

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

KERNAFBAKENINGEN ZENNEVALLEI

Procesnota

Fase ontwerp





**VLAAMS-
BRABANT**

**PRUP
KERNAFBAKENINGEN ZENNEVALLEI**

Fase ontwerp
Versie: november 2023

Initiatiefnemer en opdrachthouder PRUP

Provincie Vlaams-Brabant
Directie Ruimte
Dienst Ruimtelijke Planning
Provincieplein 1
3010 Leuven
www.vlaamsbrabant.be

Ruimtelijk Planner
Jonah Scheppers, erkend ruimtelijk planner

DOSSIERNUMMER: PRJ-2022-002
ONS KENMERK:
RMT/RP/projecten/kernafbakeningen Zennevallei

Contactpersonen:

Jonah Scheppers,
erkend ruimtelijk planner
jonah.scheppers@vlaamsbrabant.be

Koen Van Bouchout,
bestuurssecretaris planoloog
koen.vanbouchout@vlaamsbrabant.be

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1. Inleiding | 4 |
| 1.1. Wat is een RUP | 4 |
| 1.2. Wat is de procesnota? | 4 |
| 1.3. Inhoud van de procesnota | 5 |
| 2. Samenstelling van het planteam | 6 |
| 3. Adviesinstanties, betrokken actoren en stakeholders | 7 |
| 3.1. Samenwerking Zennevallei..... | 7 |
| 3.2. Adviserende instanties..... | 9 |
| 3.3. Actoren en stakeholders | 9 |
| 4. Processtappen en besluitvormingsproces | 10 |
| 4.1. Toelichting planproces..... | 10 |
| 4.2. Procesplanning PRUP 'Kernafbakening Zennevallei' | 13 |
| 5. Wijze van communicatie en participatie | 15 |
| 5.1. Publieke raadpleging | 16 |

1. Inleiding

In functie van het geïntegreerde planningsproces voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een procesnota opgesteld die het verloop van het planningsproces beschrijft. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces verder zal worden aangevuld.

1.1. Wat is een RUP

Een ruimtelijk uitvoeringsplan, of kortweg RUP, is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied bestemmingen regelt en/of inrichtingsvoorschriften vastlegt. Voor alle percelen in een bepaald gebied wordt zo duidelijk wat er kan en wat niet. Voorliggend RUP heeft niet de bedoeling om bestemmingen te wijzigen, maar wel om bijkomende inrichtingsvoorschriften voor de bestaande woonzones vast te leggen. Onder andere op basis van dit plan kunnen stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd worden.

Een provinciaal RUP draagt bij aan de uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB) of aan het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (BRVB), waarin het provinciebestuur in grote lijnen aangeeft hoe zij de provincie ruimtelijk wil zien evolueren. Telkens wanneer het wenselijk of nodig is om de bestaande bestemmingsplannen (het gewestplan, een BPA, een reeds van kracht zijnde RUP, ...) aan te passen of aan te vullen..., wordt een RUP opgemaakt. Het RUP vervangt de geldende bestemmingen en voorschriften van vroegere plannen en/of vult ze aan.

1.2. Wat is de procesnota?

De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planningsproces omschrijft. De nota evolueert naarmate het proces vordert en zal steeds worden aangevuld. De procesnota wordt publiek gemaakt en zal de burger helpen bij het volgen van de te doorlopen procedure en de ondernomen stappen. De procesnota moet samen gelezen worden met de andere onderdelen van het RUP.

De procesnota is een document met louter toelichtende waarde waarop geen inspraak mogelijk is. Dit document kan niet worden aangevochten, aangezien het enkel een feitelijk relaas is van de te doorlopen procedure en de ondernomen stappen.

1.3. Inhoud van de procesnota

De procesnota wordt in de loop van het planningsproces aangevuld met gewijzigde of nieuwe processtappen, stakeholders, tussentijdse beslissingen, participatiemomenten,... In het begin zal de nota beperkt zijn qua omvang en later verder aangroeien. De procesnota en de aanpassingen eraan worden op de website van provincie ter beschikking gesteld.

De procesnota geeft aan hoe het proces zal verlopen en bevat informatie over:

- de samenstelling van het planteam;
- welke adviesinstanties en actoren betrokken worden bij het planningsproces;
- hoe het planproces en de besluitvorming zal verlopen;
- de wijze waarop de communicatie en participatie georganiseerd zal worden;
- hoe omgegaan wordt met de resultaten van de participatie;
- hoe de informatieverstrekking zal verlopen.

2. Samenstelling van het planteam

De dienst ruimtelijke planning van de provincie Vlaams-Brabant neemt de leiding en voert het geïntegreerd planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. Het planteam zal instaan voor de dagelijkse opvolging van het project. Het planteam staat daarbij ook in voor de voorbereiding van de beleidsopties en beslissingen. De projectleider coördineert de dagelijkse werkzaamheden van het planteam. Aangezien voorliggend RUP wordt opgemaakt in een samenwerkingsverband tussen de provincie en de gemeenten Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw zijn ook ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten opgenomen in het planteam.

Het planteam wordt als volgt samengesteld:

- Koen Van Bouchout als projectcoördinator van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant in opmaak;
- Jonah Scheppers als bestuurssecretaris planoloog van de provincie Vlaams-Brabant en erkend ruimtelijk planner;
- Kristof De Cuyper als omgevingsambtenaar van de stad Halle;
- Korneel Ponsele als beleidsmedewerker Ruimte en Wonen van de stad Halle;
- Lies Leemans als omgevingsambtenaar van de gemeente Beersel;
- Nick Van Keer als omgevingsambtenaar van de gemeente Beersel;
- Erik Wuyts als omgevingsambtenaar van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw;
- Gert Vandenbroucke, omgevingsambtenaar van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

De planteamvergaderingen kunnen aangevuld worden met:

- afgevaardigden van andere provinciale diensten;
- afgevaardigden van de betrokken gemeentebesturen;
- afgevaardigden van de afdeling GOP, directie gebiedsontwikkeling van het Departement Omgeving.

De opvolging vanuit de gemeenten zal steeds gebeuren via multi- en/of bilaterale overlegmomenten en gerichte werksessies.

Daarnaast werken volgende personen binnen het provinciebestuur mee aan de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan:

- administratief medewerker: Hans Janssens
- communicatie-medewerker: Annelies Belis

3. Adviesinstanties, betrokken actoren en stakeholders

3.1. Samenwerking Zennevallei

Voor dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan werkt het provinciebestuur van Vlaams-Brabant samen met de gemeenten Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. Deze partners werken al enkele jaren samen rond de vorming van een toekomstgericht ruimtelijke beleid binnen het Vlaams strategisch project Zennevallei waarvoor de provincie de coördinatie op zich genomen heeft.



Daarnaast zet de provincie in het kader van haar lopende beleidsplanning ook in op een structureel verankerde samenwerking met de gemeenten. De Provincie heeft daarvoor ‘bestuurlijke overlegtafels’ opgericht waarin gezocht wordt naar mogelijkheden voor samenwerking inzake ruimtelijke beleid. Beleidsplanning, zoals door de Vlaams wetgever vorm gegeven, gaat immers uit van een samenwerkingsmodel en niet langer van een hiërarchisch model. Het provinciaal beleid kan in dat kader enkel uitvoering krijgen in nauwe samenwerking met de gemeenten. De provincie zet daarom in op het stimuleren van intergemeentelijk samenwerking en overleg om te komen tot gemeenschappelijke acties.

Op 2 juli 2020 besliste de deputatie het actieprogramma ruimte 2020-2025 goed te keuren.

Het actieprogramma ruimte 2020-2025 is gericht op de uitvoering van de beleidslijnen uit het provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak). Het actieprogramma ruimte geeft aan hoe en met wie de provincie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren binnen de lopende legislatuurperiode. De concrete acties werden door de deputatie eerder ook al goedgekeurd als deel van het klimaatactieprogramma in zitting van 7 november 2019.

ACTIE_1.1 binnen het actieprogramma ruimte omvat ‘beleidslijnen rond kernversterking en ruimtelijk rendement juridisch verankeren via stedenbouwkundige instrumenten’. Binnen deze actie werd vooropgesteld om in Halle-Vilvoorde te werken aan de opmaak van een gebiedsgericht juridisch kader rond kernversterking en verdichting door middel van stedenbouwkundige instrumenten en te onderzoeken hoe via provinciale stedenbouwkundige instrumenten ruimtelijk rendement en meervoudig ruimtegebruik gestimuleerd en juridisch verankerd kan worden.

Er wordt in het kader van deze actie een pilootproject opgezet gekoppeld aan het strategisch project voor de Zennevallei waarbij samen met de gemeenten Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw onderzocht wordt welke stedenbouwkundige instrumenten daarin een rol kunnen spelen.

In samenspraak met de gemeentebesturen werd voorgesteld een gebiedsgericht juridisch kader op te zetten rond kernversterking en verdichting door middel van 2 stedenbouwkundige instrumenten:

- een gemeentelijk stedenbouwkundige verordening inzake woon- en leefkwaliteit waarin elke gemeente eigen accenten kan leggen binnen het eigen vergunningenbeleid;
- gekoppeld aan de opmaak van een intergemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kernafbakeningen van de verschillende kernen in de Zennevallei.

De voorschriften uit de gemeentelijk verordeningen kunnen dan gekoppeld worden aan de afbakeningslijnen uit het intergemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het instrument van een 'intergemeentelijk' ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat niet binnen het wettelijk kader. Ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen worden opgemaakt door de 3 planniveaus (gemeente, provincie en Vlaanderen). Een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door meerdere gemeenten is procedureel niet mogelijk. Daarom werd voorgesteld om de procedure voor de opmaak van dit intergemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te voeren op provinciaal niveau. Aangezien het hier gaat om een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij meerdere gemeenten betrokken zijn is de provincie het meest geschikte planniveau.

Op 28 oktober 2021 besliste de deputatie het planproces voor de opmaak van een intergemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan 'kernafbakeningen Zennevallei' op te starten en een delegatie van planningsbevoegdheid aan te vragen aan de betrokken gemeenten voor de opmaak van het dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

Aangezien het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan echter thematieken omvat die tot de gemeentelijke planningsbevoegdheid behoren (woonbeleid op niveau van de kernen) is het noodzakelijk dat de betrokken gemeenten hiervoor hun planningsbevoegdheid delegeren aan de provincie.

Op basis van artikel 2.2.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vroeg het provinciebestuur een delegatie van de planningsbevoegdheid van de gemeenten aan voor de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. In antwoord op die vraag hebben de Colleges van de 3 betrokken gemeenten hun planningsbevoegdheid in deze gedelegeerd aan de provincie.

Het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Beersel besliste tot delegatie van haar planningsbevoegdheid in zitting van 22 december 2021.

Het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle besliste tot delegatie van haar planningsbevoegdheid in zitting van 23 december 2021.

Het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw besliste tot delegatie van haar planningsbevoegdheid in zitting van 21 februari 2022.

In samenspraak met de betrokken gemeenten is een 'startnota' opgemaakt conform de geïntegreerde RUP-procedure zoals vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017.

3.2. Adviserende instanties

Op de momenten zoals decretaal bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zullen adviezen gevraagd worden aan de adviesverlenende instanties.

Het advies wordt uitgebracht binnen de decretaal vastgelegde termijn, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

3.3. Actoren en stakeholders

Met de partners worden er bilaterale overlegmomenten en gezamenlijke werksessies georganiseerd die op vastgelegde tijdstippen inhoudelijke input leveren voor het planproces van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

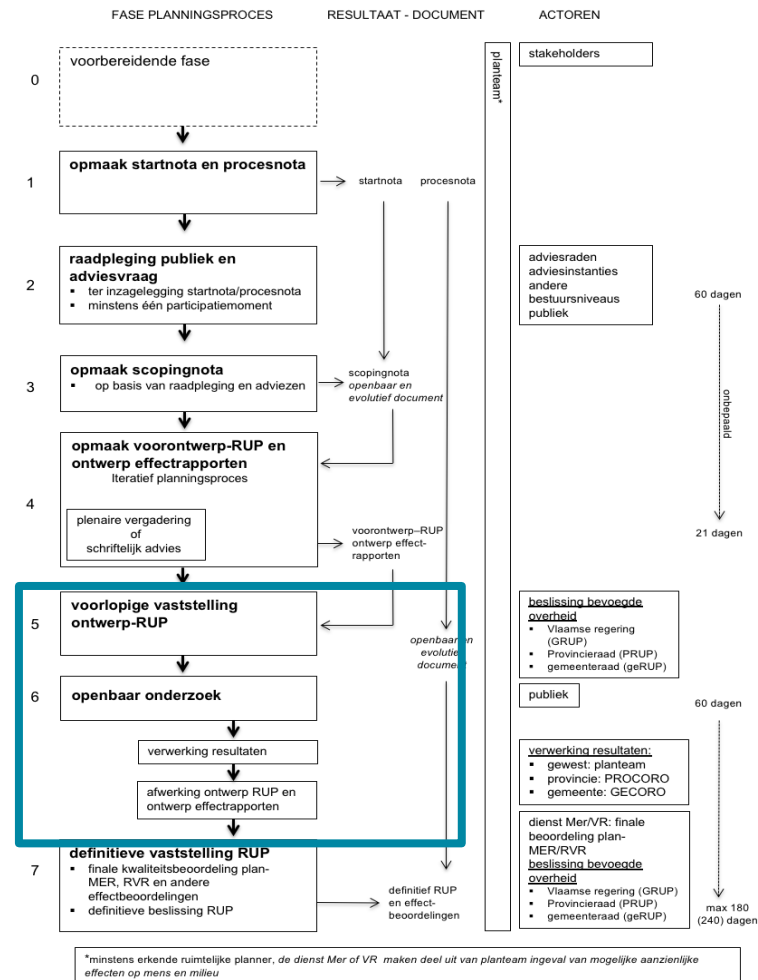
Deze overlegmomenten en werksessies kunnen samengesteld worden uit:

- Het planteam
- De betrokken gemeentelijke diensten
- Afvaardiging vanuit de betrokken colleges van burgemeester en schepenen
- Afgevaardigden van de afdeling GOP, directie gebiedsontwikkeling van het Departement Omgeving.

4. Processtappen en besluitvormingsproces

4.1. Toelichting planproces

Bij de opmaak van een PRUP worden verschillende procedurele stappen doorlopen zoals voorgesteld in onderstaande figuur



4.1.1. Opmaak start- en procesnota (afgerond)

De startnota en procesnota worden opgemaakt door het planteam. De startnota omvat onder andere de (vermoedelijke) afbakening van het plangebied, de doelstellingen van het voorgenomen RUP, de relatie met de ruimtelijke structuurplannen en indien relevant andere beleidsplannen, de beschrijving van planopties en een milieueffectenbeoordeling.

4.1.2. Raadpleging publiek en adviesvraag (afgerond)

Raadpleging publiek en organisatie participatiemoment

De startnota en de procesnota worden gedurende 60 dagen ter inzage gelegd voor de bevolking. Het doel is om iedereen op de hoogte te brengen van het plan en om kennis en input te vergaren. Iedereen kan tijdens deze periode van 60 dagen schriftelijk opmerkingen en suggesties indienen. De reacties worden uiterlijk de laatste dag van de termijn van de inspraak aan het provinciebestuur bezorgd. Bovendien organiseert het planteam van de provincie Vlaams-Brabant in deze periode in elke betrokken gemeente een participatiemoment om de bevolking te informeren en eventuele opmerkingen te rapporteren.

Adviesvraag

Gedurende deze 60 dagen vraagt het provinciebestuur ook advies aan de bevoegde adviesinstanties. Indien de termijn van 60 dagen wordt overschreden kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

4.1.3. Opmaak scopingnota (afgerond)

De scopingnota bouwt verder op de startnota. In de scopingnota worden de adviezen en inspraakreacties door het planteam verwerkt. Er wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de aangeleverde suggesties of aandachtspunten om het plan te verbeteren.

4.1.4. Opmaak voorontwerp PRUP (afgerond)

Verdere uitwerking van het voorontwerp plan

Na de opmaak van de scopingnota en het openbaar maken van deze nota wordt het geïntegreerd planningsproces verdergezet. Hierbij wordt het plan verder uitgewerkt, rekening houdend met de verzamelde inspraakreacties en adviezen. Alternatieven kunnen worden onderzocht naar hun ruimtelijke en andere effecten en naar de doelstellingen van het plan. Gedurende dit iteratieve planningsproces kan het planteam zowel de scopingnota als de procesnota wijzigen. De nieuwe versies van deze nota's zijn openbaar raadpleegbaar.

Plenaire vergadering / schriftelijke adviesronde

Tijdens de opmaak van het PRUP zal het voorontwerp voor advies worden voorgelegd aan de betrokken adviesinstanties zoals bepaald in bijlage 1 van het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen'. Om de adviezen te kennen kan er een plenaire vergadering worden georganiseerd of er kan schriftelijk advies worden gevraagd.

4.1.5. Opmaak ontwerp PRUP + openbaar onderzoek

Opmaak ontwerp PRUP

Op basis van de ontvangen adviezen kan het voorontwerp PRUP aangepast of herwerkt worden. Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het PRUP wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage bepaald of een milieueffectrapport moet worden opgemaakt.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek over het ontwerp van RUP wordt vooraf aangekondigd in het Belgisch Staatsblad. Tijdens het openbaar onderzoek wordt het PRUP gedurende 60 dagen in het provinciehuis en de betrokken gemeentehuizen ter inzage gelegd voor het publiek en het ontwerp wordt gepubliceerd op de provinciale en gemeentelijke website. Opmerkingen en bezwaren kunnen uiterlijk tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de procoro bezorgd worden. De procoro zal nadien alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelen, bekijken en brengt een gemotiveerd advies uit aan de provincieraad. Het planteam past desgewenst het PRUP aan.

4.1.6. Definitieve vaststelling

Na het einde van het openbaar onderzoek en het advies van de procoro, stelt de provincieraad het PRUP definitief vast. Op 'datum provincieraad' wordt het PRUP door de provincieraad definitief vastgesteld. De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van 30 dagen om de uitvoering van het besluit van de provincieraad tot definitieve vaststelling van het provinciaal RUP eventueel te schorsen. Als het besluit van de provincieraad tot definitieve vaststelling niet tijdig is geschorst, wordt de provincieraadsbeslissing bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en treedt het PRUP in werking 14 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

4.2. Procesplanning PRUP ‘Kernafbakeningen Zennevallei’

Onderstaande tabel geeft de processtappen van het geïntegreerde planningsproces weer. Iedere fase wordt afgesloten met een set van documenten, zoals vastgelegd in artikel 2.2.4 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De definitieve versies van deze documenten, die de consolidatie vormen van het voorafgaande fase, worden beslist door de deputatie en/of de provincieraad.

De duur van de beleidsvoorbereiding van deze beslissingen ligt niet vast, behalve voor de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Die moet gebeuren binnen maximaal 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek, tenzij er wordt beslist over een verlenging met in het uiterste geval 90 dagen.

| | STAP 1 | STAP 2 | STAP 3 | STAP 4 | STAP 5 |
|---|---|--|--|---|---|
| | STARTNOTA | SCOPINGNOTA | VOORONTWERP PRUP | ONTWERP PRUP | DEFINITIEF PRUP |
| Adviesinstanties, Departement | Adviesronde | | Plenaire vergadering of schriftelijk advies | | |
| Bewoners, eigenaars, organisaties, etc. | 60 dagen Publieke raadpleging Participatiemoment | | | 60 dagen Openbaar onderzoek | |
| Communicatie | www.vlaamsbrabant.be gemeentelijke websites gemeentelijke infobladen (digitaal en/of in print) 3 kranten Belgisch Staatsblad Aanplakking | www.vlaamsbrabant.be | www.vlaamsbrabant.be | www.vlaamsbrabant.be gemeentelijke websites gemeentelijke infobladen (digitaal en/of in print) 3 kranten Belgisch Staatsblad Aanplakking | www.vlaamsbrabant.be gemeentelijke websites Belgisch Staatsblad |

| Fase | Omschrijving | Resultaat | Duur | Voorlopig Tijdsplan |
|-------------|---|--------------------|-----------------|----------------------------|
| 1.1 | Vorbereidende fase: formuleren doelstelling, planningscontext, uitwerken visie, inschatting milieueffecten | | | |
| 1.2 | Beslissing deputatie | Startnota | | september 2022 |
| 2.1 | Raadplegen publiek over startnota, adviesvraag over startnota | | 60 dagen | oktober-November 2022 |
| 2.2 | Opmaken scopingnota op basis van startnota, inspraakreacties en adviezen | | | |
| 2.3 | Beslissing deputatie | Scopingnota | | maart 2023 |
| 3.1 | Herwerken scopingnota tot toelichtingsnota Opstellen van stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan | | | |
| 3.2 | Beslissing deputatie | Voorontwerp-RUP | | oktober 2023 |
| 4.1 | Adviesvraag over voorontwerp-RUP met eventueel plenaire vergadering | | 21 dagen | oktober 2023 |
| 4.2 | Aanpassingen doorvoeren op basis van adviezen | | | |
| 4.3 | Voorlopige vaststelling provincieraad | Ontwerp-RUP | | december 2023 |
| 5.1 | Openbaar onderzoek | | 60 dagen | januari-maart 2024 |
| 5.2 | Aanpassingen doorvoeren op basis van advies Procoro | | 180 dagen | april 2024 |
| 5.3 | Definitieve vaststelling provincieraad | Definitief RUP | | juni 2024 |
| 6.1 | Schorsingsperiode Vlaanderen | | 45 dagen | aug - sept 2024 |
| 6.2 | Bekendmaking in Belgisch Staatsblad | | | okt 2024 |
| 6.3 | Beroepstermijn Raad van State | | 60 dagen | okt – dec 2024 |

5. Wijze van communicatie en participatie

Het decreet voorziet in een raadpleging van de bevolking over de startnota, gekoppeld aan minstens één participatiemoment. **Een tweede participatiemoment vindt plaats na de voorlopige vaststelling van het PRUP door de provincieraad.** De coördinatie en de sturing van de raadpleging ligt in handen van het planteam. Er wordt nog bekeken of en welke vormen van participatie in tussentijd worden georganiseerd; decretaal zijn deze extra participatiemomenten niet verplicht.

Het startnota en het ontwerp wordt gedurende 60 dagen ter inzage gelegd. De bevolking wordt voor het begin van de raadpleging via verschillende kanalen geïnformeerd over de startnota en het ontwerp en de mogelijkheid om hierop te reageren. Er komt een nieuwsbericht op de website van de provincie en de betrokken gemeenten. Het wordt aangeplakt bij de betrokken gemeenten en er komt een publicatie in drie dagbladen en in het Belgisch Staatsblad.

De aankondiging bevat:

- de bevoegde overheid van onderhavig planproces;
- waarover de raadpleging gaat;
- de scope van het plangebied;
- de betrokken gemeenten;
- de plaats waar de startnota en de procesnota geraadpleegd kunnen worden;
- de begin- en einddatum van de raadpleging over de startnota;
- de plaats, de datum en het uur waarop het participatiemoment zal plaatsvinden;
- de wijze waarop en het adres waar de bevolking haar reacties kenbaar kan maken en de vermelding dat reacties ook kunnen worden afgegeven tegen ontvangstbewijs op het gemeentehuis van de betrokken gemeenten.

De startnota en de procesnota (fase startnota) & de toelichtingsnota, de procesnota, de grafische plannen en de stedenbouwkundige voorschriften (fase voorlopige vaststelling ontwerp) worden gedurende de raadpleging ter beschikking gesteld bij de provinciale overheid, op de provinciale website en op de websites van de betrokken gemeenten.

Tijdens de inzageperiode zal een participatiemoment/infomarkt worden georganiseerd over de startnota en het ontwerp. Met panelen en uitleg op maat worden de belangstellenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Er zullen medewerkers van de provincie en de gemeenten beschikbaar zijn om vragen te beantwoorden. Het brede publiek krijgt de mogelijkheid om hun kijk op de plannen mee te geven aan het planteam.

Het planteam maakt een verslag van het participatiemoment. Dit omvat een bundeling van alle geformuleerde bemerkingen en is eerder algemeen van aard. Het verslag van het participatiemoment wordt ter beschikking gesteld op de website van de provincie als onderdeel van de procesnota.

Het resultaat van de raadpleging wordt zowel gebruikt voor het opstellen van de scopingnota als voor het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Beide documenten worden beschikbaar gesteld op de website van de provincie, maar alleen de publicatie van het ontwerp-PRUP wordt ruim bekendgemaakt in de kranten. De scopingnota wordt alleen ter informatie aangeboden; hierop kan de bevolking geen opmerkingen formuleren. **Over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Na de voorlopige vaststelling wordt het openbaar onderzoek op dezelfde manier aangekondigd als de raadpleging over de startnota aangekondigd wordt.**

Nieuws over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zal via de website van de provincie Vlaams-Brabant bekend gemaakt worden.

5.1. Publieke raadpleging

5.1.1. Publieke raadpleging startnota

Op 10/11/2022 werd van 19.30 tot 22 uur een participatiemoment in de Foyer van het Stadhuis van Halle georganiseerd. Dit participatiemoment past binnen de publieke raadpleging van de startnota van het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei'.

Ter voorbereiding van dit participatiemoment maakte de Provincie Vlaams-Brabant zes infopanelen op, die volgende zaken beschrijven en afbeelden:

1. Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) - paneel 1;
2. Wat is de doelstelling van het PRUP - paneel 2;
3. Wat is de aanleiding van het PRUP - paneel 3;
4. Wat is de inhoud van het PRUP - paneel 4;
5. Ruimte wordt verdeeld in categorieën - paneel 5;
6. Wat is de impact van de afbakeningslijnen - paneel 6.

De panelen waren gedurende het volledige verloop van het participatiemoment door alle aanwezigen vrij te raadplegen. Zowel de heer Koen Van Bouchout (Bestuurssecretaris Planoloog Provincie Vlaams-Brabant), Jonah Scheppers (Bestuurssecretaris Planoloog Provincie Vlaams-Brabant) en Daan Demey (Projectcoördinator Strategisch Project 'Zennevallei') gaven aan de bezoekers van het participatiemoment een korte samenvatting van het RUP, aan de hand van de info op de verschillende panelen. Een voorstelling van deze panelen zijn te vinden in deze procesnota onder bijlage 1.

