noch met het historisch (school – vroeger gemeentehuis) en stedenbouwkundig (ontmoetingscentrum-containerpark) gegroeide onderscheid tussen Hoog en Laag Blanden. Het zijn eigenlijk twee 'kernen', slechts verbonden door een woonlint langs de Haasroodsestraat en een deel van de Bierbeekstraat.*

** De Gecoro adviseert:*

- prioritair werk te maken van het herbekijken van de afbakening van de deelruimten en eventueel hiermee een RUP op te stellen waarbij de afbakening van het hoofddorp wordt vastgelegd;*
- de tekstcorrecties aangehaald in de bezwaren 6, 42, 48, 67, 70, 85, 90 t.e.m. 93, 110, 121 en 134 zeker op te nemen in het bijgewerkte structuurplan.*

De Gecoro is van oordeel dat mits deze aanpassingen de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

I - Milieu en natuur.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 48, 70, 85, 90 tot en met 93, 101 tot en met 103, 110, 121, 149, 180, 225, 226, 258, 259, 283, 313, 370, 411, 413 en 414.

Beraadslaging en advies:

*** De Gecoro stelt vast dat:**

- uit de ingediende bezwaren een duidelijke vraag kan afgeleid worden om de waardevolle natuur in de gemeente maximaal te behouden;*
- de bezwaren geformuleerd door overheidsdiensten of natuurgroeperingen terecht verwijzen naar genomen opties, buiten de gemeentelijke bevoegdheid, waarbij ook de waarde voor Vlaanderen en Europa van onze groen- en natuurgebieden blijvend moet gegarandeerd worden;*
- in het ontwerp GRS geen concrete voorstellen worden uitgewerkt die de bovengemeentelijk opties ondersteunen en/of uitwerken, zoals bv. de bufferzones rond Heverleebos en Meerdaalwoud, de gewenste verbinding tussen Heverleebos en Meerdaalwoud, het natuurgebied van de Dijlevallei;*
- de gemeente terecht aandringt op verdere betrokkenheid bij de verdere realisatie, samen met de vraag naar wederzijdse aandacht voor de verdere uitbouw van onze groene en open, maar ook bewoonde gemeente waar de inwoners ook nog enige economische activiteit willen behouden en/of ontwikkelen.*

*** De Gecoro adviseert:**

- maximale ondersteuning en verwerking in het structuurplan te voorzien van de genomen opties, buiten de gemeentelijke bevoegdheid, waarbij ook de waarde voor Vlaanderen en Europa van onze groen- en natuurgebieden blijvend moet gegarandeerd worden;*
- het uitwerken binnen het GRS van concrete voorstellen rond de door het Vlaams Gewest gewenste bufferzones rond Meerdaalwoud en Heverleebos, rond de gewenste verbinding tussen Meerdaalwoud en Heverleebos, en inzake de gewenste verbinding tussen het natuurgebied van de Dijlevallei en beide bossen;*
- de jaarlijkse gemeentelijke bijsturing van het GNOP via het milieujaarprogramma op te nemen in het structuurplan;*
- in de gemeentelijke plannen en initiatieven ter dege rekening te houden met de beschermde natuur en daardoor de verschillende verbindingsmogelijkheden tussen de gebieden eerder te versterken en te bewaren dan deze te laten verdwijnen.*

J - Bremberg.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 42, 69, 70, 76, 86, 90 tot en met 93, 110, 122 t.e.m. 126, 134, 146 t.e.m. 148, 171, 172, 230, 302 en 303.

Beraadslaging en advies:

**** De Gecoro stelt vast:***

- het huidig gebruik niet volledig overeenstemt met de huidige bestemming van het Bremberggebied;***
- dat het gebied en de aard van de toegangswegen geen verhoging van de verkeersstromen toelaat, en dit ook niet wenselijk is;***
- het behoud van het Brembergcentrum als louter opleidings- en congressentrum wel wenselijk is;***
- dat het RUP Bremberg wordt opgesteld om de toekomstige ontwikkelingsperspectieven van de site vast te leggen en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan;***

**** De Gecoro adviseert:***

- elke mogelijke bestemmingsverruiming naar verblijfs- en/of hotelformules te beletten;***
- dat de omschrijving van het RUP wordt aangepast, door in de bindende bepalingen de term "hotel- en conferentiecentrum" te schrappen en 'huidige dynamiek' te vervangen door 'oorspronkelijke dynamiek'.***

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

K - De Kouter – Bejaardenzorg.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 6, 90 tot en met 93, 110, 116, 121, 133, 134, 356, 396 en 410.

Beraadslaging en advies:

****De Gecoro stelt vast:***

- dat de inplantingsplaats, gezien de voorbije jaren genomen opties en beslissingen door de gemeente en het OCMW, eigenlijk vastligt;***
- de bevoegde diensten dringend een advies moet gevraagd worden inzake de mogelijke gevolgen van en voor vroeger genomen overheidsbeslissingen (gedeeltelijke ligging in beschermd dorpsgezicht);***
- het ontwerp voldoende inzicht heeft op de reële nood (o.m. op p. 98-99, 145-146) inzake bejaardenhuisvesting.***

****De Gecoro adviseert:***

- de passage onder 6.2.4. ("Mogelijke zoekzones woon- en zorgcampus") op p. 99 en 100, gezien de reeds gemaakte keuzes, te schrappen;***
- de timing en concrete omvang van het project zo eensluidend en actueel mogelijk te maken;***
- fig. 31 op p. 190 te vervangen door een vlekkenplan van het woonuitbreidingsgebied, zoals hiervoor reeds gevraagd.***

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten de ingediende bezwaren kunnen weerlegd worden.

L - Open ruimte.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 5, 70, 85, 101, 102, 103, 119, 120, 143, 214, 244 en 257.

Beraadslaging en advies:

**** De Gecoro stelt vast dat:***

- het respect voor behoud van open ruimte, in overeenstemming met de bestaande bestemmingsplannen, nagestreefd wordt;***
- het Vlaams Gewest vraagt om te verduidelijken wat de gemeente binnen haar eigen open ruimte structuur tracht te bereiken;***
- de gewenste agrarische structuur voor wat betreft de niet- grondgebonden landbouwactiviteiten niet in tegenspraak is met de ontwikkelingsperspectieven aangaande grondgebonden landbouw;***
- de decretale voorschriften inzake groene ruimte en natuurwaarden onderschreven worden;***
- waar haalbaar, wederzijdse inspraak, en realisatie van de genomen opties, met de bevoegde overheidsdiensten wordt nagestreefd.***

De Gecoro adviseert:

- om overeenkomstig het advies van het Vlaams Gewest de gewenste open ruimte structuur te specificeren, rekening houdend met de eigen gemeentelijke opties;***
- om in het ontwerp structuurplan vast te leggen voor welke resterende open-zicht zones een verbod op ingrepen die de openheid zouden kunnen verstoren, wordt voorzien.***

De Gecoro is van oordeel dat met deze correcties de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

M - Zonevreemd.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 1, 17, 48, 62, 63, 70, 78, 85, 90 tot en met 93, 95, 96, 107, 127, 128, 129, 134, 151 en 152.

Beraadslaging en advies:

*** De Gecoro stelt vast dat:**

- *in het eerste bezwaarschrift geen sprake is van een zonevreemde woning, en dat wat de buurwoningen betreft, indien zij in een identieke juridische toestand kunnen gerangschikt worden, een identieke houding kan aangenomen worden;*
- *wat de mogelijkheden tot aanpak van zonevreemde bebouwing in kwetsbare gebieden de Vlaamse Overheid hierin decretaal bepaalt wat al dan niet mogelijk is;*
- *het ontwerp structuurplan op zich geen aanleiding geeft tot het vermeerderen of verminderen van het aantal zonevreemde gebouwen in de gemeente;*
- *het afwegingskader kan worden toegepast op alle zonevreemde infrastructuur, ook al zijn deze niet specifiek vernoemd in het ontwerp structuurplan;*
- *het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur niet geldt voor niet-vergunde of niet vergund geachte woningen, zoals is vastgelegd in de Vlaamse codex RO;*
- *het afwegingskader overeenkomstig het advies van het Vlaams gewest verder dient aangevuld met criteria over de gewenste open ruimte structuur;*
- *het afwegingskader zonevreemde infrastructuur dient als toetsingskader voor beslissingen binnen gebieden waarvoor de gemeente bevoegd is, evenals voor het verlenen van advies binnen gebieden waarvoor de gemeente niet bevoegd is;*
- *zonevreemde gebouwen en activiteiten worden afgewogen aan de hand van het afwegingskader zonevreemde constructies en een generieke regularisatie dus niet aan de orde is;*
- *de vergunningstoestand van de zonevreemde woningen/gebouwen (al of niet vergund) wel degelijk een impact heeft op de toekomstige ontwikkelingsperspectieven (cfr. term "hoofdzakelijk vergund" in het decreet);*
- *de classificatiematrix, zoals opgenomen in het ontwerp structuurplan, geen strikte classificatie inhoudt, maar dat er afhankelijk van de activiteit nuancering en omschakeling naar een andere klasse tot de mogelijkheden behoort;*
- *de bindende maatregelen 9 en 12 duidelijk de optie inhouden om bij middel van één of meerdere RUP's, binnen de planperiode, concrete oplossingen uit te werken ten behoeve van zonevreemde woningen en gebouwen;*
- *de passus onder 4.2.2.1. niet consistent is met de zin aan het begin van de paragraaf.*