Er werden tijdens het infomoment geen opmerkingen of bezwaren ingediend.

5.1.2. Publieke raadpleging ontwerp

Op grond van artikel 2.2.15 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening informeert en raadpleegt de deputatie de bevolking van de betrokken gemeenten over het ontwerp (voorlopige vaststelling).

Het ontwerp zal gedurende zestig dagen ter inzage gelegd worden voor de bevolking in het provinciehuis en in het gemeentehuis van Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw.

De publieke consultatie zal van januari 2024 tot en met maart 2024 lopen. Tijdens deze periode kunnen opmerkingen over het ontwerp schriftelijk worden ingediend bij de deputatie van Vlaams-Brabant vóór het einde van de termijn van het openbaar onderzoek (per post naar Provincieplein 1, 3010 Leuven of per e-mail naar ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be). U kunt uw opmerkingen ook afgeven tegen ontvangstbewijs bij het gemeentebestuur van uw gemeente.

In het voorjaar van 2024 wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de inwoners in het kader van een breed openbaar onderzoek. In elke gemeente wordt een infomarkt georganiseerd waar inwoners en geïnteresseerden met vragen terecht kunnen bij experts.

6. Resultaten publieke raadpleging en adviesronden

6.1.1. Inspraak en advies op de startnota

De behandeling van de binnengekomen adviezen en bezwaren op de startnota kan u terugvinden in de procesnota onder bijlage 2.

6.1.2. Plenaire adviesronde

De behandeling van de binnengekomen adviezen op het voorontwerp (fase plenaire vergadering) kan u terugvinden in de procesnota onder bijlage 3.

Bijlage 1 – Verslag participatiemoment

Verslag participatiemoment

10 november 2022

PRUP Kernafbakening Zennevallei

RUIMTE DOOR VLAAIS-BRABANT

WAT IS DE INHOUD VAN HET PRUP

Verhogen van het ruimtelijk rendement?

... met andere woorden betekent: **meer doen met dezelfde ruimte.** Dit kan door een efficiëntere verdeling van de ruimte, door een betere organisatie van de bebouwing en door een efficiëntere gebruik van de ruimte. Dit kan bijvoorbeeld door een efficiëntere gebruik van de ruimte, door een betere organisatie van de bebouwing en door een efficiëntere gebruik van de ruimte.

Waar kan het ruimtelijk rendement verhoogd worden?

... met andere woorden betekent: **meer doen met dezelfde ruimte.** Dit kan door een efficiëntere verdeling van de ruimte, door een betere organisatie van de bebouwing en door een efficiëntere gebruik van de ruimte.

BINNEN DE STAD- EN DOORVAARREN

... met andere woorden betekent: **meer doen met dezelfde ruimte.** Dit kan door een efficiëntere verdeling van de ruimte, door een betere organisatie van de bebouwing en door een efficiëntere gebruik van de ruimte.

BUITEN DE AFGEBACENDE VEENEN

... met andere woorden betekent: **meer doen met dezelfde ruimte.** Dit kan door een efficiëntere verdeling van de ruimte, door een betere organisatie van de bebouwing en door een efficiëntere gebruik van de ruimte.



**VLAAMS-
BRABANT**

Op 10/11/2022 werd van 19.30 en 22 uur een participatiemoment in de Foyer van het Stadhuis van Halle georganiseerd. Dit participatiemoment past binnen de publieke raadpleging van de startnota van het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei'.

Voorliggend document biedt een verslag van dit participatiemoment.

1. INLEIDING

De provincie Vlaams-Brabant, de stad Halle en de gemeenten Beersel en Sint-Pieters-Leeuw werken samen aan een vernieuwd ruimtelijk beleid voor de woonkernen in de zuidelijke Zennevallei. De startnota van het provinciale ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernafbakeningen Zennevallei' beschrijft die plannen.

Voorliggend planinitiatief wordt opgemaakt voor een deel van het grondgebied van de Provincie Vlaams-Brabant en omvat het volledige grondgebied van de gemeenten Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. De provincie neemt het initiatief op vraag van de gemeenten na delegatie van de planbevoegdheid van de gemeente aan de provincie.

In de eerste fase van dit RUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' werd een start- en procesnota opgemaakt. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in het kader van deze startnota een eerste publieke raadpleging van 60 dagen.

2. VERLOOP PARTICIPATIEMOMENT

Ter voorbereiding van dit participatiemoment maakte de Provincie Vlaams-Brabant zes infopanelen op, die volgende zaken beschrijven en afbeelden:

- Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) - paneel 1;
- Wat is de doelstelling van het PRUP - paneel 2;
- Wat is de aanleiding van het PRUP - paneel 3;
- Wat is de inhoud van het PRUP - paneel 4;
- Ruimte wordt verdeeld in categorieën - paneel 5;
- Wat is de impact van de afbakeningslijnen - paneel 6.

De panelen waren gedurende het volledige verloop van het participatiemoment door alle aanwezigen vrij te raadplegen. Zowel de heer Koen Van Bouchout (Bestuurssecretaris Planoloog Provincie Vlaams-Brabant), Jonah Scheppers (Bestuurssecretaris Planoloog Provincie Vlaams-Brabant) en Daan Demey (Projectcoördinator Strategisch Project 'Zennevallei') gaven aan de bezoekers van het participatiemoment een korte samenvatting van het RUP, aan de hand van de info op de verschillende panelen. Een voorstelling van deze panelen zijn te vinden in bijlage 2 van dit verslag.

3. OPMERKINGEN OF SUGGESTIES

Er werden tijdens het infomoment geen opmerkingen of bezwaren ingediend.

Bijlagen

1. Foto's



2. Infopanelen

WAT IS EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)

Een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan, of kortweg PRUP, is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied bestemmingen (woonzone, landbouwzone, ...) regelt en/of inrichtingsvoorschriften bouwregels vastlegt.

Het PRUP 'Kernafbakening Zennevallei' heeft niet de bedoeling om bestemmingen te wijzigen, maar wel om te regelen in welke zones er meer kan worden gebouwd dan in andere. De afbakening in dit plan zullen mee bepalen welk type woningen waar kunnen gebouwd worden.

Waarom een intergemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan?

De stad Halle en de gemeenten Beersel en Sint-Pieters-Leeuw werken samen aan een vernieuwd ruimtelijk beleid voor de stads- en dorpskernen in de zuidelijke Zennevallei. Deze 3 gemeenten willen de grens van hun kernen juridisch vastleggen zodat ze later bouwregels kunnen uitwerken voor hun kernen. **Door dit samen te doen kunnen de plannen op elkaar worden afgestemd en sparen ze kosten uit.** Een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door meerdere gemeenten is wettelijk niet mogelijk. Daarom wordt de procedure voor de opmaak van dit plan gevoerd door de provincie. De provincie ondersteunt zo de gemeenten.

Initiatiefnemer en opdrachthouder PRUP
 Provincie Vlaams-Brabant
 Directie Ruimte Dienst Ruimtelijke Planning
 Provincieplein 1
 3010 Leuven
www.vlaamsbrabant.be

Fase 1: Opmaak startnota

De startnota werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op donderdag 15 september 2022.

Raadpleging publiek en organisatie participatiemoment

De startnota wordt van 1 november tot en met 30 december ter inzage gelegd.

Tijdens deze periode kan iedereen de startnota inzien en schriftelijke opmerkingen en suggesties indienen. De publieke raadpleging dient om de bevolking te informeren en opmerkingen te verzamelen.

Gedurende deze 60 dagen vraagt het provinciebestuur ook advies aan de bevoegde Vlaamse adviesinstanties en de gemeenten.

De verschillende stappen van een PRUP



WAT IS DE DOELSTELLING VAN HET PRUP

Strategisch Project Zennevallei, samen werken aan de Zennevallei

Sinds 2016 wordt door het strategisch project Zennevallei sterk ingezet op samenwerking. De Zenne en haar zijrivieren kronkelen al eeuwenlang in het landschap. Het landschap van de Zennevallei is ingrijpend veranderd. De Zennevallei is sterk bebouwd geraakt, er is een grote verkeersdruk, het klimaat verandert, ...

Het provinciebestuur Vlaams-Brabant, de gemeenten, het Regionaal Landschap Zennevallei & Pajottenland en de Vlaamse Overheid hebben daarom de handen in elkaar geslagen. **Er wordt samengewerkt om een aangename plek te creëren om te wonen, werken en genieten van een Zennevallei die weer ruimte biedt aan water en natuur.** Samen met verschillende organisaties worden concrete acties en maatregelen op touw gezet. **Al deze acties worden opgehangen aan een harde en zachte ruggengraat.**

Kernen versterken

De Stad Halle en de gemeenten Sint-Pieters-Leeuw en Beersel leggen in hun ruimtelijk beleid de focus op selectieve en kwalitatieve versterking van de stads- en dorpskernen in de Zennevallei. **Ze zetten daarbij in op kwalitatief en aangenaam wonen in de bestaande stads- en dorpskernen.** Om dat mogelijk te maken moeten de grenzen van deze kernen juridisch vastgelegd worden in dit PRUP. De provincie Vlaams-Brabant ondersteunt de gemeenten daarbij.

In deze startnota staat hoe ze dit willen aanpakken.

Om welk gebied gaat het?

Voorliggend plan omvat het volledige grondgebied van de gemeenten **Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw.**

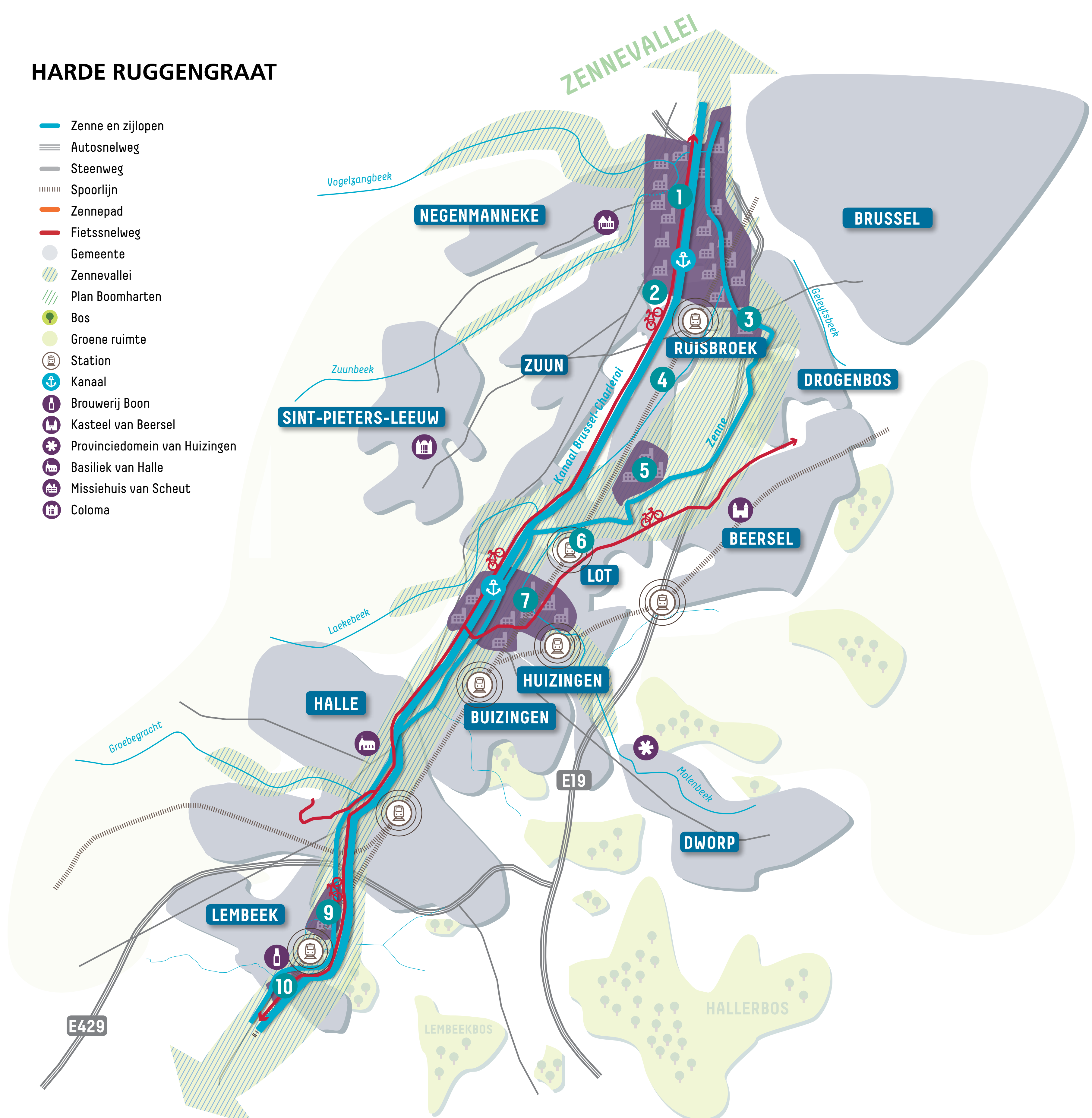
ZACHTE RUGGENGRAAT

- Zenne en zijlopen
- Autosnelweg
- Steenweg
- Spoorlijn
- Zennepad
- Fietssnelweg
- Gemeente
- Zennevallei
- Plan Boomharten
- Bos
- Groene ruimte
- Station
- Kanaal
- Brouwerij Boon
- Kasteel van Beersel
- Provinciedomein van Huizingen
- Basiliek van Halle
- Missiehuis van Scheut
- Coloma
- Groene wandeling



HARDE RUGGENGRAAT

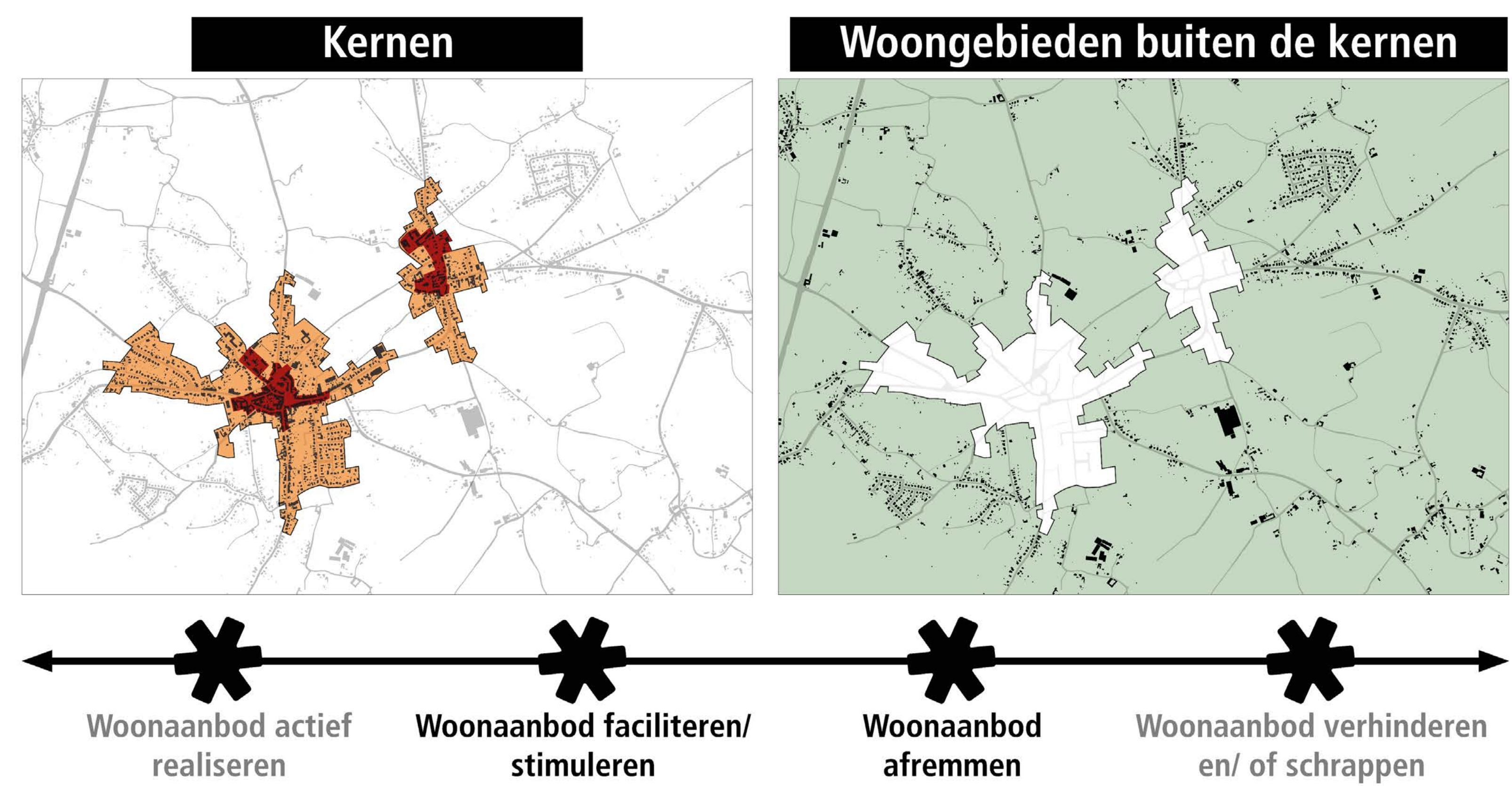
- Zenne en zijlopen
- Autosnelweg
- Steenweg
- Spoorlijn
- Zennepad
- Fietssnelweg
- Gemeente
- Zennevallei
- Plan Boomharten
- Bos
- Groene ruimte
- Station
- Kanaal
- Brouwerij Boon
- Kasteel van Beersel
- Provinciedomein van Huizingen
- Basiliek van Halle
- Missiehuis van Scheut
- Coloma



WAT IS DE AANLEIDING VAN HET PRUP

Verschillende vormen van wonen mogelijk maken in de stads- en dorpskernen

Het plan heeft als doel **de historisch gegroeide kernen duidelijk af te bakenen** zodat een **kernversterkend beleid binnen de kernen mogelijk wordt gemaakt**. Het plan geeft weer welke woonvormen er momenteel aanwezig zijn in de kern en op welke plaatsen we welke woon-eenheden kunnen bijcreëren. Op deze manier verhogen we het ruimtelijk rendement op een goede en doordachte manier.



Een gedragen principe over gemeentegrenzen heen

“ We moeten meer gaan wonen, werken en leven in de kernen van onze steden en dorpen om de open ruimte ertussen te kunnen vrijwaren. De afbakening van die kernen is daarbij een noodzakelijk stap.”

Ann Schevenels, gedeputeerde voor ruimtelijke planning.

“ Door samen te werken moeten we niet elk apart een afbakeningsplan opmaken en sparen we dus ook kosten uit.”

Hugo Vandaele, burgemeester van Beersel

“ De provincie ondersteunt ons gemeentelijk beleid met de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De provincie zal samen met ons de grens van de kernen juridisch vastleggen. Als gemeenten kunnen we dan later specifieke bouwregels uitwerken voor deze afgebakende kernen.”

Marc Snoeck, burgemeester van Halle.

“ In onze gemeente hebben we ook al veel geregeld via de gemeentelijke plannen voor onze kernen. Het provinciale plan zal daarop een aanvulling gaan vormen.”

Jan Desmeth, burgemeester van Sint-Pieters-Leeuw.



WAT IS DE INHOUD VAN HET PRUP

Verhogen van het ruimtelijk rendement?

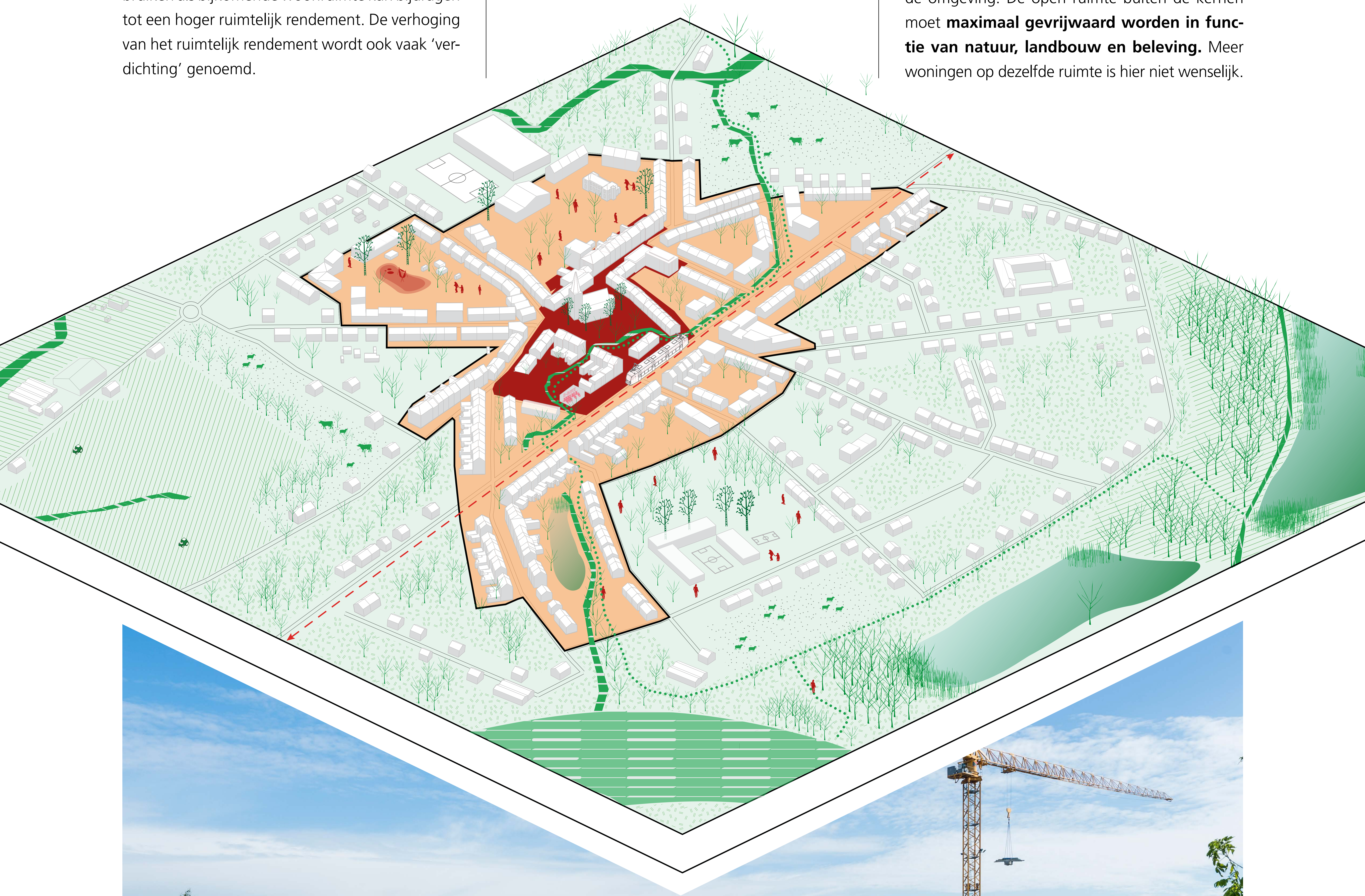
Ruimtelijk rendement verhogen betekent **meer doen met dezelfde ruimte**. Bijvoorbeeld één grote vrijstaande woning vervangen door een meergezinswoning of twee halfopen bebouwingen. Of een gecombineerd werk- en woningbouwproject ontwikkelen waar nu nog oude leegstaande loodsen staan. Maar ook de dak-verdieping gaan gebruiken als bijkomende woonruimte kan bijdragen tot een hoger ruimtelijk rendement. De verhoging van het ruimtelijk rendement wordt ook vaak 'verdichting' genoemd.

Waar kan het het ruimtelijk rendement verhoogd worden?

Het plan zal verduidelijken waar een mogelijke verhoging van het ruimtelijk rendement al of niet wenselijk is. Zo ontstaat **een transparanter kader voor het afleveren van vergunningen voor nieuwe woningen**.

BINNEN DE STADS- EN DORPSKERNEN kan de verhoging van het ruimtelijk rendement op sommige plekken zeker wenselijk zijn. **Meer woningen op dezelfde ruimte kan elders in de kern zelfs extra ruimte maken voor openbaar groen.**

BUITEN DE AFGEBAKENDE KERNEN is de verhoging van het ruimtelijk rendement echter niet wenselijk omwille van de grote afstand ten opzichte van openbaar vervoer en het beperkt aantal voorzieningen (winkels, recreatie, scholen, ...) in de omgeving. De open ruimte buiten de kernen moet **maximaal gevrijwaard worden in functie van natuur, landbouw en beleving**. Meer woningen op dezelfde ruimte is hier niet wenselijk.



RUIMTE WORDT VERDEELD IN CATEGORIEËN

Hoe worden de afbakeningen gemaakt?

We bekijken eerst de mobiliteit in en rond de kernen. De kernen nabij goed ontsloten openbaar vervoers-knooppunten komen prioritair in aanmerking voor selectieve verdichting en kernversterking. Nabij deze knooppunten en in de centrumgebieden van de kernen kunnen projectzones worden aangeduid met voorschriften om die selectieve verdichting mogelijk te maken.

Een heel aantal kernen in de Zennevallei hebben een zeer goede ontsluiting met het Openbaar Vervoer. Deze komen als eerste in aanmerking voor selectieve verdichting en kernversterking. Voor andere kernen met een relatief minder goede ontsluiting kan selectieve verdichting en kernversterking verantwoord zijn. Omliggende woonlinten en woonfragmenten buiten de kernen komen niet in aanmerking.

Afbakening van centrumgebieden en projectzones

Het 'centrumgebied' vormt het centrale woongebied rond bijvoorbeeld de kerk, het dorpsplein, het station, etc. waar historisch vaak al een dichtere bebouwing voorkomt. Door deze bijkomende afbakeningen kunnen we ons beleid verder verfijnen. Voor elke 'projectzone' kunnen zo bijkomende specifieke bouwregels en voorwaarden worden bepaald.

De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald

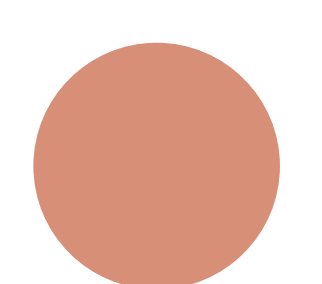
Concreet wordt samen met de gemeenten gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen.

De afbakeningslijnen worden getrokken op basis van:

- de **bestaande historische bouwtypes** in het straatbeeld
- de **afstand tot het openbaar vervoer**
- de **afstand tot cluster van voorzieningen**

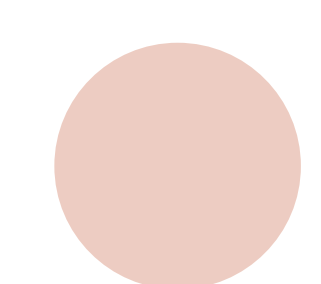
De startnota omvat nog geen concrete afbakeningslijnen. Deze worden uitgewerkt in het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarover zal opnieuw een openbaar onderzoek georganiseerd worden.

Op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant en de gemeentelijke structuurplannen worden twee soorten kernen naar voor geschoven:



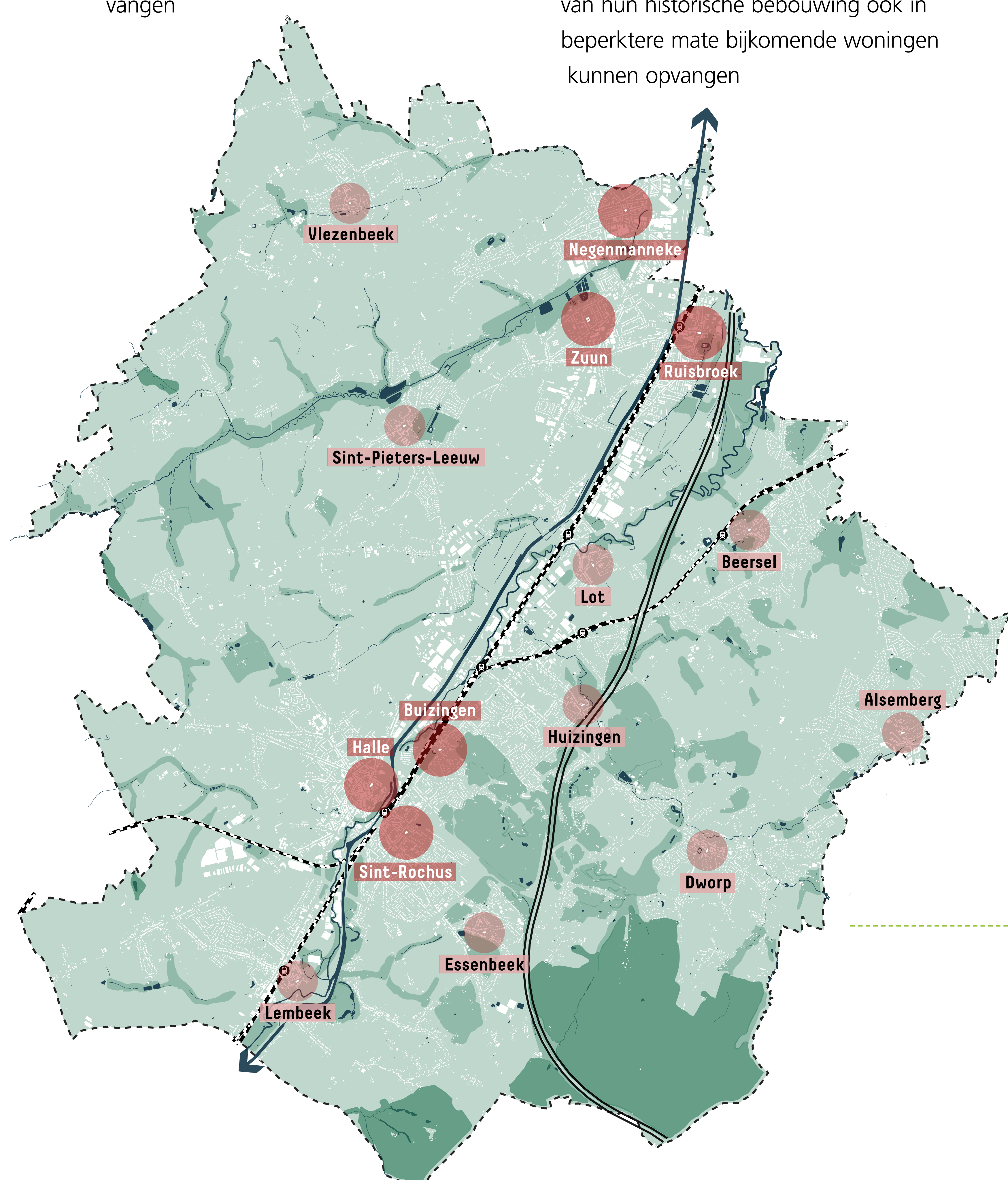
Stedelijke kernen

goed bereikbaar, met een hoog voorzieningenniveau en geschikt om bijkomende woningen op te vangen



Kernen van het buitengebied (hoofddorpen & woonkernen):

Landelijke kernen die een behoorlijk voorzieningenniveau hebben en omwille van hun historische bebouwing ook in beperktere mate bijkomende woningen kunnen opvangen



WAT IS DE IMPACT VAN DE AFBAKENINGSLIJNEN

Een plan dat rekening houdt met bestaande bouwrechten en plannen

Het plan zal zones met een woonbestemming GEEN andere bestemming geven.

Het plan zal wel plekken aanduiden die mogelijk zijn om te verdichten (het ruimtelijk rendement verhogen) en bijgevolg ook plekken aanduiden waar dat niet mogelijk is. Er zullen daarbij enkel aanvullende en vervangende voorschriften opgenomen worden voor de bestaande bestemmingen.

De bestemming van uw stuk grond zal dus niet gewijzigd worden met dit plan.

Bijlage 2 – Behandeling inspraak en advies op de startnota

Adviezen PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' - publieke raadpleging startnota & procesnota

| Instantie | Advies | Verwerking | |
|--|--|---|---|
| Gemeente Beersel: gunstig | Het college beslist in het kader van de adviesvraag inhoudelijk geen opmerkingen te formuleren op de startnota, het planproces en de bijhorende plandocumenten. Het bestuur wenst wel verder in overleg te gaan over: | Geen aanleiding tot wijziging. | |
| | 1. Het verduidelijken van de term 'bouwlagen' (eventueel via een grafische voorstelling). Bijkomend onderzoek inzake het sterke reliëf dat aanwezig is in Beersel; | Dit kan bijkomend opgenomen worden bij de definities in het document 'Stedenbouwkundige voorschriften'. Het bijkomende onderzoek inzake het reliëf zullen we verder opnemen in de workshops inzake de concrete kernafbakeningen. | |
| | 2. De aanduiding van projectzones en welke mogelijkheden er bestaan ter ontwikkeling van deze zones; | Verder op te nemen in de workshops inzake de concrete kernafbakeningen met de gemeentebesturen van Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. | |
| | 3. Het toepassingsgebied op alle zones bestemd voor wonen en hoe er ingespeeld kan worden op andere bestemmingszones; | Verder op te nemen in de workshops inzake de concrete kernafbakeningen met de gemeentebesturen van Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. | |
| | 4. Het behoud van het landelijk karakter van de gemeente alsook het in rekening brengen van de overstromingsproblematieken op het grondgebied van Beersel. | Verder op te nemen in de workshops inzake de concrete kernafbakeningen met de gemeentebesturen van Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. | |
| NMBS: gunstig | De NMBS verleent een gunstig advies. | Gunstig advies, geen verwerking noodzakelijk. | |
| Departement Landbouw & visserij: gunstig | Gelet op het feit dat het voorgenomen plan geen impact heeft op het landbouwfunctioneren geeft het departement Landbouw en Visserij een gunstig advies | Gunstig advies, geen verwerking noodzakelijk. | |
| Gecoro Halle: voorwaardelijk gunstig | 1. Het nut van een provinciaal RUP met slechts drie gemeenten wordt in vraag gesteld op twee manieren. - Een RUP specifiek voor het Halse grondgebied zou veel gericht kunnen opgemaakt worden rekening houdend met het specifiek karakter van Halle als stad. - Anderzijds zou een provinciaal RUP dat sturend wenst te zijn voor het woonbeleid over de gemeentegrenzen heeft ook Dilbeek en de gemeenten uit het Pajottenland dienen te bevatten. | Het is inderdaad zo dat een specifiek RUP veel gericht en gedetailleerder kan zijn. Dit PRUP is slecht een eerste stap waarbij de bestaande woongebieden verder gedifferentieerd worden. Het staat de gemeenten vrij om een meer specifiek RUP of meerdere RUP's op te maken. Voorliggend PRUP is slecht één van de instrumenten die kunnen helpen bij het concretiseren van een meer kernversterkend beleid. Het PRUP is er gekomen op expliciete vraag tot samenwerking van de 3 betrokken gemeenten, na delegatie van de planbevoegdheid van deze gemeenten aan de provincie. De provincie zal ook in andere delen van de provincie gelijkaardige planprocessen voeren (dit is nu reeds het geval in Overijse/Tervuren/Sint-Genesius-Rode). In Dilbeek/Lennik loopt momenteel al een provinciaal onderzoek rond kernversterking. Een provinciaal RUP voor de gemeenten van het Pajottenland is ook een mogelijkheid maar zal afhangen van de wil tot samenwerken vanuit de gemeenten in het Pajottenland. Het is zeer nuttig om een intergemeentelijk RUP op te maken. De plannen van gemeenten worden op elkaar afgestemd en er kunnen heel wat kosten uitgespaard worden. De stad Halle en de gemeenten Beersel en Sint-Pieters-Leeuw willen alle drie de grens van hun kernen vastleggen zodat ze later bouwregels kunnen uitwerken voor hun kernen. Die bouwregels worden ingeschreven in een gemeentelijke verordening waarbij de stad Halle voldoende rekening zal houden met het specifieke karakter de stad Halle. De kernafbakeningen worden ook in samenwerking met de Stad Halle vormgegeven waardoor het specifieke karakter reeds wordt meegenomen in het intergemeentelijke verhaal. Geen aanleiding tot wijziging. | |
| | | 2. De stedenbouwkundige voorschriften dienen bepalingen te bevatten die afwijkingmogelijkheden voorzien van het generiek voorgeschreven aantal bouwlagen met het oog op de afwerking van bestaande hogere wachtgevels. | Binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat een ander aantal bouwlagen toegelaten kan worden (strategische locaties: stationsomgeving en kwalitatieve verdichtingsprojecten). Een afwijkingbepaling in die zin kan toegevoegd worden naar het ontwerp toe in overleg met de stad Halle. |
| | | 3. Kunnen gemeentelijke verordeningen die later zullen worden opgemaakt afwijken van de vastgelegd aantal bouwlagen of dient hiervoor steeds de zware RUP- goedkeuringsprocedure gevolgd ? | Het wijzigen van de bepaling inzake de bouwlagen zal steeds via een RUP-procedure dienen te gebeuren. Algemeen kan een voorschrift uit een RUP niet gewijzigd worden via een verordening. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | | 4. De GECORO heeft recent de beperkingen die de ontwerp-verordening Leefbaarheid en Woonkwaliteit voorstelt gunstig behandeld. De mogelijkheden tot verdichten in de kernen die voorliggend PRUP voorstelt worden als te weinig en te beperkt beschouwd. Zo zou er in de centrumgebieden meer dan drie bouwlagen toegestaan moeten kunnen worden. Het centrumgebied van Halle wordt als een specifiek centrumgebied beschouwd ten opzichte van het ganse projectgebied - hiervoor dienen specifieke voorschriften bepaald te worden. In dit kader wordt de beperking tot 3 bouwlagen in vraag gesteld evenals de motivering om dit aantal te bepalen. | Het toestaan van meer dan 3 bouwlagen in het centrumgebied zal besproken worden met de stad Halle. Momenteel is de keuze om ook in het centrumgebied het aantal bouwlagen vast te leggen op maximaal 3 voor de woongebieden die niet geordend worden door een specifiek RUP of BPA. Bedoeling zou dan zijn dat voor projecten met een hoger aantal bouwlagen via de opmaak van een specifiek RUP moet gewerkt worden zodat de regie in handen van de stad blijft. Geen directe aanleiding tot wijziging. |

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| | <p>5. Het PRUP heeft eerder afremmende doelstellingen. In dit kader heeft het dan ook geen zin het PRUP te motiveren vanuit een verdichtingsdoelstelling.</p> | <p>Het PRUP heeft de doelstelling om kwalitatieve kernversterking te realiseren binnen de kernen en een afremmend woonbeleid te voeren buiten de kernen. In dat opzicht kan het zowel passen in een verdichtingsdoelstelling in de kernen, alsook een vrijwaring van de open ruimte buiten de kernen. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>6. De afwijkingsclausule opgenomen in de voorschriften aangaande het aantal bouwlagen dient ook te gelden voor gebouwen met andere dan woonfuncties.</p> | <p>De voorgestelde bepaling in de startnota stelt 'Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft.' Er is daarbij geen sprake van een beperkingen tot woongebouwen. Die bepaling geldt dus ook reeds voor gebouwen met andere dan woonfuncties. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| College Halle: gunstig | <p>De stad Halle staat achter de aanleiding en het doel van de opmaak van dit PRUP. Het vormt een van de instrumenten die voorop gesteld werd in de inmiddels vernietigde bouwpaauze om tot een kwalitatief gebiedsgerichte kernversterking te komen. De stad wenst in deze wel te benadrukken dat binnen het verhaal van het gebiedsgericht verdichten en definiëren van het ruimtelijk rendement de stad uitdrukkelijk een afremmingsstrategie hanteert. Dit element dient mee opgenomen te worden binnen de definiëring van de visie.</p> | <p>De afremmingsstrategie zit reeds verwerkt in de startnota van het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei'. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Het wordt positief bevonden dat de aanzet tot voorschriften nu eerder spreekt dat het ruimtelijk rendement kan primeren in plaats van moet primeren in de stedelijke kernen. Als stedelijke kernen worden Halle, Sint-Rochus en Buizingen aangeduid. In dit kader is het aangewezen deze drie niet als één vlek aan te duiden maar als drie afzonderlijke stedelijke kernen zodat dit in de toekomst een kapstok kan zijn om gedifferentieerd ruimtelijk beleid aan vast te hangen. Het wordt positief bevonden dat Sint-Rochus en Buizingen ook deels als kern in het buitengebied worden beschouwd. De precieze afbakeningen van deze stedelijke kernen en kernen in het buitengebied dient voorwerp uit te maken van verder (veld-) onderzoek.</p> | <p>De kernen Halle, Sint-Rochus en Buizingen zullen inderdaad aangeduid worden als drie afzonderlijke kernen zodat de stad dit in de toekomst als een kapstok zal kunnen gaan gebruiken om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid aan vast te hangen. De precieze afbakening zal in de vervolgworkshop besproken worden.</p> |
| | <p>Enkel in de woongebieden buiten de afgebakende kernen worden meergezinswoningen en het verder opsplitsen van bestaande meergezinswoningen niet meer toegestaan. Het college van burgemeester en schepenen gaf reeds in een eerder advies aan dat dit niet de strategie is die de stad Halle wenst te volgen. Ook in de kernen van het buitengebied dienen er beperkingen inzake meergezinswoningen te gelden.</p> | <p>Dit wordt best specifiek opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening per kern. Zo zal dit in de kern van het buitengebied 'Buizingen' anders kunnen zijn dan in de kern van het buitengebied 'Essenbeek'. Via de gemeentelijke verordening kan men dergelijke gemeentelijke accenten beter leggen. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Het college van burgemeester en schepenen herhaalt de vraag om ook bepalingen in verband met bouwen in tweede bouworde en het verkavelen met nieuwe wegenissen in de voorschriften op te nemen. Ook wenst het college dat er bepalingen omtrent woonuitbreidingsgebieden in het PRUP op te nemen. Deze uitbreidingsgebieden wenst het college van burgemeester en schepenen niet aan te snijden tenzij voor sociale woningen of alternatieve woonvormen.</p> | <p>Ook dit zijn aspecten die thuishoren in de gemeentelijke verordening 'leefbaarheid en woonkwaliteit'. In de huidige verordening die in procedure zit werd dit reeds opgenomen. Het betreft een afbakeningsRUP's. Het PRUP kan wel bepalen welke delen van woonuitbreidingsgebied als of niet tot een kern of centrumgebied behoort. Specifieke bepalingen over de woonuitbreidingsgebieden kunnen best door de stad zelf gedaan worden en niet door de provincie. Daarbij zal het van belang zijn om het gelijkheidsbeginsel te respecteren inzake de mogelijkheden voor groepswoningbouwprojecten. Als de stad een concreet voorstel heeft kan dit overwogen worden naar het ontwerp toe.</p> |
| | <p>Als projectzone werd in het overleg tot op heden reeds de gronden van Woonpunt Zennevallei te Lembeek en de Groebengracht-omgeving aan de A.Demaeghtlaan naar voor geschoven. Ook de grote sociale woonwijk Windmoleken dient aan deze lijst te worden toegevoegd.</p> | <p>De projectzone 'woonwijk Windmoleken' wordt toegevoegd als projectzone. Tijdens de volgende workshops met de gemeente zal er nagedacht worden welke specifieke voorschriften hier wenselijk zijn.</p> |
| Departement Omgeving: gunstig | <p>De visie en het voorgenomen plan zoals omschreven in de startnota kunnen door het Departement Omgeving ondersteund worden omdat ze in overeenstemming zijn met de doelstellingen van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de strategische visie van Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Zoals aangegeven in de startnota worden binnen de ontwikkelingsperspectieven per categorie de reeds genomen opties vanuit het VSGB, het Kleinstedelijk gebied Halle en de verschillende gemeentelijke structuurplannen op elkaar afgestemd. Ook de bepalingen inzake bouwlagen worden maximaal afgestemd op deze die uitgewerkt werden binnen het VSGB voor de nieuwe woonzonerings binnen het VSGB.</p> | <p>Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>In de startnota wordt een voorstel van stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt. Vanuit het Departement Omgeving hadden we hier een aantal vragen en opmerkingen over die in het verder verloop van het planproces kunnen meegenomen worden als aanbevelingen: 1. Het voorschrift 'Kernen van het buitengebied': Binnen de overdrukzone 'kern van het buitengebied' is een selectieve verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk in zoverre het landelijk karakter van deze kernen gevrijwaard kan worden. Hoe zal de selectieve verdichting bepaald worden: zijn daar criteria voor opgesteld? Is dit dan in het centrumgebied van de kern van het buitengebied?</p> | <p>In dit PRUP wordt deze vrijheid bij de gemeente gelegd. Er werden geen criteria vooropgesteld. In het centrumgebied van de kern kunnen er specifieke voorschriften gelden vanuit een gemeentelijke verordening of een ander gemeentelijk instrument. De juridische afbakening maakt het mogelijk dat er specifiek gemeentelijk beleid kan uitgewerkt worden zowel voor het kerngebied als voor het centrumgebied. Het maakt dus een verdere differentiatie van het beleids mogelijk op gemeentelijke niveau. Hoe de selectieve verdichting vorm zal krijgen wordt niet bepaald binnen dit PRUP. Het is wel duidelijk dat verdichting buiten de kernen niet aan de orde is. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| | <p>2. Ook in het voorschrift 'centrumgebieden' is een selectieve verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk: hier ook dezelfde vraag, hoe wordt de selectieve verdichting bepaald?</p> | <p>Deze vrijheidsgraad ligt bij de gemeente. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>3. We stellen ons ook de vraag of de voorschriften voor 'centrumgebieden' dezelfde zijn voor zowel de stedelijke kernen als deze voor de kernen van het buitengebied? Of zal hier een onderscheid in gemaakt worden?</p> | <p>De voorschriften voor de 'centrumgebieden' zijn zowel voor de stedelijke kernen als voor de kernen van het buitengebied hetzelfde. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>4. Wat betreft het stedenbouwkundig voorschrift 'bouwhoogte': Binnen de 'stedelijke kern' van Halle zoals afgebakend binnen dit RUP is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 3 (exclusief de dakverdieping). In de andere afgebakende kernen evenals in de woongebieden buiten de afgebakende kernen is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 2 (exclusief de dakverdieping). Binnen de afgebakende 'centrumgebieden' is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 3 (exclusief de dakverdieping). Er wordt dus voorgesteld om enkel in de stedelijke kern Halle en de centrumgebieden maximaal 3 bouwlagen toe te laten. In de andere stedelijke kernen en in de kernen van het buitengebied maximaal 2. Is dit voldoende om het ruimtelijk rendement te verhogen? Moet het aantal bouwlagen niet hoger of meer gedifferentieerd zijn? Is het ook niet beter om de term 'bouwlagen' te gebruiken in het stedenbouwkundig voorschrift i.p.v. 'bouwhoogte'? Zo wordt telkens dezelfde term gebruikt</p> | <p>In de beoordeling van het centrum van Halle was de conclusie dat het beperken van het maximaal aantal bouwlagen tot 3 overwegend in overeenstemming is met de reeds bebouwde omgeving. Het PRUP heeft in dit kader inderdaad tot doel in te zetten op kwalitatieve verdichting en niet enkel op het blind verhogen van het ruimtelijk rendement. Bedoeling is dat op plaatsen waar een hoger aantal bouwlagen wenselijk is de gemeente een specifieke RUP opmaakt om dat mogelijk te maken en zo de regie van de kwalitatieve verdichting in handen tracht te houden. Met de noodzaak tot de opmaak van zo'n specifiek RUP wordt de garantie ingebouwd van participatie en het primaat van het algemeen belang. Geen aanleiding tot wijziging. Grote delen van Halle zijn tevens gelegen binnen een specifiek RUP of BPA die afwijkend aantal bouwlagen vastlegt. Het PRUP kernaafbakening wijzigt deze specifieke voorschriften niet. Geen aanleiding tot wijziging. De titel zal gewijzigd worden in 'aantal bouwlagen' in plaats van 'bouwhoogte'.</p> |
| | <p>In de startnota wordt aangegeven dat er projectzones zullen afgebakend worden nabij de OV-knooppunten en in de centrumgebieden van de kernen. Het is ons niet helemaal duidelijk op basis van welke criteria deze projectzones zullen afgebakend worden? Is dit enkel t.h.v. OV-knooppunt én in een centrumgebied? Kan dit meer gespecificeerd worden?</p> | <p>Projectzones hoeven niet noodzakelijk nabij een OV-knooppunt of in een centrumgebied te liggen. Het zijn zones die een specifieke aanpak vragen (omvorming van een loods naar een woonproject, watergevoeligheid op bouwpercelen, grote woonontwikkeling, ...). Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Er wordt duidelijk aangegeven dat het niet de bedoeling is om bestemmingswijzigingen door te voeren. Omwille van de ligging van het plangebied binnen de afbakening van het GRUP 'VSGB' zou er toch even nagegaan moeten worden of de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften niet afwijken van deze opgenomen in het GRUP 'VSGB'. Indien dit het geval is, dan zal er een plandelegatie en/of een afwijking gevraagd moeten worden aan de Vlaamse Regering (VCRO 2.2.1§2) aangezien het Vlaams Gewest bevoegd is voor deze materie. De instemming en/of delegatie worden verleend uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering.</p> | <p>Er worden geen bepalingen opgenomen die afwijken van het GRUP 'VSGB'. Het opzet van dit RPUP is dat alle bestaande plannen (dus ook het GRUP 'VSGB') blijven wat ze zijn. Het PRUP zal enkele aanvullende voorschriften op het gewestplan omvatten en plaatst zich hiërarchisch onder alle geldende plannen van aanleg (BPA's en RUP's). Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Het departement adviseert de startnota bij voorliggend provinciaal RUP gunstig. In de verdere uitwerking naar voorontwerp kunnen de geformuleerde aanbevelingen worden onderzocht.</p> | <p>Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>SPORT Vlaanderen: gunstig</p> | <p>De opmaak van het RUP is bedoeld om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te kunnen voeren. Het streven naar verdichting en verhogen van het ruimtelijk rendement is ook op sportinfrastructuur van toepassing. Het is zeker de bedoeling recreatieve infrastructuur te verweven binnen de kernen. Ook meerlaags bouwen is voor sportinfrastructuur mogelijk.</p> | <p>Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Op vlak van verweving is een knelpunt in de huidige wetgeving dat zonevreemde functiewijzigingen alleen toegestaan zijn voor luidruchtige recreatie. Vaak staan oude, industriële loodsen leeg en zijn ze wel geschikt om recreatie in onder te brengen. In de praktijk staat dit vaak realisaties in de weg, bv voor padel, fitness, e.d. . Dergelijke projecten bieden nochtans een meerwaarde voor zowel werknemers in de buurt als voor omwonenden en hebben een positieve invloed op de sociale cohesie. Wij vragen om hiermee rekening te houden bij de opmaak van stedenbouwkundige voorschriften.</p> | <p>Met dit PRUP wensen we enkel uitspraken te maken over de bestemmingen 'woongebied' zoals aangeduid op het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, KB 7 maart 1977. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Het is belangrijk dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (bv. de sportclub) als voor de anders- of niet georganiseerde sporter of recreant (wandelen, fietsen, joggen,...). Om een goede levenskwaliteit te bekomen, is voldoende kwalitatieve publieke ruimte noodzakelijk. Zo is het bv. belangrijk om aandacht te hebben voor laagdynamische, recreatieve infrastructuren, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wandel- en fietspaden • een loopomloop • een Finse piste • petanqueveldjes • trap- en speelveldjes • speelelementen • een outdoor fitnesspunt • ... <p>Dit zijn infrastructuren met een zeer beperkte ruimtelijke impact, maar met een grote meerwaarde voor de buurtbewoners. Gelieve hier ook rekening mee te houden bij het uitschrijven van stedenbouwkundige voorschriften.</p> | <p>Met dit PRUP wensen we enkel uitspraken te maken over de bestemmingen 'woongebied' zoals aangeduid op het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, KB 7 maart 1977. Binnen de woongebieden blijft de inplanting van recreatieve voorzieningen mogelijk op basis van het gewestplan. Het PRUP zal hier geen aanvullende voorschriften voor opnemen. Gemeenten kunnen er zelf voor kiezen om aan nieuwe ontwikkelingen ook lasten te koppelen om zo een kwalitatieve publieke ruimte te bekomen. Met de voorschriften in dit PRUP gaan we zeker geen mogelijkheden uitsluiten. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| Agentschap ondernemen & innoveren: voorwaardelijk gunstig | Het PRUP omvat alle bestemmingen 'woongebied' van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Het Agentschap is van mening dat het PRUP voornamelijk verschillende types kernen identificeert en onvoldoende integreert hoe deze kernen multifunctioneel kunnen worden benaderd. De visiekaart met kernafbakeningen identificeert 4 kernen van het buitengebied en 2 stedelijke kernen vlakbij spoorwegennetten die diverse bedrijventerreinen doorkruisen. Met dit in het achterhoofd is de startnota beperkt uitgewerkt op vlak van verweving. Het PRUP is voornamelijk beschrijvend door afbakeningen te definiëren in kader van wonen. Desalniettemin mist het de opportuniteit om via verklarend onderzoek na te gaan hoe kernen divers ingevuld kunnen worden (met aandacht voor bestaande bestemmingsplannen). In deze verklarende analyse kan het PRUP voor iedere kern nagaan welk type verweving inpasbaar en wenselijk is. | Dit PRUP is een contouren-RUP dat afbakeningslijnen vastlegt om nadien een ruimtelijk gedifferentieerd beleid mogelijk te maken. Dit met de nadruk op wonen. Het PRUP staat geen verweningskansen in de weg. De aangeduide kernen in de Zennevallei kennen overigens reeds een sterke verweving met industriële activiteiten. Het bijkomend onderzoeken welke verweving inpasbaar en wenselijk zijn behoort niet tot de doelstelling van dit PRUP aangezien we geen herbestedingen uitvoeren. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Het voorlopige Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant streeft namelijk naar een mobiliteitsinfrastructuur die de basis vormt van een hoogdynamische structuur (i.e. wonen, werken en voorzieningen). Ook het BRV hecht waarde aan verweving van diverse functies. Daarentegen focust de aanzet van de stedenbouwkundige voorschriften zich teveel op wonen. Toch biedt zich de opportuniteit om de functie wonen per deelplan (stedelijke kern, kern van het buitengebied en centrumgebied) af te stemmen op andere functies (e.g. werk en publieke voorzieningen) om ruimtelijk rendement nog meer te laten doorwegen en open ruimte nog meer te vrijwaren. | Het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' heeft niet de bedoeling om bestemmingen te wijzigen, maar wel bouwmogelijkheden via inrichtingsvoorschriften/ bouwregels vastleggen. De gemeenten hebben nood aan een ander ruimtelijk beleid voor de woongebieden buiten de kernen. Hier is verdichting immers niet wenselijk (om de open ruimte nog meer te vrijwaren). Dat is pas mogelijk als duidelijk is welke woongebieden binnen de kern gelegen zijn en welke niet. Het plan heeft net als doel om de historisch gegroeide kernen duidelijk af te bakenen zodat een kernversterkend beleid binnen de kernen mogelijk wordt gemaakt. Het is belangrijk om dit op een kwalitatieve manier verder vorm te geven. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Inzake mobiliteitsinfrastructuur is ook monofunctionele ontwikkeling in kader van nietverweefbare bedrijvigheid essentieel. Het Agentschap adviseert om bedrijventerreinen tussen de N6 en de E19 maximaal te vrijwaren en niet op te nemen in de afbakening van kerngebieden. Uit de Ruimtemonitor van Departement Omgeving kan namelijk afgeleid worden dat vele van deze bedrijventerreinen geschikt zijn voor niet-verweefbare activiteiten, waarvoor ruimte al schaars is. | Met dit PRUP wensen we enkel uitspraken te maken over de bestemmingen 'woongebied' zoals aangeduid op het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, KB 7 maart 1977. Bedrijventerreinen worden niet opgenomen in de kernafbakening. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Het Agentschap adviseert ook om rekening te houden met brownfieldconvenanten in de onderhandelingsfase op het plangebied. Zo maakt bijvoorbeeld BFC 251 Ruisbroek – ACV-site deel uit van het centrumgebied aan de kerk van gemeente Ruisbroek. Een economische invulling is hier niet uitgesloten waardoor de aanzet van stedenbouwkundige voorschriften alsook hier meer flexibiliteit moet bieden om functieverweving toe te staan. | De ACV-site zal als projectzone opgenomen worden waardoor er specifiekere voorschriften van kracht zullen zijn. Samen met de gemeenten zullen we de voorschriften afstemmen op de lopende processen en ontwikkelingsperspectieven. Geen aanleiding tot wijziging. |
| Toerisme Vlaanderen: gunstig | In de visie en de uitwerking van dit plan wordt vooral ingegaan op de verschillende soorten kernen, en welke woonontwikkelingen hier zullen toegelaten worden. Er wordt helemaal niets gezegd over de multifunctionaliteit van deze kernen en/of welke andere functies in het kader van een kwalitatieve woonomgeving noodzakelijk zijn. Het is nl. belangrijk dat er in en in de nabijheid van kernen voldoende ruimte is voor vrijetijdsactiviteiten (cultuur, sport, ...). Daarenboven is het ook noodzakelijk om voldoende kwalitatieve publieke ruimte te hebben, zeker in kernen waar verdichting vooropstaat. In dit kader moet er voldoende aandacht zijn voor recreatieve infrastructures zoals wandel- en fietspaden, parkjes, speeltuinen, ... | Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Het is voor ons niet helemaal duidelijk hoe hiermee zal omgegaan worden in dit RUP. Wij vragen om met de multifunctionaliteit van de kernen (dus ook ruimte voor vrijetijdsactiviteiten, inclusief toerisme) rekening te houden bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften voor dit plan. | Het PRUP doet enkel uitspraken over de bestemmingen 'woongebied' binnen de kernafbakening. De bestaande bestemmingen blijven behouden. Binnen de woongebieden blijft de inplanting van recreatieve voorzieningen mogelijk op basis van het gewestplan. Het PRUP zal hier geen aanvullende voorschriften voor opnemen. Geen aanleiding tot wijziging. |
| VMM: voorwaardelijk gunstig | Bij de uitwerking van het PRUP moet er rekening gehouden worden met de nieuwe overstromingskaarten (fluviale, pluviale en zee-overstromingen). | De huidige kaarten zullen vervangen worden door de nieuwe overstromingskaarten. |
| | Niet alleen mobiliteit, maar ook het watersysteem moet gebruikt worden als sturend gegeven. | Dit plan zal geen bestemmingswijzigingen doorvoeren. Het spreekt voor zich dat de watertoets blijft gelden binnen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dat is ook decretaal verankerd in allerlei decreten en zal door dit provinciaal RUP niet gewijzigd worden. Het zou te ver leiden om op perceelsniveau uitspraken te doen. Het zou ook leiden tot bijkomende te onderbouwen voorwaarden in het RUP. Dat past ook niet binnen de doelstelling van het RUP om afbakeningslijnen te bepalen. Het is niet de intentie om een heel uitgebreid RUP op te maken. In andere processen binnen het SP Zennevallei worden wel trajecten opgestart inzake de watergevoeligheid. Dit wordt bekeken op projectniveau. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | de 5m-erfdienstbaarheidszone langs de onbevaarbare waterlopen van eerste categorie moet gerespecteerd worden en mag niet bebouwd of verhard worden. | Generieke wetgeving die van kracht blijft wordt niet opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Geen aanleiding tot wijziging. |