*** De Gecoro adviseert:**

- *bijkomende definities te voorzien in het ontwerp structuurplan inzake "woningconcentratie, geselecteerde kern, zonevreemde woning, ...".*

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

N - Niet akkoord.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 7, 11, 95 en 155.

Beraadslaging:

De Gecoro stelt vast dat:

- de eerste twee bezwaren betrekking hebben op het project "Haasrode Centrum" waar men de totale oppervlakte van een op het gewestplan ingetekend woonuitbreidingsgebied moet regelen;*
- de gegevens van het gewestplan geenszins rekening houden met de actuele toestand inzake eigendom en/of perceelsgrenzen;*
- bij het definitieve ontwerp van een RUP moet hier een oplossing voor gevonden worden;*
- wat de bemerkingen rond de "bindende maatregelen" betreft, op blz. 16 duidelijk omschreven wordt wat de respectieve gevolgen van het informatief, het richtinggevend en het bindend gedeelte van het (ontwerp)structuurplan betekenen voor de overheid en voor de burger – uiteraard worden bij de opmaak van een RUP pas de eigenlijke concrete beslissingen genomen inzake bestemming en inrichting van de betrokken terreinen.*

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

O - Leegstand.

Dit thema wordt geciteerd als aanvullende bedenking in bezwaar 232.

Beraadslaging:

*In deze problematiek wordt best de decretale en/of wettelijke reglementering nageleefd.
De Gecoro is van oordeel dat hierdoor het ingediende bezwaar kan weerlegd worden.*

P - Vraag naar herbestemming.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 2, 3, 4, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 19 tot en met 24, 28, 34, 35, 36, 40, 41, 49, 55 t.e.m.61, 65, 77, 79, 80, 87, 100, 106, 108, 109, 113 t.e.m. 115 en 132.

Beraadslaging en advies:

De Gecoro stelt vast dat:

- met een structuurplan geen bestemmingswijziging kan gerealiseerd worden;

- uit deze reeks bezwaren toch een ganse inventaris van concrete mogelijke aanpassingen van het gewestplan kan afgeleid worden, welke zeker aandacht moet krijgen bij het mogelijks opstellen van een RUP in deze gebieden.

De Gecoro adviseert aan de gegronde bezwaren de nodige aandacht te besteden bij het opstellen van toekomstige RUP's.

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

Q - Vraag naar bebouwingsmogelijkheden.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 19, 52, 70, 97, 111 en 112.

Beraadslaging:

De Gecoro stelt vast dat:

- met een structuurplan geen bestemmingswijziging kan gerealiseerd worden, noch uitspraak gedaan rond eventuele planschade – een later te ontwerpen RUP kan aan deze vragen tegemoetkomen;*
- voor zonevreemde constructies een duidelijk afwegingskader, kaderend in de decretale reglementering terzake, in het ontwerp opgenomen is;*
- de plaatsen waar nieuwe bouwmogelijkheden kunnen worden gecreëerd in het ontwerp structuurplan zijn vastgelegd via de woonprogrammatie;*
- de opsplitsing in “mogelijk te ontwikkelen binnengebieden” en “niet wenselijk geacht of moeilijk te ontwikkelen binnengebieden” (p.144 – p.145) onvoldoende onderbouwd werd;*
- daardoor binnen de planperiode (tot 2016) geen duidelijk antwoord gegeven wordt betreffende het wegwerken van een reëel tekort aan bebouwbare kavels met de voorgestelde keuzes van bebouwbare binnengebieden.*

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten tegemoet gekomen wordt aan de ingediende bezwaren.

R - Parkeren.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 25 en 95.

Beraadslaging en advies:

****De Gecoro stelt vast dat:***

- er een algemeen probleem inzake parkeren heerst in de verschillende dorpskernen;***
- in het ontwerp nergens een optie genomen wordt om de parkeerstrook langs de leervijver te laten verdwijnen, tenzij verwezen wordt naar de suggestieve schets op p. 158;***
- de verkeersproblematiek (inclusief de parkeergelegenheden) langs de M. Noëstraat deel uitmaakt van de globale herinrichting van de site van het Zoet Water;***
- concrete maatregelen inzake parkeerbeleid niet langs het structuurplan, maar langs het mobiliteitsplan voorgesteld worden, waardoor deze uiteraard niet met elkaar in tegenspraak mogen zijn.***

****De Gecoro adviseert:***

- aan de parkeerproblematiek de nodige aandacht te besteden bij de voorbereiding van de sneltoets/herziening van het mobiliteitsplan en bij de mogelijke herinrichting van alle dorpskernen.***

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

S – Bedrijventerrein.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 26, 27, 29 tot en met 33, 37, 39, 48, 50, 53, 64, 67, 70 tot en met 74, 88, 89, 90 t.e.m. 96, 99, 101 t.e.m. 104, 110, 119 t.e.m. 121, 130, 133 t.e.m. 1596. (134 t.e.m. 136, 201 t.e.m. 207, 213, 216, 233 t.e.m. 235, 243, 256, 257, 262, 268, 281, 282, 285 t.e.m. 287, 289, 295, 314, 315, 320, 322, 323, 325, 326, 328, 333, 341 t.e.m. 343, 345, 393, 394, 397 en 412).

Beraadslaging en advies:

*** De Gecoro stelt vast dat:**

- de acht zoekzones op acht verschillende plaatsen in de gemeente onzekerheid en uiteenlopende verwachtingen hebben veroorzaakt bij de omwonenden, bij de grondbezitters in deze zoekzones, bij de eigenaars van aanpalende terreinen en bij de bestaande bedrijven in de gemeente;

- het agentschap RO Vlaanderen in zijn advies:

a) van oordeel is dat “de behoefte aan een lokaal bedrijventerrein ondanks de argumentatie en gegevens in het huidig ontwerp zeker nog moet worden aangetoond, evenals een duidelijke fasering”;

b) opmerkt dat de agrarische gebieden ten oosten van de Naamssteenweg grotendeels werden herbevestigd door de Vlaamse Regering op 19 juli 2007 en dat in de omzendbrief RO/2005/01 betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen wordt gesteld dat “gemeentelijke en provinciale structuurplannen en toekomstige gemeentelijke en provinciale uitvoeringsplannen dienen de herbevestigde agrarische bestemmingen te respecteren”;

- er gelet op deze talrijke reacties duidelijk weinig draagvlak bestaat bij de bevolking voor het aanleggen van een nieuw bedrijventerrein zoals geargumenteed en onderzocht in dit ontwerp van GRS;

- het desbetreffende informatieve gedeelte (punt 6.3) foutieve gegevens bevat en geen rekening houdt met de herlokalisatie op bestaande vrijkomende bedrijfsterreinen;

- de reële nood aan nieuwe terreinen (voor bedrijfsverplaatsing en nieuwe inplantingen) aldus onvoldoende werd aangetoond;

- uit de ingediende bezwaarschriften (o.m. bezwaarschrift 71, 74, 94 en 99) wel blijkt dat er binnen de planperiode (tot 2016) sommige bedrijven behoefte zullen hebben aan uitbreiding van de bestaande lokale bedrijfsactiviteiten, waarbij uiteraard de uiteindelijke ligging, kostprijs en timing van de realisatie van terreinen in een nog aan te leggen lokaal bedrijventerrein een onmiskenbare invloed zullen hebben op de uiteindelijke keuze die deze bedrijfsleiders zullen maken;