| | | |
|-------------------------------------|--|---|
| | het PRUP mag er niet voor zorgen dat de voorschriften voor de waterwegen en onbevaarbare waterlopen van 1ste categorie (artikels A0.1.1 en C0.1.1) opgenomen in het GRUP 'afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' ongedaan gemaakt worden. | De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zullen ondergeschikt blijven aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 meter van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van de land- en tuinbouwactiviteiten. | Generieke wetgeving die van kracht blijft wordt niet opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Geen aanleiding tot wijziging. |
| PROCORO: gunstig | P. 58 formulering als 'Strategisch stedelijk gebied rond Brussel'. Hierbij vraagt de voorzitter zich af of het artikel over de omzendbrief niet korter bij de andere artikels moet opgenomen worden omdat dit al heel wat vroegere vragen kan beantwoorden. Dit kan misschien in de volgende versies worden meegenomen: het Strategisch gebied rond Brussel samenbrengen met de juridische context. | We zullen het artikel over de omzendbrief opnemen bij de andere artikels. |
| | Dit provinciaal RUP is een tussenlaag die niets aan de bestemming verandert. Vlaanderen wordt aan een snel tempo volgebouwd. Deze tussenlaag zal de discussie rond de bouwshift en de harde bestemmingen uit het gewestplan nooit uit de weg kunnen gaan. Een opsomming van wat we verwachten van de hogere overheid, wat zij in dit verhaal kunnen betekenen... lijkt dus noodzakelijk. | Geen aanleiding tot wijziging. |
| | De PROCORO geeft aan dat het PRUP geen stop beoogt, maar eerder een geleidelijke vertraging. Een lid verkiest eerder een resolute stop op een aantal punten. Hij vreest dat de mogelijkheden zeer snel uitgeput zullen zijn. Dan gaat hij zelfs nog niet in op alle zonevreemde mogelijkheden. We gaan remmen op de woongebieden, maar we moeten opletten dat we niet meer toelaten in de niet-woongebieden dan in de woongebieden. Hij zegt zeker niet dat de provincie die rol moet opnemen, maar zou dat toch ook graag onder de aandacht zien bij een aantal mensen op Vlaams niveau. | Geen aanleiding tot wijziging. |
| College Sint-Pieters-Leeuw: gunstig | Het college verleent gunstig advies aan de startnota van het PRUP Kernaafbakeningen Zennevallei. | Gunstig advies, geen verwerking noodzakelijk. |
| Bezwaarschrift 1 | Op basis van de startnota, in samenlezing met de procesnota, is het niet geheel duidelijk in welk gebied ons terrein zou liggen. Volgens de startnota wordt de stad Halle omschreven als een stedelijke kern. Evenwel stelt de procesnota bij het RUP dat de voorschriften uit de gemeentelijke verordeningen kunnen gekoppeld worden aan de afbakeningslijnen uit het intergemeentelijk uitvoeringsplan. Volgens de verordening wordt er een opdeling gemaakt tussen het woongebied type 1, waar de huidige bebouwingmogelijkheid onverlet gelaten worden, en het woongebied type 2 waar een verbod op nieuwe woonontwikkelingen opgelegd wordt. Volgens de ontwerp verordening wordt de afbakening gebaseerd op een vaste perimeter van 1 km van de stationsomgeving Halle. Wanneer deze perimeter van 1 km vanaf de stationsomgeving Halle bovenop het gewestplan geplaatst wordt, valt een deel van voornoemde percelen in het woongebied quasi (+/- 989m) samen met de vooropgestelde afstand van 1 km. Wij vragen dan ook om bij de inkleuring van de deelgebieden een ruimere beoordeling te hanteren dan deze die is voorzien in de gemeentelijke verordening. | De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. De afbakeningslijnen worden getrokken op basis van: de bestaande historische bouwtypes in het straatbeeld, de afstand tot openbaar vervoer en de afstand tot clusters van voorzieningen. De huidige verordening leefbaarheid en woonkwaliteit (procedure loopt nog) zal later (na goedkeuring van het PRUP) aangepast kunnen worden op basis van de nieuwe afbakeningslijnen. Het is niet zo dat het PRUP samengelezen dient te worden met de huidige verordening 'leefbaarheid en woonkwaliteit'. Deze verordening is een eerste stap die de gemeente zet om te komen tot een duidelijker kader voor haar vergunningenbeleid. Het PRUP is een tweede stap waarbij duidelijk zal worden welke woongebieden binnen of buiten de kern gelegen zijn. Een eventuele bijsturing van de gemeentelijke verordening kan pas gebeuren na goedkeuring van het PRUP in een eventuele derde stap. De verordening kan dus later aangepast worden op basis van de afbakeningslijnen. Voor al die stappen zal een openbaar onderzoek noodzakelijk zijn. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Bovendien zou, indien u zou oordelen dat onze beheerde percelen moeten worden ingekleurd worden als een gebied waar geen verdichting meer mogelijk is, een schending inhouden van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel. De door ons beheerde percelen zijn immers gelegen in een woongebied, aangewezen door het vigerend gewestplan Halle „_ Vilvoorde - Asse, waarbij geldt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen in ruime zin. De rechtspraak van de Raad van State stelt dat "in woongebieden, althans vanuit het oogpunt van de bestemming, de voor woning bestemde gebouwen zonder beperking toegelaten zijn. Aldus kan in een woongebied op grond van de betrokken bepaling de stedenbouwkundige vergunning voor dergelijke gebouwen niet worden geweigerd op grond van de bestemming van het gebied of op grond van de niet-verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving". De planologisch aangewezen woonzones behoren dan ook tot de juridische woonvoorraad aangezien de rechtstreekse bestemming voor 'wonen' voortvloeit uit de bestemmingsplanning. Vanuit deze ligging in een door het gewestplan aangeduid woongebied mogen wij er aldus rechtmatig op vertrouwen dat onze eigendom voor een woonontwikkeling in aanmerking kan komen, waardoor het thans beperken van deze bouw mogelijkheden een ernstige schending vormt van het rechtszekerheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. | Het PRUP is een plan dat rekening houdt met bestaande bouwrechten en plannen. Het plan zal zones met een woonbestemming GEEN andere bestemming geven. Het plan zal wel plekken aanduiden die mogelijk zijn om te verdichten (het ruimtelijk rendement verhogen) en bijgevolg ook plekken aanduiden waar dat niet mogelijk is. Met dit PRUP doen we geen uitspraken over het bouwrecht, maar wel over de bouw mogelijkheden. Het PRUP 'Kernaafbakeningen Zennevallei' heeft niet de bedoeling om bestemmingen te wijzigen, maar het mogelijk te maken om specifieke inrichtingsvoorschriften/ bouwregels vast te leggen naar gelang woongebieden binnen of buiten een kern gelegen zijn. Geen aanleiding tot wijziging. |

| | | |
|------------------|--|--|
| | <p>Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel is een uit de rechtsstaat voortvloeiend beginsel dat inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk dient te zijn zodat de rechtssubjecten in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten, en dat die rechtssubjecten moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geldt bij elk overheidshandelen en dus ook in een planologische context.</p> | <p>Het klopt dat het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geldt bij elk overheidshandelen en dus ook in een planologische context. Het ontnemen van een bouwrecht kan echter wel via een herbestemmingsplan. Wanneer de bestemming van een bouwgrond wijzigt heeft de eigenaar recht op een planschadevergoeding (VCRO art. 2.6.1. tot en met art. 2.6.3.). Het is dus niet zo dat het rechtzekerheids- en vertrouwensbeginsel geschonden wordt bij een overheidshandelen dat aan een bouwrecht raakt. Bij dit PRUP wordt er niet voor gekozen om woonaanbod te gaan schrappen. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Om die redenen durven wij te verzoeken om in het PRUP onze percelen zeker op te nemen in het gebied van "stedelijke kern". Indien, zoals in de startnota ook wordt aangegeven, er ook wordt gekeken naar andere parameters dan de wandelafstand tot de stationsomgeving Halle. Dan kan niet anders dan worden geoordeeld dat de verdere ontwikkeling van dit project zeker te verantwoorden is en ook past binnen de doelstellingen van dit PRUP en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.</p> | <p>De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. De afbakeningslijnen worden getrokken op basis van: de bestaande historische bouwtypes in het straatbeeld, de afstand tot openbaar vervoer en de afstand tot clusters van voorzieningen. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| Bezwaarschrift 2 | <p>[...] het gaat om een binnengebied. Deze gronden hebben een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 6.347 m². Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7 maart 1977) bestemt de gronden als woongebied. De ontwikkeling van deze gronden liep vertraging op nu in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een onwettige bouwstop werd afgekondigd op basis waarvan de verkavelingsaanvraag werd geweigerd. De provinciegouverneur en minister van Openbare Werken en Mobiliteit kwamen tussen om deze onwettige gemeenteraadsbesluiten te vernietigen. [...] lezen in voorliggende startnota de bevestiging van de ontwikkelbaarheid van hun gronden.</p> | <p>De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Met bovenstaande kaart duidt het GRS het betreffende binnengebied specifiek aan als 'WG3': "WG3 komt in aanmerking voor het opnemen van bijkomende woonegelegenheden op korte termijn. Het is gelegen binnen de grenzen van het stedelijk gebied. In het gebied is een inbreidingsproject mogelijk met een dichtheid die aansluit bij de dichtheid van de omliggende bebouwing (35 wo/ha). Bij het ontwerp moet rekening gehouden worden met de achterliggende open ruimte." In het GRS wordt de ontwikkelbaarheid van de gronden aldus bevestigd. De startnota vermeldt dat de kernen Zuun, Negenmanneke, Ruisbroek en Lot samen een centraal woongebied vormen dat zich langs beide zijden van het kanaal positioneert. Het bestendigen, versterken en opwaarderen van deze woonbuurt vormen een belangrijk concept voor de zuidelijke kanaalzone. Deze omgeving kan ontwikkeld worden, o.a. puntsgewijze verdichting van nog on- of onderbenutte ingesloten open ruimte (pagina's 62, 73 en 74 startnota). De betrokken gronden voldoen dus aan alle voorwaarden voor de overdruk 'stedelijke kern' waarbinnen rekening kan worden gehouden met een de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.</p> | <p>De kern Negenmanneke wordt inderdaad geselecteerd als stedelijke kern. Het bestendigen, versterken en opwaarderen van deze woonbuurt vormen zeker een belangrijk concept voor de zuidelijke kanaalzone. De harde ruggengraat dient echter wel samengelezen te worden met de zachte ruggengraat. De focus ligt binnen deze ruimte op een kwalitatieve transformatie van deze hoogdynamische corridor waar wonen, werken, open ruimte en infrastructuur sterk verweven voorkomen en op elkaar moeten afgestemd worden. Binnen de kernen moeten belangrijke elementen van de zachte ruggengraat gevrijwaard en versterkt worden. Specifiek dient de groenblauwe dooradering en de uitbouw van een kwalitatieve publieke ruimte binnen deze kernen verder versterkt te worden ter verbetering van de leefbaarheid. Ze sluiten best zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten de kern. Deze afweging wordt gemaakt project per project en de beslissingsbevoegdheid ligt op gemeentelijk niveau. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Verder wordt in het ontwerp van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant uitdrukkelijk bepaald dat niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) ontwikkelbaar zijn in een hoogdynamische woonkern vervoerskern zoals Negenmanneke.</p> | <p>Het ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant geeft aan dat niet-uitgerustewoongebieden (binnengebieden) ontwikkeld kunnen worden. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Uit het bovenstaande volgt dat de overdruk 'stedelijke kern' van toepassing is op het betrokken binnengebied en kan worden opgelegd. Om deze redenen wordt aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant gevraagd rekening te willen houden met bovenstaande opmerkingen en het gebied mee te nemen in het effectenonderzoek en in het verdere vervolg van het planningsproces.</p> | <p>De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. De afbakeningslijnen worden getrokken op basis van: de bestaande historische bouwtypes in het straatbeeld, de afstand tot openbaar vervoer en de afstand tot clusters van voorzieningen. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | | |
|-------------------------|--|---|
| <p>Bezwaarschrift 3</p> | <p>Bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen buiten de afgebakende kernen kan géén rekening gehouden worden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement én is de inplanting van meergezinswoningen gecreëerd door (ver)nieuwbouw en/of opdeling van bestaande gebouwen alsook de verdere opdeling van bestaande meergezinswoningen niet toegestaan. Verdichting van het woonweefsel binnen deze gebieden wordt niet wenselijk en niet aan de orde geacht, omwille van de perifere ligging en de impact op de omliggende open ruimtebestemmingen. Enkel bebouwing met dezelfde vorm en in hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is kan worden toegelaten (startnota, blz. 77-78). Ondanks het feit dat deze gebieden gelegen zijn in woongebied volgens het gewestplan worden de ontwikkelingsmogelijkheden daar aldus bij voorbaat aan banden gelegd.</p> | <p>Het PRUP is een plan dat rekening houdt met bestaande bouwrechten en plannen. Het plan zal zones met een woonbestemming GEEN andere bestemming geven. Het plan zal wel plekken aanduiden die mogelijk zijn om te verdichten (het ruimtelijk rendement verhogen) en bijgevolg ook plekken aanduiden waar dat niet mogelijk is. Met dit PRUP doen we geen uitspraken over het bouwrecht, maar wel over de bouw mogelijkheden. Het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' heeft niet de bedoeling om bestemmingen te wijzigen, maar maakt het wel mogelijk om later specifieke bouw mogelijkheden via inrichtingsvoorschriften/ bouwregels vast te gaan leggen via bijvoorbeeld een gemeentelijke verordening. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Het is op dit ogenblik onvoldoende duidelijk hoe de veelheid aan termen die worden gehanteerd in de startnota, zoals bijv. 'woonweefsels buiten de kerngebieden', 'geïsoleerde woonclusters', 'woonweefsel in buitengebied', 'woonweefsel met perifere ligging' etc., zal vertaald worden in de classificering van de verordenende voorschriften met onderscheid tussen stedelijke kernen, kernen van het buitengebied, centrumgebieden en woongebieden buiten de afgebakende kernen, en hoe dit zal geïmplementeerd worden op het grafisch plan, maar het voorgenomen stedenbouwkundig voorschrift m.b.t. de woongebieden buiten de afgebakende kernen is in ieder geval juridisch onaanvaardbaar. Artikel 2.2.6, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan op elk moment ressorteert onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding. Krachtens artikel 2.2.6, §2, tweede lid, 1° VCRO bestaat de gebiedsaanduiding uit verschillende categorieën waaronder wonen. Deze categorie bestaat ten minste uit de volgende subcategorieën van gebiedsaanduiding: a) woongebied: in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen; b) gebied voor wonen en voor landbouw: in hoofdzaak bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten.</p> <p>Het Hof van Cassatie heeft in een recent arrest van 16 juni 2022 (T.Not. 2022, afl. 10, 918 e.v.) geoordeeld dat een stedenbouwkundig voorschrift in een RUP dat voor onbepaalde tijd verbiedt om woningen te bouwen of constructies op te richten voor aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen en aldus elke woonontwikkeling voor onbepaalde tijd onmogelijk maakt, onverenigbaar is met de categorie wonen zoals vermeld in 2.2.6, §2, 1° VCRO. Het is belangrijk te benadrukken dat het voorgenomen RUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' geen formele bestemmingswijzigingen doorvoert. Wel integendeel, in de startnota staat te lezen dat het voorgenomen RUP een overdruk-RUP betreft waarbij de onderliggende bestemming niet wijzigt. Het RUP legt geen nieuwe bestemmingen vast. Alle bestaande bestemmingen blijven van kracht. De voorschriften uit dit RUP worden steeds verordenend vastgelegd bovenop de geldende bestaande bestemming. Het gaat met andere woorden om een "eerder beperkte ingreep via dit RUP", waarbij de detailleringgraad van de verordenende bepalingen en van de effectenbeoordeling ook beperkt blijft, aldus de startnota (blz. 81). Aan de woongebiedbestemmingen, zoals deze binnen de planperimeter vastliggen op grond van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, worden dus geen wijzigingen doorgevoerd; er wordt enkel gewerkt met overdrukken. Een overdruk is een grafisch aangeduide zone met een apart voorschrift, dat een nadere bepaling en detaillering geeft over de onderliggende hoofdbestemming. Een dergelijke overdruk is steeds ondergeschikt aan de onderliggende hoofdbestemming, en kan daar bijgevolg geen afbreuk aan doen. Enkel nadere detaillering is mogelijk.</p> | <p>Het PRUP heeft als doelstelling om een éénduidiger kader te creëren voor het vergunningbeleid. De gewestplanbestemming woongebied legt inderdaad geen woonvormen vast. Of een bepaalde woontypologie vergunbaar blijkt is nu louter een zaak van afweging van 'de goede ruimtelijke ordening'. Daarbij is de bouwtypologie van de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving meestal bepalend. Het is dus niet zo dat meergezinswoningen (appartementen) overal in het woongebied vergunbaar zijn op dit moment. De afbakening van de woongebieden binnen het PRUP zal rekening houden met de bestaande bouwtypologie van het woongebied in kwestie. De woongebieden buiten de kernen zijn geen gebieden waarin momenteel veel meergezinswoningen voorkomen. Het zijn woongebieden waar de bouwtypologie eerder landelijk van karakter in gebleven. Het is dus niet zo dat het PRUP de bouw mogelijkheden in die woongebieden sterk zal beperken. Het PRUP wil wel de toepassing van de 'goede ruimtelijke ordening' verduidelijken door duidelijke grenslijnen te trekken. Dit maakt het ook voor vergunningaanvragers makkelijker om de vergunbaarheid van projecten te kunnen inschatten. Het is vandaag reeds zo dat aanvragen voor appartementen op deze plekken vaak moeten worden geweigerd door de vergunningverlenende overheden omdat ze zich niet inpassen in de omgeving. Het PRUP schept een duidelijker kader voor de vergunbaarheid van meergezinswoningen. Het PRUP maakt het daarmee geenszins onmogelijk om te bouwen. Andere bouwtypologieën blijven wel mogelijk. Er wordt hiermee ook geen 'subcategorie' voor woongebied gecreëerd. Wel zal het PRUP het deelaspect 'ruimtelijke rendement' als onderdeel van de afweging inzake de 'goede ruimtelijke ordening' verder verduidelijken door bepaalde woongebieden op basis van hun ligging en de bestaande historische bouwtypes in het straatbeeld in te delen als 'woongebied buiten de afgebakende kern'. Dit is geen nieuwe subcategorie van woongebied maar woongebied waarvan de ligging en bestaande bouwtypologie maakt dat appartementen er niet op hun plaats zijn. Het ontwikkelingsperspectief sluit daarmee aan bij de bestaande bepalingen die reeds gelden voor de 'landelijke woongebieden' van het gewestplan. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

Het volledig onmogelijk maken van de inplanting van meergezinswoningen gecreëerd door (ver)nieuwbouw en/of opdeling van bestaande gebouwen en/of de verdere opdeling van bestaande meergezinswoningen gaat echter de contouren van louter nadere detaillering te buiten en impliceert een fundamentele wijziging van de gewestplanbestemming woongebied, dat bestemd is voor wonen, zonder onderscheid naar woontypologie of woonvorm. Op die manier wordt een nieuwe subcategorie van woongebied gecreëerd, nl. een woongebied louter en alleen bestemd voor eengezinswoningen, die niet voorzien is in het gewestplan, noch trouwens in enig gewestelijk RUP, aan de voorschriften waarvan een provinciaal RUP geen afbreuk mag doen (zie hieromtrent ook verder). **Gelet op de verregaande impact van de beknotting van de ontwikkelingsmogelijkheden in welbepaalde gebieden buiten de afgebakende kernzones is het verkeerd en misleidend om in de startnota te spreken van een “eerder beperkte ingreep”. Wel integendeel, het RUP impliceert een zeer verregaande ingreep in de restcategorie van de zgn. “woongebieden buiten de afgebakende kernen”, alwaar het karakter van woongebied in verregaande mate wordt aan banden gelegd.**

De werkwijze van het hanteren van een overdruk op de bestaande gewestplanbestemming is overigens strijdig met de verplichte inhoud van een RUP: een RUP moet zowel een grafisch plan bevatten, zijnde de aanduiding van de perimeter van de (nieuwe) bestemming, als stedenbouwkundige voorschriften (cf. artikel 2.2.5, §1, eerste lid, 2° en 3° VCRO); beide hebben verordenende kracht (cf. artikel 2.2.5, §1, tweede lid VCRO). **Een RUP dat via een grafisch plan enkel de bestaande bestemming weergeeft is een oneigenlijk RUP en bijgevolg strijdig met de verplichte inhoud zoals opgelegd door de VCRO. Een RUP dat zogenaamd alleen de bestaande bestemming bevestigt, is niet mogelijk. Daaruit vloeit bovendien voort dat de voorschriften evenmin bestemmingsvoorschriften noch inrichtingsvoorschriften noch beheersvoorschriften behelzen.** Sedert de Codextrein werd het met het Integratiedecreet ingevoerd onderscheid tussen stedenbouwkundige voorschriften en (andere) voorschriften terug afgevoerd, zodat **de doelstelling van de startnota ook om deze reden een oneigenlijk gebruik impliceert van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Indien het werkelijk de bedoeling is om het stedenbouwkundig beleid te wijzigen, dan dient dat exclusief te gebeuren a.d.h.v. de geëigende instrumenten** (RvVb 16 juni 2022, nr. RvVb/A/2122/0838, TOO 2022, afl. 2, 142-147, STORM 2022, afl. 3, 02/01-07) én dienen deze instrumenten op de geëigende wijze gehanteerd te worden (zie P.J. DEFOORT, Handboek ruimtelijke uitvoeringsplannen, Brugge, die Keure, 2022, 163-175). Noch het één noch het ander is hier het geval, aangezien onder het mom van het behoud van de gewestplan-woonbestemming een stedenbouwkundig beleid van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de vergunningverlening wordt gevoerd om vergunningsaanvragen te weigeren die niet aan die beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zouden beantwoorden.