- ook een centralisatie van de gemeentelijke uitvoerende diensten wenselijk is om bedrijfseconomische redenen (cfr. punt 6.3.3 op p. 101);

-aan de behoeften van terreinen voor lokale bedrijven ook voldaan kan worden door een beleid dat meer gericht is op het vrijwaren van vrijgekomen bedrijfsterreinen en bedrijfsgebouwen om de ruimte voor het herlokaliseren of nieuwe vestigingen van niet hinderlijke lokale bedrijvigheid aan te bieden;

- een actief flankerend gemeentelijk beleid voor het ter beschikking stellen van bedrijfsterreinen door het vrijwaren van de bestemming als bedrijfsterrein van vrijgekomen bedrijfsgronden meerdere hectaren kan opleveren, waardoor sneller en goedkoper dezelfde resultaten bereikt worden dan door een meer omstreden beleid van aankoop of onteigening van agrarische gronden, aanleg van de basisinfrastructuur en gericht te koop stellen van deze terreinen;

- de werkwijze (behoefteberekening – bestaande aanbod inventariseren – definitie en selectievoorwaarden mogelijke zoekzones) zoals voorgesteld op p. 100 à 102 werkbaar is, maar onvoldoende actueel onderbouwd;

- de gestelde bezwaren en gesignaleerde behoeften ook aanleiding kunnen vormen tot het herzien van de intenties met betrekking tot de bestaande industriezone in St. Joris-Weert;

- de bindende bepaling nr. 11 op p. 204 geen concrete uitspraken doet aangaande een locatiekeuze, maar dat een stedenbouwkundige studie/ontwerp zal worden opgemaakt die/dat hierover uitspraken zal doen.

* De Gecoro overweegt dat:

- in een landelijke gemeente een (kleine maar uit het oogpunt van mobiliteit belangrijke) rol is weggelegd voor KMO's, zij zorgen enerzijds voor plaatselijke tewerkstelling en anderzijds voor diensten geleverd aan de plaatselijke bevolking;

- om het wonen in een rustige, groene omgeving in onze landelijke gemeente te ondersteunen, grootschalige projecten moeten afgewezen worden;

- moet onderlijnd worden dat de in het informatieve deel naar voor gebrachte 5 ha als een maximale oppervlakte moet gehanteerd worden voor de som van verschillende kleinschalige publieke en privé-initiatieven;

- het aansnijden van gebied met agrarische bestemming volgens het gewestplan zoveel mogelijk moet vermeden worden;

*De Gecoro adviseert daarom:

- elke verwijzing naar eender welke van de 8 zoekzones, alsmede de kaarten en beoordelingscriteria op p. 102 tot 110 te schrappen;

- de passage 6.3.1.1 op p. 100 waar zonder meer geponeerd wordt dat voor herlokalisatie van bestaande bedrijven het noodzakelijk is dat een nieuwe lokaal bedrijventerrein wordt gerealiseerd minstens te nuanceren bij gebrek aan ernstige onderbouwing;

- de laatste zin van punt 6.3.1.3 op p. 101 aan te vullen met "voorzover deze behoefte niet zou kunnen ingevuld worden door het gebruiken van vrijkomende bedrijfspanden";

- explicieter op te nemen dat beschikbare gronden uitsluitend voorbehouden worden voor inplanting en/of hervestiging van lokale (= binnen de gemeentegrenzen gevestigde) exploitatiezetels van bedrijven;

- sterker en concreter uit te werken waar precies in de gemeente recent vrijgekomen en/of nog vrijstaande bedrijfszetels en bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, en na te gaan met welk beleid deze gevrijwaard kunnen worden voor de behoeften van te herlokaliseren bedrijven;

- de bindende bepaling nr. 11 op p. 204 te herformuleren als "Herlokalisatie van de bestaande lokale bedrijven in de gemeente. De gemeente zal na het aanvaarden van het GRS nagaan in hoeverre de bestaande behoeften voor uitbreiding/herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven kunnen opgevangen worden door een actief beleid te voeren van herbestemming van vrijgekomen en vrijkomende bedrijfspanden in de gemeente, evenals door een herinrichting van de omgeving van huidige bedrijven. Pas daarna zal ze een beslissing nemen over de eventuele aanleg en inplanting van een lokaal bedrijventerrein eventueel in combinatie met een zone voor gemeentelijke diensten met een ambachtelijk karakter. Wanneer geopteerd wordt voor één of meerdere lokale bedrijventerreinen,

maakt de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp op. Het ontwerp bepaalt de conflicten en potenties en stelt de ruimtelijke randvoorwaarden op voor de ruimtelijke structurering van elk weerhouden gebied.”

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

T - BPA Winkelveld.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 48, 68, 75, 81 tot en met 84, 96, 98 en 134.

Beraadslaging en advies:

** De Gecoro stelt vast dat:*

- als eerste bekommernis gevraagd wordt werk te maken van de creatie van ruimte voor sociale woningbouw;*
- het bestaande BPA niet voldoet aan de bestaande reële toestand (zie o.m. bezwaar nr. 75), wat meteen een RUP in verschillende fasen nodig maakt wil men alle betrokkenen rechtszekerheid bieden;*
- een maximale benutting van de eigendommen van het OCMW voor sociale woningbouw verantwoord is, en dringend te realiseren, wat niet mogelijk is in het bestaande BPA;*
- een RUP voor een ruimer gebied dan de eigendommen van het OCMW verantwoord lijkt;*
- de specifieke doelstellingen kunnen bij de opmaak van het RUP nog verder aangevuld en verfijnd worden o.m. door opname van de inplantingsplaats van een kerkhof en de nodige groenvoorziening.*

De Gecoro adviseert de bindende maatregel nr. 4 als volgt aan te passen:

“Er worden twee RUP’s opgemaakt voor het Winkelveld. In een eerste RUP zal enkel het gedeelte van de OCMW-gronden opgenomen worden met het oog op een meer intensieve benutting van de terreinen voor sociale woningbouw. In een latere fase zullen met een tweede RUP voor het ruimere gebied van het Winkelveld de diverse specifieke doelstellingen zoals de aanpassing van het BPA aan de reële toestand, de mogelijke inplantingsplaats voor een kerkhof, groenvoorziening, de bufferzone met het bos zoals voorgesteld door het Vlaams Gewest aan bod kunnen komen.”

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

U – Procedurefout.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 68, 75, 81 tot en met 84, en 98.

Beraadslaging:

** De Gecoro stelt vast dat:*

- het ontwerp structuurplan goedgekeurd werd op de gemeenteraad van 28/10/08;*
 - het College van Burgemeester en Schepenen binnen de 30 dagen een openbaar onderzoek vastlegde dat liep vanaf 01/12/08 tot en met 28/02/09 en het nodige deed om dit op de decretaal voorgeschreven wijze ter kennis te brengen, zodat de decretale termijnen zeker werden gerespecteerd;*
 - tijdens dit openbaar onderzoek werd vastgesteld dat publicatie in het Belgisch Staatsblad niet gebeurde waardoor de decretale verplichting tot voorafgaande publicatie alleen kon gerespecteerd worden door een nieuwe openbare onderzoekperiode te voorzien (beslissing College van Burgemeester en Schepenen d.d. 10/02/09), welke liep vanaf 05/03/09 tot en met 02/06/09. Deze werd nu wel voorafgaand gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad (18/02/09) en drie dagbladen (Het Nieuwsblad (16/02/09) en Het Laatste Nieuws en De Morgen (17/02/09)), en op de normaal voorziene plaatsen aangeplakt;*
 - het in de bezwaren geciteerde art. 33 §3 voorziet geen enkele sanctie bij het niet respecteren van de voorziene termijnen (dit zijn termijnen van orde);*
 - een nieuwe beslissing van de gemeenteraad kon bovendien niet genomen worden gezien de gemeenteraad, door zijn vorige beslissing al zijn bevoegheden had uitgeput.*
- De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten de ingediende bezwaren weerlegd zijn.*

V - Communicatie naar bevolking.

Dit thema wordt geciteerd in de bezwaren 48, 95, 121, 133, 135 tot en met 1596.

Beraadslaging en advies:

*** De Gecoro stelt vast dat:**

- *het groot aantal bezwaren (1596) toch aantoont dat vele inwoners kennis namen van de inhoud van het ontwerp structuurplan;*
- *meer of minder communicatie geen invloed heeft op de inhoud van het ontwerp structuurplan;*
- *het ontwerp structuurplan op p.22-23 melding maakt van de gehouden overlegmomenten tijdens de periode van opmaak van de startnota en het voorontwerp, en dat tijdens het openbaar onderzoek 5 informatiemomenten werden gehouden. Hiermee is voldaan aan de decretale verplichtingen rond inspraak en betrokkenheid.*

*** De Gecoro adviseert:**

- *ook rond het definitieve structuurplan de nodige communicatie en informatie te voorzien;*
- *de bezwaarindieners zo goed als mogelijk in kennis te stellen van de opvolging welke aan hun bezwaren werd verleend;*

Wat de noodzaak aan communicatie en inspraak betreft bij het uitwerken van het gemeentelijk beleid van ruimtelijke ordening vindt de Gecoro dat hierrond best een bindende bepaling met de uitdrukkelijke beleidsopties wordt opgenomen. Een beslissing terzake laten we over aan de visie van de gemeenteraad.

De Gecoro is van oordeel dat met deze argumenten en beleidscorrecties de ingediende bezwaren weerlegd kunnen worden.

3. Adviezen

De volgende instanties hebben een schriftelijk advies uitgebracht:

<u>Instantie</u>	<u>Datum</u>
Stad Leuven	27/04/2009
Gemeente Bertem	26/05/2009
Agentschap R-O Vlaanderen – Afdeling Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant	02/06/2009
Provincie Vlaams-Brabant – Directie infrastructuur – Dienst ruimtelijke ordening	02/06/2009

3.1 Opsomming adviezen

3.1.1 Stad Leuven – gemeenteraad d.d. 20/04/2009 (d.d. 27/04/2009, ontvangen op 07/05/2009)

De gemeenteraad van Leuven heeft op 20 april 2009 kennis genomen van het ontwerp ruimtelijk structuurplan van Oud-Heverlee en dit structuurplan gunstig geadviseerd.

3.1.2 Gemeente Bertem – gemeenteraad d.d. 26/05/2009 (d.d. 02/06/2009, ontvangen op 03/06/2009)

VOORWERP: Advies gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oud-Heverlee.

De raad,

Gelet op de bepalingen van artikel 33 § 5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en meermaals gewijzigd;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oud-Heverlee voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad van Oud-Heverlee op 28 oktober 2008;

Overwegende dat het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oud-Heverlee aan een openbaar onderzoek wordt onderworpen van 5 maart 2009 tot 2 juni 2009;

Overwegende dat de gemeente Oud-Heverlee met een aantal deelgebieden en wegen grenst aan de gemeente Bertem; dat zodoende enkel een uitspraak wordt gedaan over de visies en uitspraken in dit document die een impact kunnen hebben op het grondgebied van de gemeente Bertem;

Besluit: eenparig

Artikel 1: een positief standpunt in te nemen met betrekking tot de richtinggevende en bindende bepalingen van het gemeentelijk structuurplan Oud-Heverlee zoals:

- de opties voor de Dijlevallei met respect voor de landbouw en de herwaardering en realisatie van de verbindingsgebieden tussen de verschillende natuurlijke structuren;
- de optimalisatie van het fietsroutenetwerk (blz. 210 bindende bepalingen);
- de selectie van de gemeentelijke – lokale wegen type I (Ophemstraat – Bogaardenstraat) met o.a. het principe van de optimalisatie van de woonkwaliteit onder meer door het bannen van het sluipverkeer en het aanleggen van fietspaden (blz. 151-152 richtinggevend en blz. 205 bindend gedeelte).

Artikel 2: dit advies over te maken aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van Oud-Heverlee, p.a. dienst ruimtelijke ordening, Gemeentestraat 2, 3054 Oud-Heverlee.

3.1.3 Agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant, Team planning (d.d. 02/06/2009, ontvangen op 03/06/2009)

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 33, §5, derde lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bezwaren en opmerkingen die in hoofdzaak betrekking hebben op de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 geeft elementen aan met betrekking tot vorm en inhoud van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2. beknopte historiek

Op 29 mei 2007 werd een **plenaire vergadering** gehouden. Het advies van het agentschap R-O Vlaanderen vroeg een verdere uitwerking van het document met bijzondere aandacht voor:

Zowel de woon- als de bedrijvenprognose wordt bijgewerkt in functie van de aangebrachte opmerkingen. Het is waarschijnlijk dat de woonprogrammatie zal moeten worden bijgesteld in functie van de herwerkte studie. Het gemeentelijk lintenbeleid zal verdere verdichting mijden. De vergunningstoestand van een woning blijft een beslissend beoordelingselement in de behandeling van het zonevreemde wonen. Nieuwe activiteiten worden gebundeld in de kernen van het buitengebied en niet aangetrokken in de open ruimte.

Ook de gebieden van de natuurlijke structuur van gewestelijk belang worden mee ingebracht in de open ruimte structuur. De functie natuur blijft er de hoofdfunctie; landschap en recreatie blijven ondergeschikt. De gemeente kan binnen de gebieden van bovenlokaal belang eigen uitvoeringsplannen opmaken ter verfijning van de opties doch nooit om af te wijken van bovenlokale opties. De diensten en voorzieningen in de kernen worden gehiërarchiseerd volgens de kernenhierarchie. De opties voor sommige bovenlokale recreatieknopen worden gemotiveerd. Tevens is er aandacht voor de recreatieve voorzieningen van de kernen. De aanleg van een bijkomende 'lokale' verbindingsweg komt in kortsluiting met het bovenlokale verkeersnet.

Er wordt verder rekening gehouden met de verdere opmerkingen. De bindende bepalingen worden geoptimaliseerd.

Op 28 oktober 2008 werd het plan voorlopig aanvaard door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 5 maart tot en met 2 juni 2009.

3. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De gemeente Oud-Heverlee ligt volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in het buitengebied. De doelstellingen gaan uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies - landbouw, natuur en bos, wonen en werken -, het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied, het tegengaan van versnippering, het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen en het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit.

Binnen de gemeente Oud-Heverlee zijn delen van de Dijlevallei en het Meerdaalbos opgenomen binnen het Vlaams ecologisch netwerk (VEN nr. 529 'De Dijlevallei' en nr. 530 'Meerdaalbos'). Eveneens werd, in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen door de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Hageland (De Vlaamse Regering keurde op 19 juli 2007 het voorstel voor de tussentijdse herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor een reeks agrarische gebieden goed, alsook de acties omschreven in categorie I en II). De agrarische gebieden rondom Haasrode en Blanden ten oosten van de N 251 (HAG 17) worden grotendeels herbevestigd (actie 33). Hierin wordt gesteld dat "een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor de differentiatie van (delen van) het agrarisch gebied als natuurverwevingsgebied voor de oostrand van Mollendaalbos. Dit gebied wordt toegevoegd aan het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor "Heverleebos-Meerdaalwoud".

Het voorgestelde beleid kadert slechts voor een groot deel binnen de ontwikkelingsperspectieven van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Algemeen kan nog gesteld worden dat reeds op voorhand heel wat concrete voorstellen worden gedaan (vb. i.v.m. "poorten"), echter zonder ruimtelijke afweging t.o.v. de verschillende deelstructuren. Deze werkwijze ondergraaft het strategisch karakter van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en wordt dan ook niet ondersteund.

3.1 open ruimte

De opbouw van de open ruimte structuur werd slechts gedeeltelijk herwerkt. De gewenste open ruimte structuur wordt opgebouwd uit een natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur. De uitwerking van deze structuren beperkt zich vooral tot een algemene visie/ beleid en selecties waardoor het onvoldoende kan dienen als afwegingskader. Bijgevolg is het in het geheel niet duidelijk wat de gemeente binnen haar eigen open ruimte structuur tracht te bereiken. Welke lokale aspecten de gemeente tracht te benadrukken/verwezenlijken.

Bovenlokale elementen worden kort (natuurverbindingsgebieden en landschappen van provinciaal belang) of zelfs niet (HAG's) aangehaald. Hieruit kan worden opgemaakt dat de gemeente het bovenlokaal beleid in grote lijnen volgt. De gemeente geeft jammer geen rechtstreekse input dat meegenomen kan worden in de bovenlokale processen (vb. voorstel afbakening bouwvrije zones).