Het provinciale ruimtelijke uitvoeringsplan zal een verduidelijking en verstrenging van de regels inzake bouwlagen inhouden tov van de regeling zoals ze geldt via het gewestplan. De onduidelijkheid over het aantal bouwlagen wordt weggenomen. De geldende beperkingen inzake woonlagen worden verstrengd tot beperkingen inzake bouwlagen. Ook voor gebouwen met andere functies zal dezelfde beperking als voor woongebouwen gelden. Daarnaast verduidelijkt en specificeert het PRUP ook waar het aspect inzake de mogelijke verhoging van het ruimtelijk rendement ingeroepen kan worden door zones af te bakenen waarbinnen deze rendementsverhoging al of niet beleidsmatig wenselijk is. Het klopt dus niet dat dit ruimtelijke uitvoeringsplan inhoudsloos is. Verder wordt er gesproken over een oneigenlijk gebruik van een ruimtelijk uitvoeringsplan als het meest geëigende instrument. Dit uitgangspunt wordt niet gevolgd. Het gaat hier niet om een visie die gehanteerd wordt als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, maar om een contouren-RUP dat stedenbouwkundige voorschriften opneemt die een regeling omvatten inzake bijsturing woonlagen en ruimtelijk rendement. Het PRUP is een plan dat rekening houdt met bestaande bouwrechten en plannen. Het plan zal zones met een woonbestemming GEEN andere bestemming geven. Het plan zal wel plekken aanduiden die mogelijk zijn om te verdichten (het ruimtelijk rendement verhogen) en bijgevolg ook plekken aanduiden waar dat niet mogelijk is. Met dit PRUP doen we dus geen uitspraken over het bouwrecht, maar wel over de bouw mogelijkheden. Een contouren-RUP is hier het meest geëigende instrument voor. Het PRUP ‘Kernafbakeningen Zennevallei’ heeft niet de bedoeling om bestemmingen te wijzigen, maar maakt het mogelijke om later specifieke inrichtingsvoorschriften/ bouwregels vast te leggen op basis van de juridisch vastgelegde kerngebieden binnen dit PRUP. **Geen aanleiding tot wijziging.**

| | |
|---|---|
| <p>Voorts dient erop gewezen te worden dat de beknutting van ontwikkelingsopties voor zgn. geïsoleerde woonclusters buiten de afgebakende kernzones indruist tegen het in voorbereiding zijnde decretale initiatief m.b.t. de woonreservegebieden.</p> <p>Middels het Voorstel van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat betreft de woonreservegebieden betreft, is het de bedoeling om de woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken, woonreservegebieden en woonaansnijdingsgebieden onder een zgn. stolp te plaatsen, wat impliceert dat ze niet kunnen ontwikkeld worden tenzij door middel van een gemeentelijk vrijgavebesluit of herbestemming via een RUP (zie MvT bij het voorstel van woonreservegebiedendecreet, Parl.St. VI.Parl. 2020-2021, nr. 577/1).</p> <p>Het voorgenomen RUP doorkruist de doelstellingen van het in voorbereiding zijnde woonreservegebiedendecreet in zoverre het RUP zal ingrijpen in gebieden die thans ingekleurd zijn volgens het gewestplan als ‘woonuitbreidingsgebied’, ‘reservegebied voor woonwijken’, ‘woonaansnijdingsgebied’ e.d. (zie startnota, blz. 74) en de ontwikkelingsmogelijkheden daar in verregaande mate zal beknotten voor zover de gebieden of delen daarvan kunnen aangemerkt worden als woongebieden buiten de afgebakende kernen, zonder enige mogelijkheid om daarvoor een gemeentelijke vrijgave te bekomen of een herbestemming via een (gemeentelijk) ruimtelijk uitvoeringsplan. Een gemeentelijk RUP, wat de meest voorkomende vorm van planningsinstrument is voor lokale ontwikkelingen, kan immers niet afwijken van de voorschriften van de provinciale en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, tenzij de provincieraad, respectievelijk de Vlaamse Regering instemming daarmee verleent (cf. artikel 2.2.18, §1, derde lid VCRO).</p> | <p>Het PRUP plaatst zich expliciet hiërarchisch onder de gemeentelijke plannen. Het PRUP wordt opgemaakt onder expliciete delegatie van de planbevoegdheid van de gemeenten. Na goedkeuring van het PRUP gaat die planbevoegdheid terug naar de gemeente. De gemeenten kunnen het PRUP dus later eventueel gewoon herzien voor hun deel en/of met eigen RUP's afwijken van dit provinciaal RUP zonder daarvoor instemming te moeten vragen aan de provincieraad. Dit PRUP wordt immers expliciet opgemaakt in delegatie van de bevoegheden van de gemeenten. De gemeentelijke bevoegdheid wordt met dit RUP dus geenszins aangetast. Daarmee blijft ook een gemeentelijke vrijgave of herbestemming van de woonreservegebieden zoals voorzien in het nieuwe decreet dat in opmaak is mogelijk. Er is dus geen tegenspraak met het decretale initiatief. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Verder wordt toegelicht dat een afwijking van de bestaande toestand (bijv. meer verdichting) enerzijds aanvaardbaar kan zijn omwille van de specifieke kenmerken van de plaats van de aanvraag, bijvoorbeeld omdat de bouwplaats zich ruimtelijk afscheidt van de omgeving, omdat er voldoende afstand is tussen de plaats van de aanvraag en de bebouwing uit de omgeving, omdat er geen goed referentiepunt is in de omgeving, enz. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden (bijv. groen, water, reliëfcomponenten, erfgoed, enz.). Als de bestaande ordening in de omgeving wordt gekenmerkt door villabouw of rijwoningen, zou een ontwikkeling van die grond moeten of kunnen leiden tot een kaalslag van de grond, om het vervolgens te verkavelen of te bebouwen met rijwoningen. Als alle waardevolle elementen worden behouden, verkleint de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk, en zou het indruisen tegen de idee van ruimtelijk rendement om de grond te onderbenutten omwille van het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. In dergelijke gevallen kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de concrete situatie, om met een aangepaste typologie van meergezinswoningen enerzijds de ruimtelijke kwaliteiten te behouden, maar anderzijds ook een voldoende dichtheid te halen, om een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te halen (MvT bij de Codextrein, Parl.St. VI.Parl. 2016-2017, nr. 1149/1, 96).</p> | <p>Beschrijving bestaande wetgeving. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert, waarbij het mogelijk moet zijn om te breken met situaties waar in het verleden een te hoge dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen (MvT bij de Codextrein, Parl.St. VI.Parl. 2016-2017, nr. 1149/1, 96).</p> <p>Die beoordeling moet echter geval per geval, aanvraag per aanvraag kunnen gebeuren. Het druist in tegen de bedoeling van de decreetgever om de mogelijkheden inzake verhoging van het ruimtelijk rendement in welbepaalde gebieden volledig uit te sluiten.</p> <p>Bovendien is het principe van het ruimtelijk rendement voorzien van flankerende voorwaarden, die erop gericht zijn om de rendementsverhoging alleen maar toe te laten wanneer kan gegarandeerd worden dat de leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang wordt gebracht en dat ze verantwoord is op de betrokken plaats. Met de voorwaarde rond kwaliteit wordt bedoeld dat rendementsverhoging niet blind kan gebeuren: hogere woondichtheden bijv. mogen geen alibi zijn om woningen met minimale oppervlaktes en geen of weinig private of publieke buitenruimte te ontwikkelen. Met de voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is, wordt bedoeld dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is (MvT bij de Codextrein, Parl.St. VI.Parl. 2016-2017, nr. 1149/1, 96). Er is met andere woorden geen reden om het decretaal systeem inzake ruimtelijk rendement aan banden te leggen in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan, vermits dat systeem op zichzelf voldoende garanties biedt voor correcte toepassing op de meest aangewezen locaties. De stedenbouwkundige voorschriften van het voorgenomen RUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' druisen in tegen artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, b) VCRO, in zoverre aan de vergunningverlenende overheden de decretaal voorziene mogelijkheid om rekening te houden met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement volledig aan banden wordt gelegd in welbepaalde gebieden.</p> | <p>De opmaak van alle stedenbouwkundige verordeningen en afbakeningsRUP's (bijvoorbeeld afbakeningsRUP's inzake zonevreemde woningen) is net om het decretaal systeem aan te vullen met specifiekere bepalingen die een beoordeling geval per geval voorspelbaarder maken voor vergunningaanvragers. Het PRUP wil de ad hoc afweging inzake ruimtelijk rendement verhelderen door er een aanvullend kader voor op te nemen. Voor bepaalde woongebieden kan vanuit het algemeen belang een rendementsverhoging in de bestaande omgeving niet verantwoord kan worden. Het gaat daarbij niet alleen om de woon- en leefkwaliteit van diegene die wil bouwen maar ook om de woon- en leefkwaliteit van diegene die reeds woonachtig is in de omgeving. Het verder verdichten van woongebieden buiten de historische gegroeide kernen met voldoende voorzieningen en openbaar vervoer en omgeven door belangrijke open ruimtelfuncties is niet verantwoord. De druk om de omliggende open ruimtelfuncties, op de mobiliteit en op het bestaande landelijk karakter van de woonomgeving maakt zo'n verdichting niet wenselijk. De slechte onsluiting van deze woongebieden met openbaar vervoer maakt dat elke verdichting hier autogericht zal zijn. Verdere verdichting zal ook leiden tot de verdere vertuining en verpaarding van de landbouwgronden in de omgeving en zet extra druk op de biodiversiteit in de omgeving. Een verdichting van het woonweefsel in deze woongebieden zou ook een verandering in bouwtypologie inhouden weg van open bebouwing. Het bestaande straatbeeld zou daarbij sterk kunnen veranderen. Dit brengt de leef- en woonkwaliteit van de bestaande bewoners in het gedrang. In deze gebieden gaat vanuit ruimtelijk oogpunt een verhoging van het ruimtelijk rendement in tegen de 'goede ruimtelijke ordening'. Het PRUP zal duidelijk maken over welke woongebieden het hier gaat zodat de voorspelbaarheid voor vergunningaanvragers toeneemt. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Cliënten stellen verder vast dat het voorgenomen RUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' mogelijkwijze een impact heeft op het gewestelijk RUP 'Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel' (VSGB), waaromtrent toelichting wordt gegeven op blz. 58 en 59 van de startnota.</p> <p>Krachtens artikel 2.2.12, §1, derde lid VCRO kunnen de voorschriften van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen niet afwijken van de voorschriften van de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, tenzij de Vlaamse Regering daarvoor haar toestemming verleent.</p> <p>Het gewestelijk RUP VSGB kent geen ontwikkelingsbeperkingen voor welbepaalde woonvormen in de gebieden die volgens het grafisch plan zijn aangeduid als woongebieden. Alle soorten woonvormen, incl. groepswoningbouw, appartementen e.d., zijn toegelaten en hooguit gekoppeld aan voorwaarden inzake sociaal woonaanbod of het bijbrengen van een inrichtingsstudie.</p> <p>Gelet op de volledige beknotting van welbepaalde ontwikkelingsmogelijkheden op welbepaalde locaties buiten de kernen, kan niet uitgesloten worden dat het voorgenomen RUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' een afwijking impliceert op het gewestelijk RUP VSGB, in welk geval de instemming van de Vlaamse Regering moet voorliggen.</p> <p>Die instemming moet schriftelijk worden gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de instemming vereist is. Het besluit waarbij de instemming wordt verleend, bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft, en vermeldt de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan die zullen worden opgeheven (artikel 2.2.12, §1, vierde lid VCRO).</p> <p>Een dergelijke instemming ligt, voor zover cliënten kunnen nagaan, op heden nog niet voor, vermits daarvan geen melding wordt gemaakt in de startnota. Cliënten maken voorbehoud om eventuele afwijkingen van het gewestelijk RUP VSGB zonder de noodzakelijke instemming van de Vlaamse Regering verder in het planopmaakproces aan te kaarten.</p> | <p>Het PRUP zal alle bestaande en toekomstige plannen van aanleg respecteren. Het vormt een aanvulling op de gewestplanvoorschriften. De voorschriften van de bestaande plannen van aanleg (BVPAs's en RUP's) hebben prioriteit op dit PRUP. Dat geldt dus ook voor het GRUP VSGB. Het GRUP VSGB blijft gelden. Het PRUOP als ook geen tegenspraken met de voorschriften van het GRUP VSGB omvatten. Er is dus geen formele delegatie of instemming van de Vlaamse Regering nodig (cf. ook behandeling advies Dep. Omgeving). De Vlaamse Regering is verder wel betrokken bij het planproces en geeft advies in hoofde van het Departement Omgeving.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Ten slotte dient erop te worden gewezen dat, gelet op de verregaande impact van de stedenbouwkundige voorschriften op het vlak van beknotting van de ontwikkelingsmogelijkheden in woongebieden buiten de afgebakende kernen, in de startnota ten onrechte wordt geconcludeerd dat het RUP “slechts een kleine wijziging t.o.v. de bestaande vergunningskaders [omvat] en [...] geen milieugevolgen [heeft] die als aanzienlijk ingeschat worden”, of nog, dat het RUP “een kleine wijziging ten opzichte van het huidige vergunningenkader [betreft] waarbij meer beperkende voorschriften worden opgenomen voor toekomstige ontwikkelingen. Het plan beoogt het vergunningenkader aan te vullen en coherenter te maken in de lijn van de geldende ruimtelijk beleidsplannen” (startnota, blz. 89), reden waarom er zogezegd geen plan-MER zou vereist zijn.</p> | <p>Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Volgens artikel 4.2.1, eerste lid DABM zijn de bepalingen inzake milieueffectenrapportage voor plannen en programma's van toepassing op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project.</p> <p>De bewering in de startnota dat, aangezien het voorgenomen plan afbakeningslijnen omvat voor de kernen en de centrumgebieden binnen het plangebied, die als dusdanig niet resulteren in een wijziging van de bestaande bestemmingsplannen, de afbakeningslijnen niet vallen onder de toepassing van het DABM omdat ze geen kader vormen voor de toekenning van vergunningen (blz. 85), druist volledig in tegen de aanzet van stedenbouwkundige voorschriften die is opgenomen in de startnota en waarin wel degelijk een kader is voorzien voor de toekenning van vergunningen, dat precies gesteund is op de classificering en bijhorende afbakening als stedelijke kernen, kernen van het buitengebied en centrumgebieden en de daaruit voortvloeiende restcategorie/-classificatie van woongebieden buiten de afgebakende kernen.</p> <p>Vermits elke classificatie gepaard gaat met meer of mindere mogelijkheden om bijv. rekening te houden met de bijdrage van een vergunningsproject aan de verhoging van het ruimtelijk rendement en welbepaalde woontypologieën op welbepaalde locaties volledig worden uitgesloten (zoals bijv. meergezinswoningen in de woongebieden buiten de afgebakende kernen), vormt het voorgenomen RUP wel degelijk een kader voor de toekenning van vergunningen.</p> <p>Het voorgenomen RUP kan om die reden niet zonder meer geacht worden niet onder de toepassing van het DABM te vallen, om de loutere reden dat er zogezegd enkel met afbakeningslijnen wordt gewerkt en er geen wijzigingen van de bestaande bestemmingsplannen worden doorgevoerd – dat laatste is overigens verkeerd, vermits het RUP wel degelijk een wijziging doorvoert, minstens impliciet, van (onderdelen van) de woonbestemmingen zoals voorzien op het gewestplan.</p> | <p>Het plan valt wel degelijk onder toepassing van het DABM. Om wettig gebruik te kunnen maken van de afwijkingmogelijkheid zoals voorzien in het DABM van de principiële plan-MER-plicht, moet cumulatief aan twee voorwaarden worden voldaan:</p> <p>1°) het plan of programma moet het gebruik bepalen van een 'klein gebied op lokaal niveau' of een 'kleine wijziging' inhouden;</p> <p>2°) de initiatiefnemer moet aantonen dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Om die reden is er ook een MER-screening toegevoegd in de startnota. De mogelijke milieueffecten van deze voorschriften worden in de MERscreening in kaart gebracht. Conclusie daarbij is dat het plan slechts een kleine wijziging t.o.v. de bestaande vergunningskaders en geen milieugevolgen heeft die als aanzienlijk ingeschat worden. De bezwaarindiener brengt geen inhoudelijke elementen in tegen de evaluatie in de MERscreening.</p> |

| | | |
|-------------------------|--|--|
| | <p>Artikel 4.2.3, §2 DABM bepaalt verder dat, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, eerste lid DABM onder de bepalingen inzake milieueffectenrapportage voor plannen en programma's valt, en dat niet het gebruik bepaalt van een klein gebied in een gemeentelijk of provinciaal plannings- of programma-initiatief, noch een kleine wijziging inhoudt, een plan-MER moet worden opgemaakt, wanneer het plan of programma betrekking heeft op o.m. ruimtelijke ordening en het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Dit zijn de plannen en programma's die van rechtswege onder de plan-MER-plicht vallen (zie Parl.St. VI.Parl. 2006-2007, nr. 1081/1, 8). Het voorgenomen RUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' heeft wel degelijk betrekking op ruimtelijke ordening en vormt ook het kader voor de toekenning van vergunningen voor projecten die worden opgesomd in de bijlagen van het Project-MER-besluit, vermits verkavelingen en woonontwikkelingen op grond van de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zeer snel als stadsontwikkelingsprojecten worden gekwalificeerd. Volgens de parlementaire voorbereiding dient de definitie van 'kleine wijziging' in concreto getoetst te worden. De decreetgever wijst er echter wel op dat er veelal van een kleine wijziging pas sprake zal zijn wanneer het gaat om "een wijziging die van dien aard is dat het geen substantiële of essentiële impact heeft op de tekst van een plan of programma" (Parl.St. VI.Parl. 2006-2007, nr. 1081/1, 23). Gelet op al het voorgaande kan niet besloten worden dat het voorgenomen RUP een wijziging nastreeft die geen substantiële of essentiële impact heeft op de bestaande plannen en programma's, zoals bijv. het gewestplan of het gewestelijk RUP VSGB. Bijgevolg kan geen beroep worden gedaan op de uitzondering op de plan-MER-plicht voor klein gebieden of kleine wijzigingen en kan niet volstaan worden met een plan-MER-screening. Er dient een volwaardige plan-MER opgemaakt te worden.</p> | <p>Aangezien het PRUP een aanvulling betreft om het bestaande decretale kader voor vergunningen en geen bestemmingwijzigingen omvat, onderbouwt de provincie in de startnota dat het hier gaat om een 'kleine wijziging' zonder potentieel aanzienlijke milieueffecten in het licht van de milieubeoordeling. De voorschriften en aspecten inzake de goede ruimtelijke ordening die middels dit PRUP verduidelijkt worden of vervangen worden (vervangende voorschriften inzake art 8 gewestplan) vormen een verduidelijking in beperkende zin van de ontwikkelingmogelijkheden tov van de bestaande referentietoestand. De bezwaarindiener erkent dat ook aangezien zijn bezwaar net daartegen gericht is. De mogelijke milieueffecten kunnen dus moeilijk negatief worden ingeschat tov van de referentietoestand. Een volwaardig plan-MER is daarom zonder voorwerp. De bezwaarindiener lijkt de opmaak van een plan-MER te vragen met het oog op de vertraging van het planproces zonder daarvoor inhoudelijk argumenten aan te brengen. Het beroep op de afwijkingbepaling voor de plan-MER-Plicht is wel degelijk van toepassing. Het plan omvat een 'kleine wijziging' van het bestaande vergunningenkader én in de MERscreening werd aangetoond dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De bezwaarindiener brengt geen inhoudelijke elementen tegen de MERscreening aan waaruit zou kunnen blijken dat er wel negatieve milieueffecten te verwachten zijn.</p> |
| <p>Bezwaarschrift 4</p> | <p>[...] wenst de principes principieel te ondersteunen, maar stelt vast dat het op basis van de startnota momenteel onvoldoende duidelijk is voor haar en andere stakeholders hoe deze principes in concreto zullen worden vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit is uiteraard erg belangrijk voor [...] aangezien dit een impact kan hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden, ten positieve maar ook ten negatieve, m.b.t. de eigendommen van [...] in het plangebied. [...] ziet zich dan ook genoodzaakt om, zolang er geen voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid is over de invulling van de principes van het PRUP en de concrete stedenbouwkundige voorschriften die op de eigendommen van [...] van toepassing zullen zijn, voorbehoud te formuleren bij dit planinitiatief. Zoals reeds aangegeven, en zoals ook verder onder punt 4 nog wordt uiteengezet, wenst [...] zich evenwel constructief op te stellen t.a.v. dit planinitiatief. Vandaar ook het uitdrukkelijke verzoek van [...] om in dialoog te kunnen treden met de plannende overheid en andere betrokken actoren, in het bijzonder de provincie en de betrokken gemeenten, om de invulling van die principes en de inhoud van de stedenbouwkundige voorschriften beter te kunnen inschatten en de nodige input te kunnen leveren teneinde de ontwikkelingsdoelstellingen van [...] veilig te stellen.</p> | <p>Voorliggend document betreft de startnota van het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei'. De startnota geeft de eerste planopties aan en onderbouwt en motiveert deze. Bij de verdere uitwerking van het planproces zal de inhoud duidelijker worden. De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeninglijnen en voorschriften zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>De bouwverordening van de Randfederatie Halle van 27 januari 1975 vastgesteld bij KB van 4 oktober 1976 en artikel 8 van de bijzondere voorschriften voor het gewestplan Halle-Vilvoorde zoals ingevoegd bij KB van 7.03.77 worden opgeheven binnen de perimeter van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en vervangen door een nieuwe regeling in het PRUP. [...] is voorzichtig positief over de regeling inzake bouw- en woonlagen in dit planinitiatief dat komaf maakt met de incoherente regeling inzake woonlagen waarbij het maximaal aantal bouwlagen niet vastligt maar een variabele is van het aantal toegelaten woonlagen ongeacht de ligging binnen of buiten de kern en waarbij leegstaande gelijkvloerse verdiepingen niet kunnen worden ingevuld met een woonfunctie.</p> | <p>Positief advies. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Voorliggend planinitiatief wordt opgemaakt voor een deel van het grondgebied van de Provincie Vlaams-Brabant en omvat het volledige grondgebied van de gemeenten Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. Voor [...] is het momenteel onvoldoende duidelijk welke de consequenties zijn van de afbakening voor haar patrimonium in Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. Aangezien [...] (ook) eigendommen heeft in deze gemeenten, is het van belang voor [...] om de exacte contouren van het plangebied en de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften te kennen voor deze eigendommen, maar het betreft evenzeer gebouwen en percelen waar ze een zakelijk recht op heeft, bijv. in samenwerking met APB Vlabinvest. Daarenboven zal [...] als enige woonmaatschappij in Sint-Pieters-Leeuw ook meer dan 750 sociale woningen overnemen van haar collega-SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Onze bezorgdheid betreft niet enkel nieuwbouw maar tevens de renovatie en/of vervangingsbouw van bestaande sociale woningen. Ook om deze reden is het van belang voor [...] om in dialoog te kunnen treden met de plannende overheid en de andere betrokken actoren en wenst zij via deze weg alvast uitdrukkelijk een verzoek daartoe te formuleren.</p> | <p>De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen en voorschriften zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>De startnota vermeldt dat in gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn, de eventueel strijdige bepalingen van het planvoornemen niet worden toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van dit RUP en dat alleen voor de onderwerpen die niet door andere RUP's of BPA's worden geregeld de regels van dit RUP gevolgd moeten worden. [...] is bezorgd over deze algemene, weinig concrete of precieze regel. Zij verduidelijkt dit a.d.h.v. twee voorbeelden hieronder. [...] heeft immers de goede gewoonte om renovaties te combineren met vervangingsbouw maar ook met nieuwbouw om de sociale huurders de kans te beiden zo veel als mogelijk in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen en het beschikbare aantal sociale woningen in de lijn van het lokaal Woonbeleid minstens op peil te houden of uit te breiden. 1) In Lot heeft [...] een 120-tal sociale woningen en worden er de komende jaren 40 bijgebouwd, aansluitend op minstens evenveel bestaande sociale woningen waarvan de renovatie in voorbereiding is. Bij haar projecten daar is [...] geconfronteerd geweest met een kluwen van BPA's, in casu enerzijds het oude BPA Block Bos van 16 december 1971 en anderzijds het recentere BPA 1A, dat nooit bekrachtigd is, waardoor het oude BPA Block Bos ook niet uitdrukkelijk is opgeheven. Mogelijk worden in een latere fase deze renovaties ook gecombineerd met een vervangingsbouw. 2) Alseberg wordt in de startnota aangeduid als hoofddorp in buitengebied (zie Startnota, p.31). "Grote kapel" ligt aan de rand van Alseberg en is een [...] -buurt waarvan de renovatie wordt voorbereid (zie: https://inventaris.onroerendergoed.be/themas/16961). De kleine appartementsgebouwen van drie woonlagen worden deels vervangen door nieuwe appartementsgebouwen en deels door eengezinswoningen met tuin, terwijl de bestaande eengezinswoningen gerenoveerd worden. Daarvoor heeft [...] al tientallen huurders al verhuisd naar andere sociale woningen. Maar de voorbeelden hadden evengoed kunnen komen uit Halle (bijv. Lembeek en Windmoleken) of Sint-Pieters-Leeuw (bijv. Wilgenhofpark, Negenmanneke). In samenwerking met de Vlaamse overheid (VMSW) en APB Vlabinvest lopen meerdere renovatieprojecten in combinatie met vervangingsbouw en/of nieuwbouw, waarvan sommige fases al in realisatie zijn door de effectieve verhuis van sociale huurders, de aanleg van publieke infrastructuur, of vervangingsbouw in aanbouw. Dit gaat om bestaande en bijkomende sociale woningen in de drie hogergenoemde gemeenten. Onze bezorgdheid gaat uitdrukkelijk ook naar de nog niet gerealiseerde renovaties alsook nieuw- en vervangingsbouw in het belang van de huidige sociale huurders maar evenzeer de kandidaat-huurders op de wachtlijst. Dit PRUP mag géén aanleiding zijn tot rechtsonzekerheid waardoor de noodzakelijke vastgoedinvesteringen in het sociale huurpatrimonium uitgesteld worden of in het slechtste geval zelfs onmogelijk zouden worden.</p> | <p>Er is bewust voor gekozen om het PRUP als een tussenniveau te laten fungeren tussen het gewestplan en de bestaande gemeentelijke plannen (RUP's, BPA's en niet vervallen verkavelingen). Het voorgenomen plan betreft een overdruk-RUP waarbij de onderliggende bestemming niet wijzigt. In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van het planvoornemen niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van dit RUP en dat alleen voor de onderwerpen die niet door andere RUP's of BPA's worden geregeld de regels van dit RUP gevolgd moeten worden. Omwille van de subsidiariteit wordt er ook voor geopteerd om in het geval van tegenstrijdigheid de bepalingen van gemeentelijke verordeningen te laten primeren op de bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit PRUP heeft zeker niet de bedoeling om rechtsonzekerheden te creëren. Net daarom is het best om de reeds bestaande plannen en voorschriften te behouden. Dit instrument tracht net een gedifferentieerd evenwichtig en sociaal verantwoord huisvestingsbeleid te voeren voor het gebied. Aangezien het woonbeleid op niveau van de kernen een thematiek omvat die tot de gemeentelijke planningsbevoegdheid behoren is het logisch dat de gemeenten hun visie (dat reeds verankerd staat in gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en plannen) niet wordt overschreven met een provinciale visie. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Gezien de omvang van het patrimonium van [...] dient e.e.a. steeds in concreto, per site te worden bekeken. [...] kan nu onmogelijk een standpunt innemen over elk van de bestaande BPA's en RUP's, al is het maar omdat ze zo weinig eenduidig zijn, zoals blijkt uit de aangehaalde voorbeelden. Eens te meer blijkt het belang voor [...] om te worden betrokken bij de verdere opmaak van het PRUP en te dien einde in dialoog te treden met de plannende overheid en andere betrokken actoren.</p> | <p>De reeds bestaande BPA's en RUP's hebben allemaal een openbaar onderzoek doorlopen waarop uw instantie de kans had om te reageren. Het is niet meer mogelijk om bestaande vastgestelde plannen te gaan bijsturen. De concrete afbakeningslijnen en voorschriften zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | | |
|-------------------------|---|--|
| | <p>Volgens de startnota is buiten de afgebakende kernen de inplanting van meergezinswoningen gecreëerd door (ver)nieuwbouw en/of opdeling van bestaande gebouwen niet toegestaan. Ook verdere opdeling van bestaande meergezinswoningen is niet toegestaan. Opnieuw dient [...] hierbij op te merken dat het in het onvoldoende duidelijk is hoe dit principe van ruimtelijk rendement in concreto vertaald zal worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP en wat de impact daarvan zal zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden voor [...]. Vandaar opnieuw het belang van [...] en betrokken te worden in het planproces van het PRUP om de invulling van die principes beter in te kunnen schatten en om haar input te kunnen leveren.</p> | <p>Wat u in de startnota kon lezen inzake de ontwikkelingsopties voor meergezinswoningen was een aanzet inzake stedenbouwkundige voorschriften. We begrijpen dat het moeilijk is om dit voorschrift reeds in de praktijk te vertalen aangezien er nog geen afbakeningslijnen vastliggen. Deze zullen terug te vinden zijn in het ontwerp RUP. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Echter bevreemdt het [...] enigszins te moeten vaststellen dat zij in de procesnota niet wordt genoemd onder de "actoren en stakeholders" die worden geconsulteerd om input te leveren over het planinitiatief. Op p. 11 van de procesnota staat het volgende te lezen: "Met de partners worden er bilaterale overlegmomenten en gezamenlijke werksessies georganiseerd die op vastgelegde tijdstippen inhoudelijke input leveren voor het planproces van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze overlegmomenten en werksessies kunnen samengesteld worden uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Het planteam <input type="checkbox"/> De betrokken gemeentelijke diensten <input type="checkbox"/> Afvaardiging vanuit de betrokken colleges van burgemeester en schepenen <input type="checkbox"/> Afgevaardigden van de afdeling GOP, directie gebiedsontwikkeling van het Departement Omgeving." <p>Als woonmaatschappij heeft [...] als hoofddoel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse Woonbeleid. Een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel nastreven, is ondergeschikt en wordt in de modelstatuten en erkenningsvoorwaarden uitdrukkelijk begrensd.</p> <p>De woonmaatschappijen zijn dan ook de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaamse Woonbeleid voor de realisatie van het sociaal woonaanbodartikel 4.39/7 Vlaamse Codex Wonen van 2021. (zie: https://draaiboekwoonmaatschappijen.vmsw.be/Content/Woonmaatschappijen/Opdrachten/Opdrachten.htm). Gelet op dit doel en als bevoorrechte uitvoerder van het Vlaamse Woonbeleid hoopt [...] voortaan ook vermeld te worden bij en betrokken te worden als een van de actoren en stakeholders die hun input kunnen leveren voor het planproces van het PRUP.</p> | <p>Aangezien er delegatie werd verleend door de colleges van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten is het logisch om hen te betrekken bij de uitwerking van het PRUP. Het planteam:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> De betrokken gemeentelijke diensten <input type="checkbox"/> Afvaardiging vanuit de betrokken colleges van burgemeester en schepenen <input type="checkbox"/> Afgevaardigden van de afdeling GOP, directie gebiedsontwikkeling van het Departement Omgeving." <p style="text-align: right;">Gezien</p> <p>de uitgebreide procedure van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan en de verschillende mogelijkheden om advies uit te brengen (zie openbaar onderzoek) heeft uw instantie voldoende mogelijkheden om input aan te leveren voor het planproces van het PRUP. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Bezwaarschrift 5</p> | <p>De ontwikkeling van de gronden kent een historiek. Verschillende procedures hebben plaatsgevonden en zijn op vandaag nog hangende. De stad Halle trachtte via een eenvoudig gemeenteraadsbesluit een bouwpaus in te lassen – dergelijke bestemmingswijziging kan enkel via een RUP. De provinciegouverneur en Vlaamse minister van Mobiliteit en Openbare Werken zijn tussengekomen om de betreffende gemeenteraadsbesluiten te vernietigen. De stad lijkt dit standpunt echter nog steeds te hanteren. Het CBS van de stad Halle stelde een ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening leefbaarheid en woonkwaliteit vast waarin dit standpunt opnieuw terug te vinden is. De procedure is nog lopende. De [...] diende hiertegen een bezwaarschrift in nu de verordening een onwettig verkavelings- en bouwverbod wenst in te lassen (stuk 1).</p> <p>Voor voorliggend provinciaal initiatief heeft de stad Halle een delegatie verleend voor de opmaak van een provinciaal RUP bevattende gemeentelijke bevoegdheden. De startnota van voorliggend RUP bepaalt dat toekomstige stedenbouwkundige verordeningen van toepassing blijven binnen het plangebied: "Tenzij expliciet anders vermeld in de voorschriften van het RUP (zoals bijvoorbeeld het geval wat betreft de bouwverordening van de Randfederatie) zullen binnen het RUP alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen geldig blijven die van toepassing zijn binnen het plangebied." (pagina 6 startnota). Dit is problematisch.</p> | <p>De stad Halle kiest ervoor om hun beleidskeuze te verankeren via verordenende instrumenten. De verordening 'Leefbaarheid en woonkwaliteit' tracht inderdaad een afremmend woonbeleid te voeren voor de woongebieden buiten de kernen. De provincie ondersteunt deze beleidskeuze. Geen aanleiding tot wijziging.</p> <p>U stelt dat het problematisch is dat alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen geldig blijven die van toepassing zijn binnen het plangebied. De afweging van criteria inzake de goede ruimtelijke ordening kunnen verder worden verduidelijkt binnen provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. De afbakeningslijnen binnen dit RUP kunnen daarbij ingezet worden om een gedifferentieerde set van regels uit te werken binnen deze verordening(en). Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>De VCRO voorziet specifiek in een gekoppelde procedure van een RUP en stedenbouwkundige verordening (artikel 2.2.5, § 2 VCRO). De stedenbouwkundige verordening bevat voorschriften die de uitvoering van maatregelen garanderen of het naleven van voorwaarden die het ruimtelijk uitvoeringsplan begeleiden, en die uit het planningsproces resulteren. Het bestaande ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening leefbaarheid en woonkwaliteit in de stad Halle staat volledig los van voorliggende procedure tot opmaak van een RUP terwijl wel voorschriften worden voorzien over dezelfde inhoud als in voorliggend RUP. Het RUP kan niet verwijzen naar een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Halle die los van het RUP wordt vastgesteld.</p> | <p>Dit PRUP verwijst niet naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Halle. Het klopt dat er een gekoppelde procedure bestaat indien men een ruimtelijk uitvoeringsplan wil koppelen aan verordening. Dit PRUP staat op zichzelf en legt voor drie gemeenten afbakeningslijnen vast (intergemeentelijk). Er wordt wel gesteld dat gemeenten de afweging kunnen maken om aspecten uit het PRUP verder te verduidelijken binnen gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. De afbakeningslijnen binnen dit RUP kunnen daarbij ingezet worden om een gedifferentieerde set van regels uit te werken binnen deze verordening(en). Het PRUP legt afbakeningslijnen vast en verduidelijkt het principe van ruimtelijk rendement, maar legt niet de koppeling met de in procedure zijnde verordening Leefbaarheid en woonkwaliteit van de stad Halle. Deze gebruikt een andere differentiatiebasis en is eerder een algemene bouwcode voor het gehele grondgebied van Halle om te komen tot een kwalitatief woonbeleid in de gehele gemeente. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Het behoud van de lagere (toekomstige) verordening getuigt bovendien van weinig visie. Een RUP is een gebiedsgericht instrument. In dit geval wordt een globaal planningsconcept uitgewerkt op provinciaal niveau over verschillende gemeenten heen. Deze visie wordt volledig tenietgedaan door het toelaten van een stedenbouwkundige verordening op een lager niveau die geen uitwerking is van het provinciale RUP, maar volledig op zichzelf staat.</p> | <p>Het RUP is het geëigend instrument om juridisch alles te regelen wat te maken heeft met woonverdichting. Van RUP's die meergezinswoningen regelen, zijn er tal van voorbeelden. Deze RUP's regelen doorgaans geen verdichtingsvormen: perceelsverkleining en compactere types eengezinswoningen, inbreiding via wegenis of 2de-orde bouwen,... Een correct RUP woonverdichting kan ook bestaan als contouren-RUP via overdruk op de bestaande bestemmingsplannen en RUP's. Zoals reeds eerder vermeld tracht dit PRUP een intergemeentelijke visie uit te werken met als doel de historisch gegroeide kernen duidelijk af te bakenen zodat een kernversterkend beleid binnen de kernen mogelijk kan worden gemaakt op gemeentelijk niveau. Aangezien het woonbeleid op niveau van de kernen een thematiek omvat die tot de gemeentelijke planningsbevoegdheid behoren is het logisch dat de gemeenten hun visie (dat reeds verankerd staat in gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en plannen) niet wordt overschreven met een provinciale visie. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Verder primeren RUP's steeds over verordeningen en kan een verordening slechts aanvullend werken. Artikel 2.3.3 VCRO bepaalt: "De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van de bestaande stedenbouwkundige verordeningen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op, onverminderd de toepassing van artikel 4.4.1, § 3, tweede lid." Zie ook artikel 2.2.5, § 1, eerste lid, 7° VCRO: "§ 1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat : 7° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden" De parlementaire voorbereiding bepaalt: "De voorschriften van de uitvoeringsplannen primeren op die van de stedenbouwkundige verordeningen. Dit ligt voor de hand, gelet op wat hierboven is gezegd over de inhoud van de stedenbouwkundige verordeningen respectievelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen." Hieruit volgt dat RUP's steeds voorrang hebben over stedenbouwkundige verordeningen, indien deze instrumenten uitgaan van hetzelfde bestuursniveau.</p> | <p>Een RUP primeert inderdaad steeds op verordeningen tenzij het RUP zelf bepaald dat bepaalde verordening primeren op het RUP. Het primaat van de verordeningen maakt dan integraal deel van de voorschriften van het RUP. Daarenboven omvat het PRUP geen voorschriften die strijdig zouden zijn met een bestaande verordeningen. Voorschriften van verordeningen die niet strijdig zijn blijven sowieso onverminderd van toepassing cf. art 2.3.3 VCRO. Indien het PRUP voorschriften in strijd met een verordening zou opnemen zullen die inderdaad primeren. Dat zal dat expliciet worden opgenomen in de voorschriften zoals ook noodzakelijk volgens art 2.3.3 §1 7° VCRO.</p> |
| <p>In de startnota wordt Essenbeek aangeduid als 'woonkern'. Voor deze kernen wordt gestreefd naar het behoud van het kleinschalige karakter, de ontwikkeling van de voorzieningen wordt afgestemd op de lokale bevolking. Hier kan enkel nog nieuwbouw voorzien worden in de bestaande woongebieden of niet-vervallen verkavelingen (zie startnota, p. 25-26). Er wordt een minimale bruto woningdichtheid vooropgesteld van 15 wo/ha, waarvan kan worden afgeweken als de draagkracht van de omgeving dit niet toestaat, zoals wanneer de reeds bebouwde omgeving een veel lagere dichtheid kent (zie startnota, p. 27). Het verkavelingsontwerp van Hyboma is in overeenstemming met deze dichtheid. De startnota stelt dat in Essenbeek een selectieve verdichting en kernversterking kan, en dat prioritaire versterking mogelijk is (zie startnota, p. 73-74). Uit het bovenstaande volgt dat een selectieve verdichting op de betrokken gronden mogelijk is volgens het RUP.</p> | <p>Essenbeek wordt als 'kern van het buitengebied' opgenomen in de startnota (p.73). In deze kernen wordt een buitengebiedbeleid vooropgesteld waarbij de ruimtelijke ontwikkeling in de kernen geconcentreerd wordt. Voor deze kernen kan selectieve verdichting en kernversterking verantwoord zijn in de centra van deze kernen. Voor aanvragen binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in zoverre de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen zich kunnen inpassen in de onmiddellijke omgeving. In voorkomende geval primeert de verhoging van het ruimtelijk rendement niet op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag ook nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen en voorschriften zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | | |
|-------------------------|--|--|
| | <p>Het ontwerp voldoet aan het streefcijfer inzake woningdichtheid zoals vastgelegd in het GRS op 15 woningen per hectare, specifiek voor dit gebied. Er worden negentien loten voorzien over een oppervlakte van 1,33 hectare, wat een dichtheid van 14,3 woningen per hectare oplevert en dus binnen het richtcijfer van 15 valt. In de toekomst kan de verkaveling eventueel nog uitgebreid worden tot zesentwintig loten (het lot met de bestaande woning [...] meegerekend) over 1,66 hectare, wat neerkomt op een dichtheid van 15,7 woningen per hectare en dus ook valt binnen het richtcijfer van 15.</p> <p>Het GRS bepaalt dat dit terrein op lange termijn kan worden aangesneden. Het GRS dateert van 2009 en bepaalt als lange termijn tien jaar. Intussen zijn tien jaar verstreken, bijgevolg kan het gebied worden aangesneden. Het GRS bepaalt nog dat hier 25 woningen in aanmerking komen. Huidig ontwerp maximaliseert de mogelijkheden voorlopig niet en voorziet slechts 19 loten in open bebouwing, waarvan één woning reeds bestaat. Concreet komen er dus 18 woningen bij. In de toekomst, en dus op nog langere termijn, kan het terrein eventueel nog uitgebreid worden tot 7 extra woningen. Het richtcijfer van 25 woningen wordt dus niet overschreden, ook niet bij een latere uitbreiding van de verkaveling.</p> | <p>De vraag naar de vergunbaarheid van het project zal je in eerste instantie moeten voorgelegd worden aan de stad Halle. De stad is bevoegd als vergunningsverlener in 1ste aanleg.</p> <p>De Provincie (deputatie) is een beroepsinstantie en kan en mag dus geen formeel standpunt innemen over vergunningsaanvragen zonder de neutraliteit van het beroep aan te tasten. De provincie kan pas uitspraak doen indien er beroep aantekent wordt tegen de verleende vergunning of de weigering ervan door de stad Halle. Hiervoor gelden vastgelegde procedures. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>De aanvraag is conform het gewenste beleid zoals specifiek in het GRS vastgelegd voor dit gebied. Om deze redenen wordt aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant gevraagd rekening te willen houden met bovenstaande opmerkingen, en om de ontwikkelingsmogelijkheid van het gebied mee te nemen in het effectenonderzoek en het verdere planningsproces.</p> | <p>De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag ook nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen en voorschriften zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Bezwaarschrift 6</p> | <p>[...] Voor deze percelen, samen met de aanpalende percelen beogen wij op dit moment een woonontwikkeling. De aangeduide percelen zijn volledig gelegen in woongebied, waar ingevolge de stedenbouwkundige voorschriften wonen in zijn meest ruime vorm mogelijk is. De rechtspraak van de Raad van State stelt dat "in woongebieden, althans vanuit het oogpunt van de bestemming, de voor woning bestemde gebouwen zonder beperking toegelaten zijn. Aldus kan in een woongebied op grond van de betrokken bepaling de stedenbouwkundige vergunning voor dergelijke gebouwen niet worden geweigerd op grond van de bestemming van het gebied of op grond van de niet-verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving".</p> <p>Binnen het PRUP wordt er voor geopteerd om een opdeling te maken tussen de te onderscheiden types gebieden m.n. "stedelijke kernen", "kernen van het buitengebied", "centrumgebied", "woongebied buiten de afgebakende kernen" en "projectzone".</p> <p>Het is evenwel niet duidelijk op welke basis deze gebieden zullen worden afgelijnd. Enerzijds wordt gesteld dat er rekening wordt gehouden met het RSV, het RSVB, de gemeentelijke structuurplannen en de mobiliteit. Anderzijds stelt de projectnota dat de voorschriften uit de gemeentelijke verordeningen kunnen worden gekoppeld aan de afbakeningslijnen uit het intergemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening wordt er een onderscheid gemaakt op basis van de ligging ten aanzien van het station van Halle. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het woongebied dat gelegen is binnen een straal van 1 km van het station en de woongebieden gelegen buiten deze straal van 1 km.</p> <p>Voor de door ons beheerde percelen is het niet eenduidig vast te stellen binnen welk type woongebied wij onze eigendom dienen te situeren. Op basis wat in de startnota is bepaald, blijkt dat Sint Rochus steeds als een "stedelijke kern" wordt beschouwd op basis van de voorschriften van het RSV, het RSVB, de gemeentelijke structuurplannen en de mobiliteit. Bij de stedenbouwkundige verordening (in opmaak) wordt nergens aangegeven op welke wijze de straal van 1 km vanaf het station afgebakend wordt, zodat er sprake is van enige appreciatiemarge die overgelaten wordt aan de vergunningverlenende overheid. Wanneer de afstand van de hoek van het station tot aan onze percelen genomen wordt dan bedraagt deze in vogelvlucht 995m. Dit maakt dat een deel van de door ons beheerde percelen nog ingedeeld is bij het woongebied type 1 waar de ontwikkelingsmogelijkheden cf. het gewestplan onverkort van toepassing zijn (m.n. geen verbod op meergezinswoningen en geen quasi moratorium op het verkavelen).</p> | <p>Het PRUP is een plan dat rekening houdt met bestaande bouwrechten en plannen. Het plan zal zones met een woonbestemming GEEN andere bestemming geven. Het plan zal wel plekken aanduiden die mogelijk zijn om te verdichten (het ruimtelijk rendement verhogen) en bijgevolg ook plekken aanduiden waar dat niet mogelijk is. Met dit PRUP doen we geen uitspraken over het bouwrecht, maar wel over de bouwmogelijkheden. Het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' heeft niet de bedoeling om bestemmingen te wijzigen, maar het mogelijk te maken om specifieke inrichtingsvoorschriften/ bouwregels vast te leggen naar gelang woongebieden binnen of buiten een kern gelegen zijn. Geen aanleiding tot wijziging.</p> <p>De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. De afbakeningslijnen worden getrokken op basis van: de bestaande historische bouwtypes in het straatbeeld, de afstand tot openbaar vervoer en de afstand tot clusters van voorzieningen.</p> <p>De huidige verordening leefbaarheid en woonkwaliteit (procedure loopt nog) zal later (na goedkeuring van het PRUP) aangepast kunnen worden op basis van de nieuwe afbakeningslijnen. Het is niet zo dat het PRUP samengelezen dient te worden met de huidige verordening 'leefbaarheid en woonkwaliteit'. Deze verordening is een eerste stap die de gemeente zet om te komen tot een duidelijker kader voor haar vergunningenbeleid. Het PRUP is een tweede stap waarbij duidelijk zal worden welke woongebieden binnen of buiten de kern gelegen zijn. Een eventuele bijsturing van de gemeentelijke verordening kan pas gebeuren na goedkeuring van het PRUP in een eventuele derde stap. De verordening kan dus later aangepast worden op basis van de afbakeningslijnen. Voor al die stappen zal een openbaar onderzoek noodzakelijk zijn. Geen aanleiding tot wijziging.</p> <p>Het PRUP dient niet samengelezen te worden met de huidige verordening 'leefbaarheid en woonkwaliteit'. Deze verordening is een eerste stap die de gemeente zet om te komen tot een duidelijker kader voor haar vergunningenbeleid. Het PRUP is een tweede stap waarbij duidelijk zal worden welke woongebieden binnen of buiten de kern gelegen zijn. Een eventuele bijsturing van de gemeentelijke verordening kan pas gebeuren na goedkeuring van het PRUP in een eventuele derde stap. De verordening kan dus later aangepast worden op basis van de afbakeningslijnen. Voor al die stappen zal een openbaar onderzoek noodzakelijk zijn. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | | |
|------------------|---|---|
| | <p>Indien bij de afbakening van het gebied "stedelijke kern" rekening wordt gehouden met het criterium dat het gebied moet zijn gelegen binnen en straal van 1 km binnen het station, is het aldus twijfelachtig of onze terreinen wel nog tot de stedelijke kern zal behoren.</p> <p>Wij vragen dan ook om bij de inkleuring van de deelgebieden een ruimere beoordeling te hanteren dan deze die is voorzien in de gemeentelijke verordening. Bovendien zou, indien u zou oordelen dat onze beheerde percelen moeten worden ingekleurd worden als een gebied waar geen verdichting meer mogelijk is, een schending inhouden van het vertrouwens en rechtszekerheidsbeginsel. De door ons beheerde percelen zijn immers volledig gelegen in een woongebied, aangewezen door het vigerend gewestplan Halle Vilvoorde - Asse, waarbij geldt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen in ruime zin. De rechtspraak van de Raad van State stelt dat "in woongebieden, althans vanuit het oogpunt van de bestemming, de voor woning bestemde gebouwen zonder beperking toegelaten zijn. Aldus kan in een woongebied op grond van de betrokken bepaling de stedenbouwkundige vergunning voor dergelijke gebouwen niet worden geweigerd op grond van de bestemming van het gebied of op grond van de nietverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving". De planologisch aangewezen woonzones behoren dan ook tot de juridische woonvoorraad aangezien de rechtstreekse bestemming voor 'wonen voortvloeit uit de bestemmingsplanning.</p> | <p>De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. De afbakeningslijnen worden getrokken op basis van: de bestaande historische bouwtypes in het straatbeeld, de afstand tot openbaar vervoer en de afstand tot clusters van voorzieningen, diverse natuurghelen, de watertoets, De gehele methodiek zal u kunnen raadplegen in de fase ontwerp (toelichtingsnota). Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Vanuit deze ligging in een door het gewestplan aangeduid woongebied mogen wij er aldus rechtmatig op vertrouwen dat onze eigendom voor een woonontwikkeling in aanmerking kan komen, waardoor het thans beperken van deze bouw mogelijkheden een ernstige schending vormt van het rechtszekerheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.</p> <p>Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel is een uit de rechtsstaat voortvloeiend beginsel dat inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk dient te zijn zodat de rechtssubjecten in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten, en dat die rechtssubjecten moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geldt bij elk overheidshandelen en dus ook in een planologische context.</p> | <p>Het PRUP is een plan dat rekening houdt met bestaande bouwrechten en plannen. Het plan zal zones met een woonbestemming GEEN andere bestemming geven. Het plan zal wel plekken aanduiden die mogelijk zijn om te verdichten (het ruimtelijk rendement verhogen) en bijgevoel ook plekken aanduiden waar dat niet mogelijk is. Met dit PRUP doen we geen uitspraken over het bouwrecht, maar wel over de bouw mogelijkheden. Het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' heeft niet de bedoeling om bestemmingen te wijzigen, maar het mogelijk te maken om specifieke inrichtingsvoorschriften/ bouwregels vast te leggen naar gelang woongebieden binnen of buiten een kern gelegen zijn. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| Bezwaarschrift 7 | <p>Het valt inderdaad niet te ontkennen dat de beschikbare ruimte schaars is geworden en dat efficiënt moet worden omgesprongen met de nog beschikbare ruimte en reeds ingenomen ruimte. Hierover wordt in het beleidsplan ruimte Vlaanderen opgenomen dat "Nieuwe ruimte-behoevende maatschappelijke ontwikkelingen krijgen zoveel mogelijk een plaats binnen het huidige ruimtebeslag. Het verhogen van het ruimtelijk rendement resulteert in een efficiënter of hernieuwd gebruik van al ingenomen ruimte. Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving (inclusief gemeenschappelijk gebruik), hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik." Met de voorliggende PRUP wordt met deze beleidsvisie wel rekening gehouden evenwel wordt deze mogelijks te krap ingevuld gezien in de procesnota is vermeld dat de voorschriften uit de gemeentelijke verordeningen kunnen worden gekoppeld aan de afbakeningslijnen uit het intergemeentelijk uitvoeringsplan. De verordening beoogt immers de door het gewestplan aangeduide woongebieden onder te verdelen in twee te onderscheiden woongebiedtypes, waarbij de ruimtelijke mogelijkheden voor wat betreft woongebied type 2 zeer eng opgenomen worden. Zo zal het niet langer mogelijk zijn om reeds ingenomen ruimte een nieuwe gebiedsconforme woonbestemming te geven, zoals vereist wordt in het beleidsplan ruimte Vlaanderen.</p> <p>Binnen de verordening wordt woongebied type 2 afgebakend als "de woongebieden die gelegen zijn buiten een straal van 1 km rond de NMBS-Station van Halle en/of buiten het kleinstedelijk gebied Halle. De ruimtelijke draagkracht in deze meer landelijke woongebieden, verder weg gelegen van een goede ontsluiting met het openbaar vervoer, zijn beperkter en laten niet toe om veel toevoegingen binnen het bestaande weefsel toe te laten zonder het bestaande gebruik, de leefbaarheid en de eigenheid van deze woongebieden in gedrang te brengen." Deze visie kan kloppenvoorde landelijke gelegen woongebieden, maar door deze afbakening op te nemen worden ook een aantal goed gelegen delen van het woongebied naar mogelijkheden toe beperkt.</p> | <p>Het PRUP dient niet samengelezen te worden met de huidige verordening 'leefbaarheid en woonkwaliteit'. Deze verordening is een eerste stap die de gemeente zet om te komen tot een duidelijker kader voor haar vergunningenbeleid. Het PRUP is een tweede stap waarbij duidelijk zal worden welke woongebieden binnen of buiten de kern gelegen zijn. Een eventuele bijsturing van de gemeentelijke verordening kan pas gebeuren na goedkeuring van het PRUP in een eventuele derde stap. De verordening kan dus later aangepast worden op basis van de afbakeningslijnen. Voor al die stappen zal een openbaar onderzoek noodzakelijk zijn. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Indien deze redenering ook zou worden gevolgd in het PRUP dan zou dit betekenen dat onze terreinen, die gelegen zijn in Sint-Rochus, eventueel toch niet als stedelijke kern zouden worden gekwalificeerd, enkel en alleen omdat deze niet binnen een straal van 1 km van het NMBS-station van Halle gesitueerd is. Terwijl onze percelen, zelfs overeenkomstig de procesnota op een multimodale wijze bereikbaar is met verschillende vervoersmodi.</p> <p>Indien onze percelen in het PRUP niet worden ingedeeld in het gebied van de stedelijke kernen en wel als kernen van het buitengebied of woongebieden buiten de afgebakende kernen, zou dit betekenen dat onze percelen niet meer ontwikkelbaar zijn, ook al zijn deze gelegen in woongebied.</p> <p>Als eigenaar van de bestaande magazijnen [...] betreft dit een gemiste kans om tot een weloverwogen reconversie van reeds ingenomen ruimte te komen.</p> | <p>De exacte afbakeningen van de kernen zijn vandaag nog niet bepaald. Er wordt samen met de gemeenten in verschillende workshops gekeken welke delen van de woongebieden binnen of buiten de kernen vallen. De concrete afbakeningslijnen zullen in het ontwerp RUP terug te vinden zijn waar opnieuw een openbaar onderzoek voor wordt georganiseerd. De afbakeningslijnen worden getrokken op basis van: de bestaande historische bouwtypes in het straatbeeld, de afstand tot openbaar vervoer en de afstand tot clusters van voorzieningen, diverse natuurghelen, de watertoets, ... De gehele methodiek zal u kunnen raadplegen in de fase ontwerp (toelichtingsnota). Het staat de Stad Halle vrij om een specifiek RUP op te maken inzake de reconversie van bestaande magazijnen. Voorliggend PRUP is slecht één van de instrumenten die kan helpen bij het concretiseren van een meer kernversterkend beleid. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Het terrein is volledig gelegen in de bebouwde ruimte en wordt langs alle zijde begrensd door ofwel residentiële bebouwing of bestaande infrastructuur. Van een landelijke omgeving is hier zeker geen sprake, zodat deze omgeving zich bij uitstek inpast binnen de huidige beleidsmatig gewenst ontwikkelingen waarbij moet ingezet worden op de transformatie van reeds ingenomen bebouwde ruimte. In de omzendbrief RO 2017/01 'ruimtelijk transformatiebeleid' valt hierover te lezen als volgt: "Het ruimtelijk beleid focust op het transformeren en vernieuwen van bebouwde gebieden om maatschappelijke behoeften een plaats te geven. Om die reden wordt in de bebouwde gebieden afgezien van het eisen van behoefte- of voorzieningenstudies die transformatie- of vernieuwingsprocessen kunnen belemmeren, zowel bij vergunningsmatige als bij planologische processen, voor zover die studies niet opgelegd worden door de regelgeving. Ik wens dan ook mijn bezorgdheid te uiten met betrekking tot de wijze hoe de inkleuring van de verschillende deelgebieden zal gebeuren. Indien het strenge criteria zou worden gebruikt zoals is voorzien in de gemeentelijke verordening, zullen hierbij een aantal perfect verantwoordde ontwikkelbare gronden de facto onontwikkelbaar worden door deze PRUP. Wij vragen dan ook om het criterium van "stedelijke kern" dus ruim op te vatten zoals ook nu is voorzien op pagina 73 van de startnota. Minstens vragen wij om onze percelen in te kleuren als "projectzone".</p> | <p>Het PRUP is een plan dat rekening houdt met bestaande bouwrechten en plannen. Het plan zal zones met een woonbestemming GEEN andere bestemming geven. Het plan zal wel plekken aanduiden die mogelijk zijn om te verdichten (het ruimtelijk rendement verhogen) en bijgevolg ook plekken aanduiden waar dat niet mogelijk is. Met dit PRUP doen we geen uitspraken over het bouwrecht, maar wel over de bouwmogelijkheden. Het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' heeft niet de bedoeling om bestemmingen te wijzigen, maar het mogelijk te maken om specifieke inrichtingsvoorschriften/ bouwregels vast te leggen naar gelang woongebieden binnen of buiten een kern gelegen zijn. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