Bovendien wordt er een bijzonder accent gelegd op het begrip 'landschap' binnen de natuurlijke en de agrarische structuur: elementen van de natuurlijke structuur blijken hoofdzakelijk gekarakteriseerd te zijn door hun landschappelijke waarde. Dergelijke zienswijze houdt een bijzonder risico in voor gebieden van de natuurlijke structuur. De hoofdfunctie natuur zou er in het gedrang kunnen komen. Algemeen wordt verwezen naar de Vlaamse optie dat natuur respectievelijk landbouw de structurerende functie zijn binnen respectievelijk de natuurlijke en de agrarische structuur.

Voor de agrarische structuur is het toch belangrijk nog te verwijzen naar het lopende gewestelijke afbakeningsproces voor de gebieden van de agrarische en de natuurlijke structuur (nog steeds niet opgenomen in de bundel). Binnen dit kader is het noodzakelijk ook de gemeentelijke optie tot opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen om types agrarische structuren te bepalen opnieuw te bekijken. Zo'n lokale optie is principieel mogelijk zo zij de bovenlokale keuzes van het vermeld afbakeningsproces verder verfijnt, zonder er evenwel van af te wijken. Bepaalde gemeentelijke opties zouden hiermee in strijd kunnen zijn (vb. binnen de microlandschappen moet er ruimte gegeven worden aan kernondersteunende functies, de optie om overgangsgebieden af te bakenen binnen de agrarische structuur, ...). Ook het gemeentelijk beleid betreffende de verlaten landbouwzetels nl. nabestemmingen toelaten binnen de

gebieden van de agrarische structuur, zou een strijdigheid kunnen inhouden met de bovenlokale beleidsvisie.

Algemeen: de gewenste open ruimtestructuur zal als basis dienen voor de ontwikkelingsperspectieven van heel wat voorstellen van de gemeente. Dit dient dan ook duidelijker opgenomen over de gehele bundel, een afweging vanuit de gewenste open ruimte structuur blijft een noodzaak.

3.2. nederzettingsstructuur

- lokaal woonbeleid

De woningprognose leidt de woningbehoefte rechtstreeks af van de gezinsevolutie tussen 2006 en 2016, in de gemeente Oud-Heverlee. Hierbij wordt een frictieleegstand gehanteerd van 2,5%.

Het noodzakelijk de berekeningen van de behoefte af te stemmen op de periodes zoals voorzien in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) om enige vergelijking mogelijk te maken (periode 1997 – 2002/2002 – 2007/2007 – 2012/2012 – 2017) .

De prognose (confrontatie vraag en aanbod) dient minimum opgenomen tot 2012. Verder gaan is reeds gewenst doch gelet op het ontbreken van hogere beleidskaders (herziening RSV beperkt zich ook tot 2012) kunnen voor deze periode geen concrete acties ondernomen worden.

De berekening van het aanbod splitst zich naar het aanbod in binnengebieden, binnen goedgekeurde verkavelingen en tenslotte op percelen langs uitgeruste wegen. Bij deze laatste categorie is geen rekening gehouden met het verschil tussen een (onbebouwd) perceel en een (onbebouwde) kavel. Nochtans kan een onbebouwd perceel verschillende kavels omvatten. Hierbij wordt best rekening gehouden met de courante kavelbreedtes van 6m, 9m en 15m voor respectievelijk gesloten, halfopen en vrijstaande bebouwing. Verder hanteert het voorstel realisatiepercentages – op 10 jaar – om het spontane aanbod op de markt te ramen. Daarbij valt eerst op dat de percentages voor de verkavelingen en de binnengebieden vrij laag liggen. Vervolgens komt het bevreemdend over dat men uitgaat van een passief beleid om daaruit de nood woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen te onderbouwen.

Het is noodzakelijk de actualisering van de woningbehoeftestudie bij te stellen op basis van deze bovenvermelde opmerkingen.

Het voorstel stelt de voorzieningen en diensten te differentiëren in functie van de kernenhierarchie. Bijkomend werd opgenomen dat deze diensten en voorzieningen zullen functioneren op het niveau van de desbetreffende kernen.

De overige strategieën van de gemeente Oud - Heverlee om kernversterking/verdichting te stimuleren waaronder “toename van het aantal bouw- en woonlagen”, “opsplitsen van grotere woningen in meerdere woonegelegenheden”, en “het invullen van binnengebieden”, past principieel binnen de Vlaamse opties. Zo’n beleid kan enkel baat vinden bij een afwegingskader dat verder ook rekening houdt met bestaande ruimtelijke kwaliteiten, het behoud van de specificiteit/identiteit van de historische kern, waardevol erfgoed, e.d. zoals voorzien in punt 2.3.8. Deze zaken dienen zeker onderdeel uit te maken van een stedenbouwkundige studie.

3.3. zonevreemde infrastructuur

Aangezien het kader voor de zonevreemdheid dient te vertrekken vanuit de open ruimtestructuur zou het beter zijn geweest dit hoofdstuk hierin te verwerken i.p.v. een apart hoofdstuk (zie punt zonevreemdheid). Zo wordt er vermeden dat er tegenstrijdige opties genomen worden in beide delen. Voorlopig is de open ruimtestructuur te weinig uitgewerkt om hieraan een beleid voor zonevreemdheid

te koppelen. De ontwikkelingsperspectieven dienen dan ook opgenomen per beleidscategorie (kouters, microlandschappen, ...). Het globale afwegingskader steunt op een ruimtelijke en een niet-ruimtelijke afweging. De relatie tot de open ruimte structuur, inzonderheid de ontwikkelingsperspectieven vanuit het beleid voor de open ruimte, blijft ontbreken. Nochtans speelt juist dit kader een essentiële rol binnen de afweging. Uiteraard zullen de bovenlokale ontwikkelings-perspectieven voor de open ruimte mee worden opgenomen, naast de lokale perspectieven

Ondanks de uitwerking van de open ruimte structuur wordt als afweging nog steeds te veel teruggevallen op het onderscheid kwetsbaar, niet kwetsbaar, Ook deze opdeling zou beter wijzigen en rekening houden met de eigen gemeentelijke opties (microlandschappen, kouters, overgangsgebieden, beekvalleien, ...).

Het aanduiden van de zonevreemde infrastructuur op de kaart van de gewenste open ruimtestructuur kan hierbij helpen.

- Zonevreemde woningen

De vergunningstoestand dient nog steeds gekoppeld te worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de rubriek over het beleid voor zonevreemde woningen zijn verschillende bepalingen over mogelijke functiewijzigingen van gebouwen in de open ruimte opgenomen. Algemeen wordt uitgegaan van één voorwaarde: het laagdynamisch karakter van de nieuwe functie. Deze zienswijze maakt dat de open ruimte elke mogelijke functie – zo ze laagdynamisch wordt bevonden - zal moeten opvangen. De nota bevestigt dit vrij uitdrukkelijk, waar het de mogelijkheid openhoudt dat er nieuwe zonevreemde bedrijven bijkomen. Zo'n zienswijze strijdt uitdrukkelijk met het uitgangspunt op Vlaams niveau dat zowel de natuurlijke als de agrarische structuur moeten kunnen functioneren in goed gestructureerde en samenhangende gehelen en poogt bovendien de doelstelling van de het nu lopende afbakeningsproces van de agrarische en natuurlijke structuur te ondermijnen. Tevens wordt de versnippering van de open ruimte zo beleidsmatig – op gemeentelijk niveau - ondersteund.

- Zonevreemde bedrijven

Het afwegingskader dat wordt voorgelegd is een zeer 'zwaar' stappenplan waarin zowel ruimtelijke als niet-ruimtelijke afwegingsfactoren worden opgenomen. In ieder geval dient ook hier de gewenste open ruimte structuur als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven.

4. subsidiariteit

Toeristisch-recreatieve structuur

Binnen de gebieden van de gewestelijke natuurlijke structuur wordt principieel uitgegaan van het recreatief medegebruik. Nochtans stelt de gemeente dat de ontwikkeling van een laagdynamische vorm van recreatie prioritair is voor het Heverleebos en het Meerdaalwoud. Verder stelt de gemeente dat horeca ondersteunend moet zijn bij de poorten tot de grote boscomplexen. Beide opties gaan voorbij aan de gewestelijke bevoegdheid voor de gebieden van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Dit sluit niet uit dat de gemeente gemotiveerde suggesties kan doen. Binnen het afbakeningsproces is er inderdaad sprake van twee poortcomplexen tot het Meerdaalwoud.