Bijlage 3 – Behandeling plenaire adviesronde

Adviezen PRUP 'Kernafbakening Zennevallei' - plenaire vergadering (fase voorontwerp)

| Instantie | Advies | Verwerking |
|--|---|---|
| Gemeente Beersel: gunstig | Het college neemt kennis van het voorontwerp. | Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Het college beslist om de projectzone 'Groen Blaffeturke' in Huizingen toe te voegen en om de projectzone af te lijnen op de spoorwegberm, de Molenbeek en op Sollenbeemd (zie aangehecht plan). | Dit voorstel zal verder worden besproken met de gemeente Beersel en zal aangepast worden naar het ontwerp. |
| | Het college beslist om de projectzone 'Vastiau Godeau & Delhaize' uit te breiden met de zone voor wegenis en perceel 23001_B_0010_H_005_00 (zie aangehecht plan) en een inrichtingsstudie op te leggen in plaats van een RUP. | Dit voorstel zal verder worden besproken met de gemeente Beersel en zal aangepast worden naar het ontwerp. |
| | Het college beslist om de projectzone 'Gravenhof' niet te weerhouden. | Dit voorstel zal verder worden besproken met de gemeente Beersel en zal aangepast worden naar het ontwerp. |
| Agentschap voor Natuur en Bos: geen advies | Het agentschap voor Natuur en Bos gaf aan geen advies te geven. | Geen advies, geen verwerking noodzakelijk. |
| NMBS: gunstig | De NMBS verleent een gunstig advies. | Gunstig advies, geen verwerking noodzakelijk. |
| Departement Landbouw & visserij: geen advies | Aangezien het voorgenomen plan geen impact heeft op het landbouwfunctioneren geeft het departement Landbouw en Visserij geen advies. | Geen advies, geen verwerking noodzakelijk. |
| College Halle: gunstig | Algemeen: De stad Halle staat achter de aanleiding en het doel van de opmaak van dit PRUP. Het vormt één van de instrumenten die voorop gesteld werden in de inmiddels vernietigde bouwpaauze om tot een kwalitatief gebiedsgerichte kernversterking te komen. De stad wenst te herhalen dat voor Halle het verhaal van het gebiedsgericht verdichten en definiëren van het ruimtelijk rendement kadert binnen een afremmingsstrategie. | Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Bouwhoogte: Het wordt positief bevonden dat er in de voorschriften bepalingen opgenomen worden om het aantal bouwlagen te beperken op basis van omgevingsfactoren. Het voorschrift bepaalt nu: "Binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat minder bouwlagen toegelaten kunnen worden. Het aantal bouwlagen van de woningen wordt vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloergrond index van het te bebouwen perceel." Dit artikel kan aangepast en aangevuld worden zodat er bij het bepalen van het aantal bouwlagen moet gekeken worden naar de omgevingscontext en dat hier slechts gemotiveerd van afgeweken kan worden. Hierbij kan het hanteren van een concept van harmonie en referentiebeeld, zoals opgenomen in het richtkader Leefbaarheid en Woonkwaliteit, een optie zijn (https://www.halle.be/richtkader_leefbaarheid_en_woonkwaliteit). De provincie wijst erop dat het voorschrift reeds bepaalt dat er door omgevingsfactoren kan afgeweken worden van het maximaal aantal woonlagen waardoor er minder wordt toegestaan. Dit legt echter de motiveringsplicht bij de vergunningverlenende overheid. De bezorgdheid hierbij is dat men meer bouwlagen voorziet in een omgeving die gekenmerkt wordt door minder bouwlagen. Daarom wordt gevraagd om in dat geval de motivatie door de aanvrager te laten opmaken. | Dit voorstel zal verder worden besproken met de stad Halle en zal aangepast worden naar het ontwerp. Het voorstel is om volgende bepaling toe te voegen aan het voorschrift 'bouwlaag': Bij het bepalen van het aantal bouwlagen moet gekeken worden naar de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Indien wordt afgeweken van het bestaande straatbeeld in de omgeving dient dit gemotiveerd te worden door de aanvrager. Met name aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouw dichtheid en de visueelvormelijke elementen. De gemeente kan deze toetsing verder concretiseren in een gemeentelijke verordening. |
| | Problematiek meergezinswoningen: Enkel in de woongebieden buiten de afgebakende kernen worden meergezinswoningen en het verder opsplitsen van bestaande meergezinswoningen niet meer toegestaan. Het college van burgemeester en schepenen gaf reeds in een eerdere adviezen aan dat dit niet de strategie is die de stad Halle wenst te volgen. Daarom wordt gevraagd om ook in de kernen van het buitengebied beperkingen inzake meergezinswoningen te laten gelden. | Deze voorstellen zullen verder worden besproken met de stad halle. Er worden extra bepalingen toegevoegd rond meergezinswoningen, bouwen in tweede orde en verkavelen aan het voorschrift 'Dorpskern' binnen de dorpskernen 'Lembeek', 'Buizingen' en 'Essenbeek'. Het strenger zijn voor de dorpskernen 'Lembeek', 'Buizingen' en 'Essenbeek' ten opzichte van de andere dorpskernen De dorpskernen 'Lembeek', 'Essenbeek' en 'Buizingen' op het grondgebied van Halle zijn eerder landelijk ten opzichte van de stedelijke kernen 'Halle, SintRochus en Buizingen'. Deze dorpskernen maken deel uit van het klein stedelijk gebied Halle maar zijn verder weg gelegen van de ontsluiting van het openbaar vervoer. Verdichting in de stedelijke gebieden moet gezien worden als een dichtheidsbeheer waar zowel aandacht gaat naar verdichting, ontlichting als naar het vrijwaren van bepaalde gebieden. In dit verband wordt met het voorgenomen plan binnen het stedelijk gebied van Halle een verdere differentiatie doorgevoerd die rekening houdt met de bestaande ruimtelijk samenhangende gehelen van de kernen Buizingen, Essenbeek en Lembeek. De bestaande toestand van de dorpskernen als ruimtelijk samenhangende gehelen laat niet toe om veel toevoegingen binnen het bestaande weefsel toe te laten zonder het bestaande gebruik, de leefbaarheid en de eigenheid van deze woongebieden in gedrang te brengen. Binnen het grondgebied van Halle kan de behoefte aan kleinere bouwtypologieën en meergezinswoningen worden opgevangen binnen de stedelijke kernen 'Halle, SintRochus en Buizingen'. Er gelden daarom specifieke bepalingen voor deze dorpskernen inzake de toelaatbaarheid van meergezinswoningen en verkavelingen met wegenis. Dit voorstel zal worden verwerkt in het ontwerp. |
| | Problematiek wonen in tweede orde/verkavelingen met wegenis: Het college van burgemeester en schepenen herhaalt de vraag om ook bepalingen in verband met bouwen in tweede bouworde en het verkavelen met nieuwe wegenis in de voorschriften op te nemen. | |

| | | |
|--|---|---|
| | Afbakening: De zone kerkhof Halle en de tweede bouwwoorde aan de Charles De Kosterlaan dient niet opgenomen te worden als kern van het buitengebied aangezien de stad het bouwen in tweede bouwwoorde wenst te vermijden en het bouwen op het kerkhof niet aan de orde is. | Dit voorstel zal verder worden besproken met de stad Halle en zal aangepast worden naar het ontwerp. |
| Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig | Juridische basis Artikel 2.2.12. VCRO bepaalt dat provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het geldende provinciaal beleidsplan ruimte of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Artikel 215 van het 'Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving' van 08/12/2017 bepaalt dat een provinciaal ruimtelijk structuurplan van kracht blijft tot het wordt vervangen door een eerste provinciaal beleidsplan ruimte voor de provincie in kwestie. Sinds 19/09/2023 is het Beleidsplan Ruimte Vlaams Brabant definitief vastgesteld door de provincieraad. Afgezien van publicatie in het Belgisch Staatsblad in de nabije toekomst is dit plan dus het van kracht zijnde plan en wordt dit RUP ter uitvoering van het provinciaal Beleidsplan opgemaakt. De teksten in de toelichtingsnota die nog verwijzen naar het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan VlaamsBrabant worden hierop best aangepast. | De beleidscontext zal bij de fase ontwerp aangepast worden. Dit was tot nu niet aan de orde gezien het Beleidsplan Ruimte VlaamsBrabant nog niet definitief van kracht is. De schorsingstermijn van Vlaanderen liep nog. |
| | De visie en het voorgenomen plan zoals omschreven in het voorontwerpdossier kunnen door het Departement Omgeving ondersteund worden omdat ze in overeenstemming zijn met de doelstellingen van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Zoals aangegeven worden binnen de ontwikkelingsperspectieven per categorie de reeds genomen opties vanuit het VSGB, het Kleinstedelijk gebied Halle en de verschillende gemeentelijke structuurplannen op elkaar afgestemd. Ook de bepalingen inzake bouwlagen en de bepalingen voor de nieuwe woonzonerings worden maximaal afgestemd op deze die uitgewerkt werden binnen het VSGB. | Geen aanleiding tot wijziging. |
| | In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een onderscheid gemaakt tussen de stedelijke gebieden en het buitengebied. Hieraan zijn bepaalde ontwikkelingsperspectieven en objectieven verbonden. In dit PRUP wordt ook het begrip 'kernen van het buitengebied' gebruikt. Aangezien bv. de kern 'Lot' binnen de afbakeningslijn van het GRUP VSGB is opgenomen en dus gelegen binnen het stedelijk gebied, schept de term 'kern van het buitengebied' verwarring. Om dit te vermijden, lijkt het ons beter om de term 'kern van het buitengebied' niet te gebruiken en deze te vervangen door bijvoorbeeld de term 'dorpskern'. | Dit voorstel zal worden meegenomen en wordt verwerkt in het ontwerp. |
| | Alle zones of afbakeningen opgenomen op de grafische plannen zijn overdrukzones en hebben geen eigen bestemmingscategorie. Om dit duidelijk te maken kan best bij elk artikel het volgende toegevoegd worden 'Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur'. | Dit voorstel zal worden meegenomen en wordt verwerkt in het ontwerp. |
| | Bij de grafische plannen van de verschillende deelgebieden staat er in de legende bij het symbool van de plancontour telkens 'gemeente Beersel'. Graag de naam aanpassen naar de desbetreffende gemeente. | Het gaat om een materiële fout. Dit zal worden aangepast in het ontwerp. |
| | Artikel 3 'Centrumgebied': Het volgende stedenbouwkundig voorschrift is niet helemaal duidelijk: (...) In voorkomende gevallen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen in zoverre de specifieke visueelvormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied niet worden aangetast. Omgekeerd kunnen in voorkomende gevallen de specifieke visueelvormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied primeren op de verhoging van het ruimtelijk rendement. (...) De eerste zin 'In voorkomende gevallen...' slaat waarschijnlijk op de 'stedelijke kernen' en de tweede zin 'Omgekeerd kunnen...' heeft waarschijnlijk betrekking op de 'kernen van het buitengebied'. Opdat hier geen verwarring over zou ontstaan, is het beter letterlijk te verwijzen naar het de desbetreffende kern en dit zo op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften. | Soms kan het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing, maar het kan ook dat het ruimtelijk rendement niet primeert omdat de visueel vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten primeren. Dit zal een afweging zijn die per dossier bekeken zal worden. Dit valt dan onder de afweging goede ruimtelijke ordening. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Artikel 5.3 Projectzone 3 'Roggemankaai': Bij deze projectzone lijkt enkel een voorschrift opgenomen te zijn waarbij het BPA 'Roggemankaai' wordt opgeheven waardoor het gewestplan terug van kracht wordt. Er worden geen andere specifieke bestemmingsvoorschriften opgenomen zoals bij de andere projectzones. Is het dan nodig om deze zone specifiek als projectzone op te nemen en is het niet voldoende om het BPA op te nemen bij de op te heffen stedenbouwkundige voorschriften of plannen? | Formeel gezien is dit inderdaad niet nodig. Deze werkwijze maakt dat de opheffing van dit specifieke BPA duidelijk naar voor komt. Dit omdat het volledige BPA niet wordt geschrapt. Geen aanleiding tot wijziging. |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Artikel 5.13 Projectzone 13: Reysberg: Deze zone is binnen de stedelijke kern 'Negenmanneke' opgenomen als projectzone. Voor projectzones wordt gezegd dat de bijzondere voorschriften voor projectzones aanvullend zijn op de algemene voorschriften voor de voorgaande bestemmingszones.</p> <p>De gemeente kan de voorschriften voor de projectzones ook verder verfijnen via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of via een stedenbouwkundige verordening. In dat geval na goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan vervalt de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan voor die delen van het plangebied waarop het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan betrekking heeft. Momenteel is er een gemeentelijk RUP 'Reysberg' in opmaak voor deze projectzone waarbij het de bedoeling is om deze zone te herbestemmen van woongebied naar 'parkgebied met gemengde functies' en 'gecompartmenteerd landbouwgebied'. Hieruit blijkt dat er geen intenties zijn om dit gebied te ontwikkelen i.f.v. wonen en in te zetten op een verhoging van het ruimtelijk rendement. Het voorstel is om deze projectzone niet op te nemen en uit de afbakening van het stedelijk gebied te halen.</p> | <p>De gemeente SintPietersLeeuw koos er bewust voor om deze zone in een projectzone te leggen. Dit vanuit het oogpunt dat het RUP nog niet definitief werd vastgesteld en het bijgevolg nog steeds kan dat het gemeentelijke RUP er uiteindelijk niet komt. Om deze reden werd het gebied opgenomen om in het scenario van vernietiging RUP nog steeds een basis te hebben om kwaliteiten op te kunnen leggen voor het gebied alvorens het in aanmerking komt tot aansnijding. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Artikel 6 Aantal bouwlagen: In artikel 6 wordt gesteld: Binnen de 'stedelijke kern' van Halle zoals afgebakend binnen dit RUP is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 3 (exclusief de dakverdieping). In de andere afgebakende kernen evenals in de woongebieden buiten de afgebakende kernen is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 2 (exclusief de dakverdieping). Binnen de afgebakende 'centrumgebieden' is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 3 (exclusief de dakverdieping). Voor wat betreft bovenstaand voorschrift blijft de opmerking uit ons advies op de startnota nog steeds gelden nl. Enkel in de stedelijke kern Halle en de centrumgebieden wordt voorgesteld om maximaal 3 bouwlagen toe te laten. In de andere stedelijke kernen en in de kernen van het buitengebied wordt dit beperkt tot maximaal 2 bouwlagen. Volgens het Departement Omgeving is dit niet voldoende om het ruimtelijk rendement te verhogen en zou een hoger aantal bouwlagen moeten toegelaten worden.</p> | <p>In de beoordeling van het centrum van Halle was de conclusie dat het beperken van het maximaal aantal bouwlagen tot 3 overwegend in overeenstemming is met de reeds bebouwde omgeving. Het PRUP heeft in dit kader inderdaad tot doel in te zetten op kwalitatieve verdichting en niet enkel op het blind verhogen van het ruimtelijk rendement. Bedoeling is dat op plaatsen waar een hoger aantal bouwlagen wenselijk is de gemeente een specifieke RUP opmaakt om dat mogelijk te maken en zo de regie van de kwalitatieve verdichting in handen tracht te houden. Met de noodzaak tot de opmaak van zo'n specifiek RUP wordt de garantie ingebouwd van participatie en het primaat van het algemeen belang. Geen aanleiding tot wijziging. Grote delen van Halle zijn tevens gelegen binnen een specifiek RUP of BPA die afwijkend aantal bouwlagen vastlegt. Het PRUP kernafbakening wijzigt deze specifieke voorschriften niet. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>SPORT Vlaanderen: gunstig</p> | <p>De opmaak van het RUP is bedoeld om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te kunnen voeren. Het streven naar verdichting en verhogen van het ruimtelijk rendement is ook op sportinfrastructuur van toepassing. Het is zeker de bedoeling recreatieve infrastructuur te verweven binnen de kernen. Ook meerlaags bouwen is voor sportinfrastructuur mogelijk. In dit RUP ligt de focus echter op de woonfunctie.</p> <p>Het is belangrijk, zeker wanneer het ruimtelijk rendement verhoogd wordt, dat er in de nabijheid van de woonkern voldoende ruimte is voor zowel de georganiseerde sporter (bv. de sportclub) als voor de anders of niet georganiseerde sporter of recreant (wandelen, fietsen, joggen,...).</p> <p>Om een goede levenskwaliteit te bekomen, is voldoende kwalitatieve publieke ruimte noodzakelijk. Zo is het bv. belangrijk om aandacht te hebben voor laagdynamische, recreatieve infrastructures, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wandel en fietspaden • een loopomloop • een Finse piste • petanqueveldjes • trap en speelveldjes • speelelementen • een outdoor fitnesspunt • ... <p>Dit zijn infrastructures met een zeer beperkte ruimtelijke impact, maar met een grote meerwaarde voor de buurtbewoners. Het is belangrijk, bij de verdere uitwerking van de plannen, daarmee rekening te houden.</p> | <p>Geen aanleiding tot wijziging.</p> <p>Met dit PRUP wensen we enkel uitspraken te maken over de bestemmingen 'woongebied' zoals aangeduid op het Gewestplan HalleVilvoordeAsse, KB 7 maart 1977. Binnen de woongebieden blijft de inplanting van recreatieve voorzieningen mogelijk op basis van het gewestplan. Het PRUP zal hier geen aanvullende voorschriften voor opnemen. Gemeenten kunnen er zelf voor kiezen om aan nieuwe ontwikkelingen ook lasten te koppelen om zo een kwalitatieve publieke ruimte te bekomen. Met de voorschriften in dit PRUP gaan we zeker geen mogelijkheden uitsluiten. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Toerisme Vlaanderen: gunstig</p> | <p>Toerisme Vlaanderen heeft het voorontwerp RUP 'Kernafbakening Zennevallei' doorgenomen en gaat akkoord met het voorliggende plan. Dit plan heeft als doel om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid mogelijk te maken voor de verdere ontwikkeling van de woongebieden binnen de historisch gegroeide kernen in de gemeenten Beersel, Halle, SintPietersLeeuw en hun respectievelijke centrumgebieden. Daarbij wordt er in deze kernen een verdere selectieve en kwalitatieve verdichting van het bestaande woonweefsel voorgestaan met het oog op het verhogen van het ruimtelijk rendement. Daarnaast heeft dit ruimtelijk uitvoeringsplan als doel een ander ruimtelijk beleid mogelijk te maken voor de woongebieden buiten de kernen. Hier is verdichting immers niet wenselijk omwille van de perifere ligging ten opzichte van het openbaar vervoersnetwerk en het lage voorzieningenniveau in de omgeving. Binnen deze gebieden staat het versterken van de relatie met de omliggende open ruimte voorop. Deze principes werken een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in de hand en ondersteunen we volledig.</p> | <p>Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| VMM: ongunstig | In de kaartenbundel wordt de fluviale en pluviale overstromingsgevoeligheid op 1 kaart weergegeven. We adviseren om per overstromingstype (fluviaal en pluviaal) een andere kaart op te maken, zodat duidelijk is door welk type overstroming een locatie kan getroffen worden. De maatregelen die moeten getroffen worden in fluviaal overstromingsgebied zijn immers niet altijd gelijk aan maatregelen die moeten getroffen worden in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. | In de afbakeningsbundel kan u per kern de pluviale en fluviale overstromingskaarten raadplegen. Dit maakt duidelijk door welk type overstroming de locatie getroffen wordt. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Bij de gewenste situatie wordt enkel mobiliteit vermeld als sturend gegeven. Het is niet duidelijk op welke manier het watersysteem en de overstromingsgevoeligheid van de regio in rekening werd gebracht. We willen er nogmaals op wijzen dat volgens de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid het watersysteem een van de ordenende principes in de ruimtelijke ordening is. Bijgevolg moet hier meer aandacht besteed worden. | Dit plan zal geen bestemmingswijzigingen doorvoeren. Het spreekt voor zich dat de watertoets blijft gelden binnen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dat is ook decretaal verankerd in verschillende decreten en zal door dit provinciaal RUP niet gewijzigd worden. Het zou te ver leiden om op perceelsniveau uitspraken te doen. Het zou ook leiden tot bijkomende te onderbouwen voorwaarden in het RUP. Dat past ook niet binnen de doelstelling van het RUP om afbakeningslijnen te bepalen. Het is niet de intentie om een heel uitgebreid RUP op te maken. In andere processen binnen het SP Zennevallei worden wel trajecten opgestart inzake de watergevoeligheid. Dit wordt bekeken op projectniveau. Verder werd per afbakeningslijn een heel onderzoek gevoerd naar verschillende criteria inzake de harde en zachte ruggengraat. Zo werd het watersysteem en de overstromingsgevoeligheid per afbakeningslijn grondig bekeken in de afweging tot waar de afbakening komt. Deze oefening kan u terugvinden in bijlage 2 bij de toelichtingsnota. De beschrijving van de gebruikte criteria kan u terugvinden in de toelichtingsnota, hoofdstuk 5.2 Vertaling naar RUP: <i>Onze rivier en beekvalleien en verschillende natuurgehelen vormen samen een landschappelijke structuur die we moeten beschermen en versterken. Bij de afbakening van de kernen zal sterk gefocust worden op het behouden van de open ruimten. De fysische structuur (rivier en beekvalleien, boscomplexen, landbouwgebieden, etc.) zal mee bepalen waar de grens komt te liggen. Volgende criteria hebben betekenisvolle impact op de afbakeningslijn gezien hun beperkende invloed op de ontwikkelingskansen:</i> <ul style="list-style-type: none"> • De overstromingsgevoelige gebieden als gevolg van grotere rivieren die buiten de oevers treden en overstromingsgebieden die als gevolg van lokale intense neerslag ontstaan. • De signaalgebieden gezien de doelstelling van de Vlaamse Regering. Het gaat hier om nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren. • De natuurgehelen dewelke de belangrijkste boscomplexen, landbouwgebieden en natuurgebieden omvatten. Deze structuren worden niet opgenomen in de kernafbakening. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Zo merken we op dat onder andere in volgende zone's onvoldoende is rekening gehouden met de overstromingsgevoeligheid: | |
| | 1° Sint Pieters Leeuw en deelgemeenten: <ul style="list-style-type: none"> • Zuun: Projectzone Kanaaltuinen: er wordt hier een verhoogde dichtheid nagestreefd. Een deel van deze projectzone is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied door waterstagnatie in een depressie. Ontwikkelingen hier moeten rekening houden met het overstromingsgevoelig karakter • Negenmanneke: projectzone: 'Zuunbeek': er wordt omschreven dat het in de toekomst ontwikkeld kan worden als woonproject. Gelet op de overstromingsgevoeligheid van deze zone (fluviaal en pluviaal) is het aangewezen om geen woonproject toe te staan in de zone tussen de Zuunbeek en de Pastoor Vendelmansstraat | <ul style="list-style-type: none"> • De projectzone Kanaaltuinen in Zuun wordt gecoverd door een gemeentelijk RUP. Bij de uiteindelijke vergunning zal ook de watertoets blijven gelden binnen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dat is ook decretaal verankerd in verschillende decreten en zal door dit provinciaal RUP niet gewijzigd worden. Geen aanleiding tot wijziging. • De projectzone 'Zuunbeek' ligt volgens het gewestplan in woongebied. Rondom de Zuunbeek werd een ruime zone 'natuurgebied' ingetekend. De projectzone werd op deze zone net gelegd om bij een toekomstige aanvraag meer kwaliteiten te kunnen opleggen rond het waterbergend vermogen. Om net meer ruimte te gaan voorzien voor de Zuunbeek. Geen aanleiding tot wijziging. |
| 2° Beersel en deelgemeenten: <ul style="list-style-type: none"> • Lot: centrumgebied: er wordt onderzocht of een verbreding van de Zenne in Lot, gecombineerd met een inrichting van een gecontroleerd overstromingsgebied langs de Zenne tussen Lot centrum en de Catalasite in SintPietersLeeuw en Drogenbos kan bijdragen om de overstromingsproblematiek in Lot te verminderen. Het PRUP mag er niet voor zorgen dat een verbreding van de Zenne in Lot niet mogelijk is, vooral ter hoogte van de Molenstraat en de Stationsstraat in Lot • Dworp: projectzone Gravenhof: een ontwikkeling moet hier steeds in overeenstemming zijn met het overstromingsgevoelig karakter van de hele projectzone. Zo is een herbesteding naar een harde bestemming in strijd met de omzendbrief OMG/2022/1 met betrekking tot richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden. Deze omzendbrief stelt dat nieuwe knelpunten maximaal moeten vermeden worden door bijkomende harde bestemmingen te weren uit de fluviale overstromingsgebieden met een middelgrote overstromingskans. | <ul style="list-style-type: none"> • De aanduiding van het centrumgebied Lot zorgt op geen enkele manier dat een verbreding van de Zenne in Lot niet mogelijk wordt. Het gaat hier om een AfbakeningsRUP dat geen herbestedingen zal doorvoeren. Het provinciale RUP omvat dus geen extra bepalingen ten opzichte van de huidige bestemming. Geen aanleiding tot wijziging. • De projectzone Gravenhof zal geschrapt worden. | |