De gemeente wenst enkele elementen van bovenlokale aard, zoals De Kluis – in het Meerdaalwoud -, la Foresta – bij het Heverleebos – en de Bremberg te behouden. Het is wenselijk de ruimtelijke gronden hieromtrent naast de randvoorwaarden duidelijker te omschrijven.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de gemeentelijke visie over de toeristisch-recreatieve structuur vooral oog heeft voor het bovenlokale en de mogelijk toeristische en economische weerslag op de gemeente. De lokale recreatieve structuur komt minder aan bod, tenzij bij de selectie van een viertal lokale elementen. Ook hier is een aanvulling naar ontwikkelingsmogelijkheden binnen de open ruimte structuur noodzakelijk.

Mobiliteit

De gemeente neemt verder ook opties in functie van de verschijningsvorm van de omliggende ruimte voor de inrichting van de N25. De gemeente merkt terecht op dat de provincie hierover uitspraken zal doen. Er worden mogelijke suggesties voor de herinrichting geformuleerd naar de provincie.

5. lokale aspecten en aandachtspunten

Informatief deel

enkele selectiecriteria voor de zoekzone woon – en zorgcampus/lokaal bedrijvzone dienen herbekeken i.f.v. strijdigheden met bovenlokale opties (ontsluiting, aansluiten bij woonkern, ...).

Lokale economie

De behoefte aan terreinoppervlakte voor lokale bedrijfsruimten wordt beargumenteerd op basis van de nood aan ruimte voor starters, de herlokalisatiebehoefte voor sommige zonevreemde bedrijven en de nood aan ‘bijhuizen’ voor bedrijven die binnen de kernen ingesloten liggen. De nood aan ruimte voor starters wordt niet gemotiveerd, enkel wordt een cijfer van 1 ha naar voor geschoven. De herlokalisatiebehoefte wordt geraamd op 90a, terwijl de gewenste ruimtelijke structuur enkel een werkwijze om om te gaan met zonevreemde bedrijven omvat en geen aanduiding geeft over mogelijke herlokaliseringen. De nood aan bijhuizen blijft evenzeer onvoldoende gemotiveerd (eerder aannames dan onderzoek). De behoefte aan lokaal bedrijventerrein dient bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan zeker nog aangetoond, evenals een duidelijke fasering (zoals aangegeven in 2.4.2.3)

Mobiliteit

De verhouding met het gemeentelijk mobiliteitsplan blijft onduidelijk. Volgens onze gegevens is het onderzoek binnen het mobiliteitsplanproces nog lopende. Wel blijkt dat er geen overeenstemming is met de reeds vaststaande opties en keuzes binnen dit structuurplan.

Militair domein Meerdaalwoud

De gemeente doet een vrij concreet inrichtingsvoorstel voor de herbestemming van het militair domein binnen het Meerdaalwoud. Er wordt vooral op een recreatieve rol van het Meerdaalwoud gemikt. Het blijft wenselijk de ruimtelijke onderbouwing van deze opties uit te werken. Vooral deze onderbouwing zal ingebracht worden in het overleg tussen de niveaus bij het afbakeningsproces van de natuurlijke en de agrarische structuur.

Bindende bepalingen

De bindende bepalingen werden herwerkt. Bepaling 17 voorziet de opmaak van een erfgoedstudie. Het kader hiervoor is niet terug te vinden in het richtinggevend deel.

6. Formele opmerkingen

- Beschermd erfgoed

In het informatief deel wordt het beschermd erfgoed van de gemeente opgelijst. Deze lijst is echter niet volledig en dient nagekeken (vb. beschermd dorpsgezicht: 'kerksite van Haasrode – MB 15/02/2005).

- Kaartmateriaal

Bij heel wat kaarten ontbreekt een legende waardoor de leesbaarheid verloren gaat.

Ook worden heel wat opsommingen in de tekst opgenomen waarbij de verwijzing ernaar op kaart ontbreekt (vb. door nummering). Zo is niet altijd duidelijk 'wat' 'waar' ligt.

De symbolen op de kaarten van de deelruimtes zijn niet volledig terug te vinden in de tekst.

7. algemene conclusie

De voorgelegde bundel werd gedeeltelijk herwerkt. Het voorgestelde beleid kadert grotendeels binnen de ontwikkelingsperspectieven van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oud - Heverlee wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen.

3.1.4 Provincie Vlaams-Brabant, directie infrastructuur, dienst ruimtelijke ordening (d.d. 02/06/2009, ontvangen op 04/06/2009)

Besluit van de deputatie van 28 mei 2009 waarbij het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Oud-Heverlee, voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 28 oktober 2008, voorwaardelijk gunstig wordt geadviseerd.

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

Betreft: Oud-Heverlee - ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan - openbaar onderzoek - advies

I. GEGEVEN

Op 28 oktober 2008 werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oud-Heverlee voorlopig aanvaard in de gemeenteraad. De deputatie brengt, na raadpleging van de PROCORO, advies uit over de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met het provinciaal ruimtelijke structuurplan, binnen de termijn van 120 dagen na de begindatum van het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek loopt van 5 maart 2009 tot en met 2 juni 2009.

De PROCORO bracht in vergadering van 27 april 2009 advies uit over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

II. JURIDISCHE BASIS

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, in het bijzonder de artikelen 31 tot en met 36.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

De omzendbrief RO 97/02 over het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

III. BESPREKING

Het voorontwerp ruimtelijk structuurplan Oud-Heverlee werd op basis van de opmerkingen van de plenaire vergadering van 29 mei 2007 aangepast. Het voorliggend ontwerp ruimtelijk structuurplan heeft op verschillende punten rekening gehouden met de gestelde opmerkingen en suggesties. Het structuurplan werd hierdoor een helder en gestructureerd document.

INFORMATIEF DEEL

Binnen het richtinggevend deel worden nu enkel de krachtlijnen van de planningscontext hernomen als scharnier tussen informatief en richtinggevend deel. Aangezien het richtinggevend deel de gemeentelijke doelstellingen en prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling, een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur en maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan dient te omvatten, wordt de planningscontext beter enkel in het informatief deel opgenomen.

Binnen het deel prognoses en behoeften wordt de behoefte bepaald en afgewogen ten opzichte van het aanbod. Dit geldt voor de vraag naar woningen, bejaardenhuisvesting en ruimte voor bedrijvigheid. Dit onderzoek kan tevens opgenomen worden voor de recreatieve voorzieningen binnen de gemeente. De afweging van verschillende locaties om voor een bepaalde behoefte een oplossing te bieden, dient opgenomen in het richtinggevend deel. Deze dient immers te gebeuren op basis van de gewenste ruimtelijke structuur en de ontwikkelingsperspectieven voor de openruimtestructuur in het bijzonder. De zoekzones voor een woon- en zorgcampus zijn terug te vinden in het richtinggevend deel, de zoekzones voor de implementatie van een gecombineerd lokaal bedrijventerrein met een zone voor openbaar nut bevinden zich nog steeds binnen het informatief deel.

RICHTINGGEVEND DEEL

§ OPEN RUIMTESTRUCTUUR

De open ruimte omvat de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de landschappelijke structuur. De ruimte voor water werd in de watertoets (richtinggevend gedeelte, p. 184-185) opgenomen.

Welke vergunningen, plannen of programma's dienen onderworpen te worden aan de watertoets is terug te vinden in art. 8 § 5 eerste lid (voor de vergunningen: 1° t.e.m. 6°) en tweede lid (voor plannen en programma's: 1° t.e.m. 6°) van het decreet Integraal Waterbeleid. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan valt strikt genomen niet onder het toepassingsgebied van de watertoets.

Aangezien het hoofdstuk watertoets van het structuurplan Oud-Heverlee over de vigerende wetgeving betreffende het intergaal waterbeleid en het gemeentelijk waterbeleid handelt, wordt dit hoofdstuk beter opgenomen binnen de planningscontext van het informatief gedeelte. Om enige verwarring te vermijden gebeurt dit beter onder een andere titel dan watertoets.

§ NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De woonbehoeftestudie werd aangepast volgens de opmerkingen van de plenaire vergadering. Als opmerking wordt meegegeven dat de termen bouwkaavel en wooneenheid door elkaar gebruikt worden. Binnen het informatief deel (p. 95) wordt - aangezien appartementen en studio's meerdere woningen op één kavel kunnen betekenen - een correctiefactor van 0,96 op het aantal woningen toegepast. Deze correctie geeft aan dat er een behoefte bestaat van totaal 434 bouwkavels binnen de planperiode 2006-2016. Deze behoefte wordt in het richtinggevend deel (p. 136-137) bijgesteld op basis van de ontwikkelbaarheid van de binnengebieden (bepalende factoren zijn de morfologie van het terrein en de biologische, landschappelijke en/of natuurlijke waarde van het gebied). Op korte termijn is er nood aan ongeveer 88 bijkomende kavels. Binnen de woonprogrammatie (p. 144) wordt er echter gesproken van 88 woongelegenheden. Ook verder in het hoofdstuk 2.3.6, alsook in het hoofdstuk over specifieke doelgroepen (p. 146) gebeurt de afweging op basis van het aantal woningen. Dit is verwarrend. Er is nood aan een duidelijke definitie van beide termen en hun verhouding ten opzichte van elkaar.

De behoefte aan bijkomende sociale huurwoningen wordt geraamd op minimaal 23 (p. 98, informatief gedeelte). Binnen het richtinggevend gedeelte (p. 144) spreekt men echter over een behoefte aan 24 bijkomende sociale huurwoningen. Dit dient uigeklaard te worden.

Het is tevens onduidelijk hoe men aan de totale bijkomende woningbehoefte van 92 eenheden komt (p. 144, richtinggevend gedeelte).

De gemeente stelt een bundeling van kleinschalige verblijfsmogelijkheden binnen het bestaande recreatiepark 't Zoet Water voorop. Binnen de structuurvisie voor dit gebied is dit niet opgenomen (p. 157 + 168). Zowel binnen de ruimtelijk economische structuur, de toeristisch-recreatieve structuur als de

mobiliteitsstructuur werden aanpassingen doorgevoerd op basis van de opmerkingen van de plenaire vergadering.

BINDEND DEEL

Gezien de gemeente in sterke mate te maken heeft met een aantal bovenlokale elementen en bijhorende beleidsuitspraken, werd tijdens de plenaire vergadering de mogelijkheid gegeven om een onderhandelingsnota op te maken met duidelijke opsomming van elementen die dienen aangekaart te worden. Met het hoofdstuk 3 'overleg en onderhandelingen' werd hieraan tegemoetgekomen. Vermits het een suggestie naar de hogere overheden betreft, hoort dit hoofdstuk thuis in het richtinggevend gedeelte.

Voor acties en selecties opgenomen in het bindend deel dient in het richtinggevend deel een afdoend afwegingskader opgenomen te worden om deze acties en selecties te onderbouwen en uitvoerbaar te maken. Voor RUP Don Bosco is dit min of meer terug te vinden binnen de ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimte Oud-Heverlee. De uitspraak '*de huidige bestemming volgens het gewestplan van dit klooster, nl. natuurgebied, mag de toekomstige ontwikkeling (zoals het onderbrengen van bv. jeugdlokalen, openbare functies, ...) van het klooster niet belemmeren*' (p. 165, richtinggevend gedeelte) is niet onderbouwd door een afweging ten aanzien van de gewenste ruimtelijke structuur en de ontwikkelingsperspectieven voor de openruimtestructuur in het bijzonder. Indien deze onderbouwing niet toegevoegd wordt, dient deze uitspraak geschrapt te worden. Voor het RUP Bremberg is de uitspraak '*de gemeente stelt een RUP op voor het hotel- en conferentiecentrum de Bremberg zodat die kan blijven opereren in zijn huidige dynamiek*' (p. 206, bindend gedeelte) te voortvarend aangezien ze niet onderbouwd is door een afweging ten aanzien van de gewenste ruimtelijke structuur en de ontwikkelingsperspectieven van de toeristisch-recreatieve structuur in het bijzonder. Deze afweging dient in het richtinggevend gedeelte opgenomen te worden indien men deze uitspraak wenst te behouden.

ALGEMENE OPMERKINGEN

De kaarten in de bundel werden verduidelijkt d.m.v. een legende. Dit vergroot de lees- en begrijpbaarheid. Enkelvoor de bestaande openruimtestructuur (figuren 16, 17 en 18), de bestaande nederzettingsstructuur (figuur 19), de bestaande socio-economische structuur (figuur 25), de bestaande toeristisch, recreatieve en sportinfrastructuur (figuur 28) en het concept recreatie (figuur 4 p. 121) ontbreekt een legende.

De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening verleende op 27 april 2009 een gunstig advies voor zover:

- het integraal en het gemeentelijk waterbeleid onder een apart hoofdstuk op te nemen in het informatief deel;
- een duidelijke definitie op te geven van bouwkwavel en wooneenheid, deze termen worden nu door elkaargebruikt;
- de cijfers inzake sociale huurwoningen en de totale woningbehoefte te verduidelijken;
- kleinschalige verblijfsmogelijkheden binnen het recreatiepark 't Zoet Water mee op te nemen in de structuurvisie (p 157 en 168);
- inzake het RUP Don Bosco een betere onderbouwing bij te voegen (p 165, richtinggevend gedeelte);
- inzake het RUP Bremberg een afweging bij te voegen tav. de ontwikkelingsperspectieven van de toeristischrecreatieve structuur (p 206, bindend gedeelte).

IV. Na het verslag gehoord te hebben van Walter ZELDERLOO, als lid van de deputatie,

V. BESLUIT

Enig artikel:

het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Oud-Heverlee, zoals voorlopig vastgesteld door degemeenteraad op 28 oktober 2008, in overeenstemming te verklaren met het provinciaal ruimtelijk structuurplan en gunstig te adviseren voor zover met de opmerkingen in het overwegend gedeelte rekening wordt gehouden.

3.2 Behandeling adviezen

3.2.1 Stad Leuven – gemeenteraad d.d. 20/04/2009 (d.d. 27/04/2009, ontvangen op 07/05/2009)

Vaststelling:

De gemeenteraad adviseert het ontwerp structuurplan gunstig.

Beraadslaging en advies:

Geen opmerkingen vanuit de Gecoro.

3.2.2 Gemeente Bertem – gemeenteraad d.d. 26/05/2009 (d.d. 02/06/2009, ontvangen op 03/06/2009)

Vaststelling:

De gemeenteraad neemt een positief standpunt in m.b.t. de richtinggevende en de bindende bepalingen van het gemeentelijk structuurplan.

Beraadslaging en advies:

Geen opmerkingen vanuit de Gecoro.

3.2.3 Agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant, Team planning (d.d. 02/06/2009, ontvangen op 03/06/2009)

Opmerking 1: het begrip ‘landschap’ binnen de natuurlijke en agrarische structuur

Vaststelling:

De elementen van de natuurlijke structuur (pag. 125) en de agrarische structuur (pag. 128) blijken hoofdzakelijk gekarakteriseerd te zijn door hun landschappelijke waarde. Er wordt verwezen naar de Vlaamse optie dat natuur respectievelijk landbouw de structurerende functie zijn binnen respectievelijk de natuurlijke en de agrarische structuur.

Beraadslaging en advies:

Zowel binnen de natuurlijke structuur als de agrarische structuur worden heel wat elementen in de visie bepaald door de hoofdfunctie in het gebied, zij het natuur of landbouw. Daarenboven dient gesteld dat, specifiek voor de gemeente Oud-Heverlee, een groot aantal entiteiten uit de natuurlijke structuur en de agrarische structuur een landschappelijke meerwaarde bieden.

De Gecoro adviseert dat de beleidselementen binnen de natuurlijke en agrarische structuur waar mogelijk beter worden afgestemd op hun natuurlijke respectievelijk agrarische waarde. Verwijzingen naar landschappelijke karakteristieken worden waar mogelijk geschrapt.

Opmerking 2: afbakeningsproces voor de agrarische en natuurlijke structuur

Vaststelling:

Voor de agrarische structuur is het belangrijk te verwijzen naar het lopende gewestelijke afbakeningsproces voor de gebieden van de agrarische en de natuurlijke structuur. Binnen dit kader is het noodzakelijk ook de gemeentelijke optie tot opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen om types agrarische structuren te bepalen opnieuw te bekijken.

Beraadslaging en advies:

De optie om ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken om types agrarische structuren te bepalen was opgenomen in het voorontwerp structuurplan, maar werd binnen dit ontwerp structuurplan geschrapt. De Gecoro adviseert het volgende: “In de planningscontext van het informatie gedeelte wordt een titel toegevoegd die het planningsproces voor landbouw, natuur en bos beschrijft.”

Opmerking 3: woningbehoeftestudie

Vaststelling:

Het agentschap R-O Vlaanderen geeft een aantal opmerkingen aangaande de inhoudelijke uitwerking van de woningbehoeftestudie (periode, berekening van het aanbod, ...) en komt tot de conclusie dat een actualisering van deze studie noodzakelijk is.

Beraadslaging en advies:

De woningbehoeftestudie en de daaraan gekoppelde woonprogrammatische zijn via twee principiële akkoorden (woonuitbreidingsgebied Haasrode 'Centrum' en woonuitbreidingsgebied Blanden 'De Kouter') vastgelegd. Deze principiële akkoorden voor de ontwikkeling van de desbetreffende gebieden werden aanvaard door het agentschap R-O Vlaanderen. Met deze twee woonprojecten ligt de woonprogrammatische voor de planperiode van het GRS Oud-Heverlee vast en worden geen bijkomende ontwikkelingen buiten woongebied vooropgesteld.

De Gecoro adviseert zich hierbij te alligneren met het advies onder punt E in de themagerichte behandeling van de bezwaren.

Opmerking 4: zonevreemde infrastructuur

Vaststelling:

Het agentschap R-O Vlaanderen geeft opmerkingen aangaande de uitwerking van het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur (pag. 171-182). Onder meer dient dit afwegingskader meer te vertrekken vanuit de gewenste openruimtestructuur.

Beraadslaging en advies:

De Gecoro adviseert in het GRS het volledige afwegingskader te herwerken. Daarbij zal de gewenste openruimtestructuur een belangrijker uitgangspunt vormen voor de toetsing van de zonevreemde infrastructuur. Er wordt geadviseerd om een algemeen toetsingskader (voor alle zonevreemde infrastructuur) uit te werken op basis van de planologische toets die is opgenomen bij de zonevreemde handel en bedrijvigheid. Hierop is verder ingegaan in het thema 'zonevreemd' in het advies.

Opmerking 5: toeristisch-recreatieve infrastructuur

Vaststelling:

De gemeente wenst enkele elementen van bovenlokale aard, zoals De Kluis, La Foresta en de Bremberg te behouden (pag. 156). Het is wenselijk de ruimtelijke gronden hieromtrent naast de randvoorwaarden duidelijker te omschrijven.

Beraadslaging en advies:

De Gecoro adviseert: "De uitspraken omtrent deze elementen in het richtinggevend gedeelte worden vervangen door de passus dat binnen een gebiedsgericht RUP het ontwikkelingsperspectief van deze infrastructuur zal worden bepaald. De gewenste ruimtelijke structuur en het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur dienen als basis voor deze afweging."

3.2.4 Provincie Vlaams-Brabant, directie infrastructuur, dienst ruimtelijke ordening (d.d. 02/06/2009, ontvangen op 04/06/2009)

Opmerking 1: zoekzones lokaal bedrijventerrein

Vaststelling:

De afweging van verschillende locaties om voor een bepaalde behoefte een oplossing te bieden, dient opgenomen te worden in het richtinggevend gedeelte. De zoekzones voor de implementatie van een gecombineerd lokaal bedrijventerrein met een zone voor openbaar nut bevinden zich binnen het informatief gedeelte (pag. 101-110).

Beraadslaging en advies:

De Gecoro adviseert: "Omwille van de onduidelijkheid aangaande zoekzones die in aanmerking komen voor de implementatie van een gecombineerd lokaal bedrijventerrein met een zone voor openbaar nut, wordt geopteerd om de reeds geselecteerde zoekzones en de individuele afweging ervan uit het ontwerp te verwijderen. Enkel de definitie van de zoekzone (6.3.4.2) en de afwegingscriteria (6.3.4.3) worden behouden."

Opmerking 2: watertoets

Vaststelling:

Het hoofdstuk watertoets (pag. 183-186) over de vigerende wetgeving betreffende het integraal waterbeleid en het gemeentelijk waterbeleid, wordt beter opgenomen binnen de planningscontext van het informatief gedeelte. Om verwarring te vermijden, gebeurt dit beter onder een andere titel dan watertoets.

Beraadslaging en advies:

De Gecoro adviseert: "Het hoofdstuk watertoets wordt geschrapt en het deel aangaande het integraal waterbeleid wordt toegevoegd aan de planningscontext van het informatief gedeelte onder de titel 'Ruimte voor water: integraal waterbeleid'. Het voorgestelde gemeentelijk waterbeleid wordt ondergebracht bij de gewenste openruimtestructuur."

Opmerking 3: bouwkaavel en wooneenheid

Vaststelling:

De termen bouwkaavel en wooneenheid worden binnen het informatief (pag. 95) en het richtinggevend gedeelte (pag.144) door elkaar gebruikt. Er is nood aan een duidelijke definitie van beide termen en hun verhouding ten opzichte van elkaar.

Beraadslaging en advies:

De Gecoro adviseert: "De termen worden op elkaar afgestemd binnen het informatief en het richtinggevend gedeelte. Het betreft een omgerekende behoefte aan 88 kavels op korte termijn. In het richtinggevend gedeelte worden deze kavels opgevat als één wooneenheid omdat op één kavel één woongelegenheid wordt voorzien. Dit dient verduidelijkt te worden in het richtinggevend gedeelte."

Opmerking 4: bundeling kleinschalige verblijfsmogelijkheden

Vaststelling:

De gemeente stelt een bundeling van kleinschalige verblijfsmogelijkheden voorop binnen het recreatiepark 't Zoet Water (pag. 131). Binnen de structuurvisie voor dit gebied is dit niet opgenomen (pag. 157 + 168).

Beraadslaging en advies:

De Gecoro adviseert de passus toe te voegen aan de structuurvisie en binnen de beschrijving van de deelruimte.

Opmerking 5: overleg en onderhandelingen

Vaststelling:

Vermits het hoofdstuk overleg en onderhandelingen, opgenomen in het bindend gedeelte (pag. 209-210), een suggestie naar de hogere overheden betreft, hoort het thuis in het richtinggevend gedeelte.

Beraadslaging en advies:

De Gecoro adviseert dat het hoofdstuk achteraan het richtinggevend gedeelte als bijkomend hoofdstuk wordt toegevoegd.

Opmerking 6: RUP Don Bosco

Vaststelling:

De uitspraak omtrent Don Bosco (pag. 156 + 165 + 206) is niet onderbouwd door een afweging ten aanzien van de gewenste ruimtelijke structuur en de ontwikkelingsperspectieven van de openruimtestructuur in het bijzonder. Indien deze onderbouwing niet toegevoegd wordt, dient deze uitspraak te worden geschrapt.

Beraadslaging en advies:

De Gecoro adviseert: "De uitspraken omtrent Don Bosco in het richtinggevend gedeelte worden vervangen door de passus dat binnen een gebiedsgericht RUP het ontwikkelingsperspectief van deze infrastructuur zal worden bepaald. De gewenste ruimtelijke structuur – in bijzonder de

openruimtestructuur – en het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur dienen als basis voor deze afweging.

De Gecoro adviseert dat in het bindend gedeelte wordt ingeschreven dat deze afweging zal gebeuren bij de opmaak van het RUP, dat dan de ontwikkelingsperspectieven zal vastleggen.”

Opmerking 7: RUP Bremberg

Vaststelling:

De uitspraak omtrent Bremberg (pag. 156 + 162 + 206) is niet onderbouwd door een afweging ten aanzien van de gewenste ruimtelijke structuur en de ontwikkelingsperspectieven van de toeristisch-recreatieve structuur in het bijzonder. Deze afweging dient in het richtinggevend gedeelte te worden opgenomen indien men deze uitspraak wenst te behouden.

Beraadslaging en advies:

De uitspraken omtrent Bremberg in het richtinggevend gedeelte worden vervangen door de passus dat binnen een gebiedsgericht RUP het ontwikkelingsperspectief van deze infrastructuur zal worden bepaald. De gewenste ruimtelijke structuur – in bijzonder de toeristisch-recreatieve structuur – en het afwegingskader voor zonevreemde infrastructuur dienen als basis voor deze afweging.

De Gecoro adviseert dat in het bindend gedeelte wordt ingeschreven dat deze afweging zal gebeuren bij de opmaak van het RUP, dat dan de ontwikkelingsperspectieven zal vastleggen.