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| | <p>Rekening houdend dat het fysisch systeem ruimtelijk sturend is, moet men gebiedsgericht in elk ruimtelijk planningsproces het waterbergend vermogen vrijwaren. Dit geeft ook uitvoering aan het maximaal geven van ruimte aan het watersysteem. Bij vergunningen moet eveneens vermeden worden dat er nieuwe belangrijke knelpunten ontstaan die het overstromingsrisico doen toenemen. Het Vlaams Klimaatadaptatieplan stipuleert dat voor verstedelijkte gebieden en dorpskernen het al dan niet individueel beschermen tegen overstromingen de beste strategie is, maar voor geïsoleerde bebouwing kan herlokalisatie of afbraak een beter alternatief vormen. Het expertenadvies 'Weerbaar waterland' verduidelijkt eveneens dat er een afbouw en uitdoofbeleid moet zijn om conflicten over landgebruik weg te werken zoals tussen overstromingsgebieden enerzijds en nietstedelijke of geïsoleerde bebouwing anderzijds. Het toestaan van nieuwe geïsoleerde bebouwing in fluviale overstromingsgebieden met middelgrote overstromingskansen zal ontegensprekelijk een toename van het overstromingsrisico betekenen. De focus ligt beleidsmatig op een uitdoofbeleid om de overstromingsrisico's terug te dringen. Op basis van deze analyse kan bij nieuwe vergunningsaanvragen voor geïsoleerde bebouwing in fluviale overstromingsgebieden met middelgrote overstromingskansen enkel geconcludeerd worden dat de overstromingsrisico's stijgen. We zijn dan ook vragende partij om deze zones in het PRUP te herbestemmen naar een bestemming die niet conflicteert met het overstromingsgevoelig karakter.</p> <p>In de onbebouwde zones in stedelijk gebied die met een middelgrote kans kunnen overstroomd worden bij fluviale overstromingen of bij pluviale overstromingen in kleinere valleigebieden moet het PRUP ervoor zorgen dat de bouwmogelijkheden kunnen worden opgedreven. Zo zijn vb. verkavelingen, meergezinswoningen, woonerven, ... in deze zones niet gewenst.</p> | <p>Dit plan zal geen bestemmingswijzigingen doorvoeren. Het spreekt voor zich dat de watertoets blijft gelden binnen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dat is ook decretaal verankerd in verschillende decreten en zal door dit provinciaal RUP niet gewijzigd worden. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>De 5merfdienstbaarheidszone langsheen de onbevaarbare waterlopen van eerste categorie moet gerespecteerd worden en mag niet bebouwd of verhard worden.</p> | <p>Vorige opmerking werd reeds geformuleerd op de startnota. Hier werd reeds aangegeven dat generieke wetgeving die van kracht blijft niet wordt opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Dit standpunt wordt opnieuw ingenomen. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Het PRUP mag er niet voor zorgen dat de voorschriften voor de waterwegen en onbevaarbare waterlopen van 1ste categorie (artikels A0.1.1 en C0.1.1) opgenomen in het GRUP 'afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' ongedaan gemaakt worden.</p> | <p>Vorige opmerking werd reeds geformuleerd op de startnota. De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zullen ondergeschikt blijven aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen. Dit staat meermaals heel duidelijk in de toelichtingsnota. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 meter van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van de land en tuinbouwactiviteiten.</p> | <p>Vorige opmerking werd reeds geformuleerd op de startnota. Hier werd reeds aangegeven dat generieke wetgeving die van kracht blijft niet wordt opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Dit standpunt wordt opnieuw ingenomen. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| <p>Procoro: gunstig</p> | <p>Het Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplan zorgt meteen voor uitvoering van het Beleidsplan Ruimte Vlaams Brabant op het terrein. De Procoro spreekt haar waardering uit voor dit werk.</p> | <p>Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>De termen 'eengezinswoning' en 'meergezinswoning' zorgen voor onduidelijkheden in het document. De gebruikte definitie voor een eengezinswoning binnen de stedenbouwkundige voorschriften wordt beter op een meer beknopte manier geformuleerd. Bijvoorbeeld: 'Een grondgebonden gebouw dat de woning van één huishouden omvat onder het eigen dak'.</p> | <p>De termen zullen aangepast worden op basis van het voorstel dat de procoro formuleerde.</p> |
| | <p>Er ontbreken nog verschillende elementen in de definitie 'bouwlaag'. Zo worden best volgende elementen bijkomend opgenomen: half ondergrondse verdiepingen, kroonlijsthoogtes en zolder en teruggetrokken verdiepingen. In navolging van het advies zal de Procoro een suggestie doorgeven.</p> | <p>De term 'bouwlaag' zal aangepast worden op basis van het voorstel dat de procoro formuleerde.</p> |
| | <p>Het gebruik en het opleggen van een inrichtingsplan kent weinig succesverhalen in de praktijk. Het verplichten van één eigenaar om uitspraken te doen over gronden van andere eigenaars leidt dikwijls tot lange doorlooptijden van de vergunning. Dit is voor betrokken partijen vaak een moeilijk punt. De Procoro vraagt om dit voorschrift goed te bekijken en te overwegen per projectzone. Er dient voldoende voorzichtigheid ingebouwd te worden. Er kan eventueel een gezamenlijk plan verplicht worden of een evenredigheidsprincipe ingebouwd worden.</p> | <p>De verplichting tot opmaak van een inrichtingsstudie vragen we enkel bij strategische projectzones waar momenteel een verdichtingsdruk aanwezig is. De bezorgdheid bij de gemeente zit er hem net in dat ze de controle verliezen op hun vergunningsaanvragen in hun kernen. Dit net om vooral veel kwaliteiten in het project in te brengen. Net door de stevige woondruk hebben gemeenten een heel duidelijk beeld waar de gebieden liggen die ze op korte en middellange termijn ingevuld willen zien.</p> <p>De inrichtingsstudie dient inderdaad een voorstel te bevatten voor het geheel van het gebied. Deze inrichtingsstudie is een informatief document dat louter door de vergunningverlenende overheid zal worden gebruikt om de vergunningsaanvraag te beoordelen. De inrichtingsaspecten die opgenomen dienen te worden in de studie zijn zaken die nu ook reeds bekeken worden per vergunning door de GOA in het kader van de goede ruimtelijke ordening (de ontsluiting, parkeren, waterbeheer, inpassing in de omgeving, groenaanleg, zuinig ruimtegebruik, woondichtheid en materiaalgebruik en beeldkwaliteit). De gemeente Beersel vraagt om deze inrichtingsstudie reeds voor de vergunningsaanvraag te laten goedkeuren door het CBS. Dit net om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar om te komen tot een kwalitatief ontwerp. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| College Sint-Pieters-Leeuw: gunstig | Het voorontwerp PRUP Kernafbakeningen Zennevallei wordt gunstig geadviseerd mits verdere verduidelijking, afstemming en/of verfijning van de afbakening van de Centrumgebieden. | Gunstig advies. Op 7 november zal met de gemeente SintPietersLeeuw bijkomend in overleg gegaan worden om de centrumgebieden verder af te stemmen. |
| Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig | Uit de kaartenbundel (kaart 1112) blijkt dat er gestreefd wordt naar verdichting op locaties waar vandaag de dag mogelijk hinder kan worden ervaren inzake geluid, lichtkwaliteit, enz. Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft mee dat bij de keuze tot verdichting met deze realiteit rekening dient te worden gehouden. Een ruimtelijke beleidskeuze kan voor AWW niet automatisch als argument worden aangehaald om bijkomende en verregaande leefbaarheidsmaatregelen af te dwingen op de nabijgelegen snelwegen of gewestwegen (bv. verregaande snelheidsverlagingen, geluidsschermen, ...). | Het principe om te gaan verdichten op locaties die een goede knooppuntwaarde (bereikbaarheid) kennen hebben inderdaad het gevolg dat op die locaties mogelijk hinder kan worden ervaren inzake geluid en lichtkwaliteit. Het standspund van AWW wordt onderschreven dat hier in de praktijk rekening mee zal moeten worden gehouden vanuit verschillende hoeken. Er kan niet enkel gekeken worden naar leefbaarheidsmaatregelen op de nabijgelegen snel of gewestwegen. Ook de isolatie, buffering, etc. zijn belangrijke aspecten om mee te nemen bij toekomstige ontwikkelingen. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Op meerdere in het PRUP betroffen gewestwegen is het beschikbare gabarriet beperkt, terwijl de beperkte ruimte er deels reeds geclaimd wordt voor parkeren door bewoners zonder eigen garage (bv. Alsebergsesteenweg). Door verdichting pal naast deze gewestwegen riskeert de parkeerdruk op de gewestweg verder toe te nemen. Meer bewoners impliceert netto immers meer auto's, zelfs al verplaatsen ze zich iets duurzamer. Voor AWW is de aanleg of zelfs het behoud van parkeerplaatsen op haar gewestwegen echter ondergeschikt aan het voorzien van veilige verkeersinfrastructuur of infrastructuur in functie van doorstroming voor verschillende modi (fietspaden, rijstroken, busbanen, ...). We benadrukken dan ook graag dat voorliggend PRUP de noodzaak impliceert dat bij nieuwe omgevingsvergunningen in de zone van het PRUP langsheen gewestwegen systematisch parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien, rooilijnen strikt worden gevolgd en dat de ontsluiting maximaal gebeurt via gemeentewegen ipv. rechtstreeks via de gewestweg. In dergelijk geval kan het PRUP o.i. mogelijk net opportuniteiten bieden. | Uitspraken doen rond parkeernormen behoren niet tot de doelstelling van het Provinciaal RUP 'Kernafbakeningen Zennevallei'. In de eigen gemeentelijke verordeningen kunnen zulke normen wel opgenomen worden. In navolging van dit Provinciale RUP is het de bedoeling om gemeentelijke verordeningen op te maken inzake mobiliteit, leefbaarheid, woonkwaliteit, energie, etc. De gemeente SintPietersLeeuw heeft bijvoorbeeld al een verordening 'Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen'. Het betreft een goede suggestie dat we in navolging van voorliggen provinciaal RUP verder zullen opnemen met de betrokken gemeenten. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | We merken op dat het RMP Vlaamse Rand ontbreekt in de planningscontext, hoewel dit een essentieel beleidsdocument is. | Het klopt dat het Ruimtelijk Mobiliteitplan nog niet werd opgenomen in de planningscontext. In de volgende fase zal het Ruimtelijk Mobiliteitsplan worden toegevoegd aan de beleidscontext. |
| Departement Mobiliteit en Openbare Werken: voorwaardelijk gunstig | We merken op dat het Ruimtelijk Mobiliteitsplan nergens vermeld wordt. Voor mobiliteit is dit uiteraard een belangrijk document waar dit RUP rekening dient mee te houden. We verwijzen hier dan ook specifiek naar de overeenstemming met de knooppuntenkaart verdichting. | Het klopt dat het Ruimtelijk Mobiliteitplan nog niet werd opgenomen in de planningscontext. In de volgende fase zal het Ruimtelijk Mobiliteitsplan worden toegevoegd aan de beleidscontext. |
| | Uit de kaartenbundel blijkt dat er gestreefd wordt naar verdichting op locaties waar vandaag de dag mogelijk hinder kan worden ervaren inzake geluid, lichtkwaliteit, enz. Dit is een ruimtelijke beleidskeuze. Deze keuze kan niet automatisch als argument worden aangehaald om bijkomende en verregaande leefbaarheidsmaatregelen af te dwingen op de nabijgelegen snelwegen of gewestwegen (bv. verregaande snelheidsverlagingen, geluidsschermen, ...). Het is met name van belang dat de verkeersafwikkeling voor fiets, bus, moto, auto, vrachtverkeer en uitzonderlijk verkeer kwalitatief kan blijven verlopen. | Het principe om te gaan verdichten op locaties die een goede knooppuntwaarde (bereikbaarheid) kennen hebben inderdaad het gevolg dat op die locaties mogelijk hinder kan worden ervaren inzake geluid en lichtkwaliteit. Het standspund van AWW wordt onderschreven dat hier in de praktijk rekening mee zal moeten worden gehouden vanuit verschillende hoeken. Er kan niet enkel gekeken worden naar leefbaarheidsmaatregelen op de nabijgelegen snel of gewestwegen. Ook de isolatie, buffering, etc. zijn belangrijke aspecten om mee te nemen bij toekomstige ontwikkelingen. Geen aanleiding tot wijziging. |
| | Op meerdere in het PRUP betroffen gewestwegen is het beschikbare gabarriet beperkt, terwijl de beschikbare ruimte deels geclaimd wordt voor bewonersparkeren (bv. Alsebergsesteenweg). Door uitgerekend te verdichten rondom die steenwegen (bv. Alsebergsesteenweg) dreigt de parkeerdruk er hoger te worden. Meer bewoners impliceert netto immers meer auto's, zelfs al verplaatsen ze zich iets duurzamer. De aanleg of zelfs het behoud van parkeerplaatsen op de gewestweg is voor ons ondergeschikt aan het voorzien van veilige verkeersinfrastructuur of infrastructuur in functie van doorstroming voor verschillende modi (fietspaden, rijstroken, busbanen, ...). We benadrukken dan ook graag dat voorliggend RUP de noodzaak impliceert voor AWW dat bij nieuwe omgevingsvergunningen in de zone van het PRUP langsheen gewestwegen systematisch parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien, rooilijnen worden gevolgd en dat de ontsluiting maximaal gebeurt via gemeentewegen i.p.v. rechtstreeks via de gewestweg. | Uitspraken doen rond parkeernormen behoren niet tot de doelstelling van het Provinciaal RUP 'Kernafbakeningen Zennevallei'. In de eigen gemeentelijke verordeningen kunnen zulke normen wel opgenomen worden. In navolging van dit Provinciale RUP is het de bedoeling om gemeentelijke verordeningen op te maken inzake mobiliteit, leefbaarheid, woonkwaliteit, energie, etc. De gemeente SintPietersLeeuw heeft bijvoorbeeld al een verordening 'Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen'. Het betreft een goede suggestie dat we in navolging van voorliggen provinciaal RUP verder zullen opnemen met de betrokken gemeenten. Geen aanleiding tot wijziging. |
| Infrabel: gunstig | In antwoord op uw mail van 10 oktober 2023 delen wij u mee dat wij geen bezwaar hebben betreffende de bovenvermelde aanvraag mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: de wet van 2704 2018, waarvan afschrift in bijlage, moet worden gerespecteerd. Geen enkele afwijking wordt toegestaan. Alle terreinen van Infrabel blijven op lange termijn nodig aan de spoorinfrastructuur. Toekomstige ontwikkelingen van de spoorwegen mogen niet in het gedrang komen door het RUP. | Gunstig advies, geen verwerking noodzakelijk. |

| | | |
|----------------------|--|--|
| ELIA: gunstig | <p>Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde hoogspanningslijnen, hoogspannings en signalisatiekabels en hoogspanningsstations welke zich in de bovenvermelde gebieden situeren.</p> <p>Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder vindt u alvast onze standaardtekst die hiervoor gebruikt kan worden: [...].</p> | <p>Generieke wetgeving die van kracht blijft wordt niet opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Het gaat hier om een afbakeningsRUP dat geen herbestemmingen doorvoert. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Ingesloten geven wij ook nog de veiligheidsvoorschriften mee met betrekking tot werken in de omgeving van ondergrondse hoogspannings en glasvezelkabels.</p> <p>Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.</p> | <p>Generieke wetgeving die van kracht blijft wordt niet opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| | <p>Verder heeft Elia ook diverse hoogspanningsstations in de betrokken gebieden en dient u met de respectievelijke veiligheidsvoorschriften in bijlage rekening te houden.</p> <p>Mogen wij u vragen onze bemerkingen in het ontwerp mee op te nemen. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.</p> | <p>Generieke wetgeving die van kracht blijft wordt niet opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |
| OVAM: gunstig | <p>Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende informatiebronnen over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de OVAM worden aangevraagd via https://ovam.vlaanderen.be/hoevraagikeenbodemattestaan. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen. • het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website https://services.ovam.be/ovamgeoloketten. • www.degrotegrondvraag.be: deze toepassing toont op een kaart de ligging van risicogronden die werden uitgewisseld door de gemeente met de OVAM. Tevens wordt aangegeven of op deze gronden reeds een (oriënterend) bodemonderzoek heeft plaatsgevonden • www.vlaanderen.be/pfasvervuiling: op deze website toont de pfasopdrachthouder van de Vlaamse Regering een beknopt overzicht van de aanpak en stand van onderzoeken en bijhorende no regret maatregelen per site in een gemeente. • Op geopunt.be is een data laag beschikbaar met de afgebakende brownfieldconvenanten, ook deze die nog in aanvraag zijn (zie Brownfieldconvenanten, Toestand 28/04/2023 Vlaanderen.be). Op de website van VLAIO is er meer info opgenomen over de goedgekeurde brownfieldconvenanten opgenomen Getekende | <p>Generieke wetgeving die van kracht blijft wordt niet opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Het advies omvat bijkomende info inzake relevante bodemonderzoeken. Geen aanleiding tot wijziging.</p> |

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende algemene aandachtspunten:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van risicogronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBObesluit van 14 december 2007;
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : <https://ovam.vlaanderen.be/bemalingsvoorschriften>.
- Bij ontharding kan men een verontreiniging aanwezig onder de verharding verspreiden. Om na te gaan hoe hiermee aan de slag te gaan, werd er een handleiding voor ontharders opgesteld. Deze is beschikbaar via Bodeminformatie voor ontharders gebruikershandleiding
- Wanneer een bodemsaneringsproject werd goedgekeurd en de sanering is nog niet beëindigd, dient een terugkoppeling te gebeuren met de betrokken bodemsaneringsdeskundige.
- Wanneer er risicogronden of gronden met een inventarisatieplicht zijn gelegen binnen het projectgebied maar waarvoor nog geen oriënterend bodemonderzoek of siteonderzoek voorhanden is, dient een inschatting gemaakt te worden van het project op de betrokken grond en mogelijk aanwezige verontreiniging.
- er moet rekening mee worden houden dat een bestemmingswijziging een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
 - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de saneringsnoodzaak en de saneringsurgentie.
 - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het saneringsdoel voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet. – een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de eventuele meerkost in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBObesluit van 14

Generieke wetgeving die van kracht blijft wordt niet opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Het advies omvat bijkomende info inzake relevante bodemonderzoeken. **Geen aanleiding tot wijziging.**