

gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

zitting van 16 juni 2025
Stadsontwikkeling - Ruimtelijke
ordering

6	2025_GR_00238	Definitieve vaststelling van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Reppelse Heide
----------	----------------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

Caroline Verstreken, voorzitter; Geert Cluckers, burgemeester; Jeroen Overmeer, eerste schepen; Monique De Dobbeleer, tweede schepen; Miet Dirix, derde schepen; Bart Stals, vierde schepen; Anja Verbeek, vijfde schepen; Albert Volders, zesde schepen; Christophe De Graef, raadslid; Pascale Vanaudenhove, raadslid; Maurits Vande Reyde, raadslid; Guy Swinnen, raadslid; Rick Brans, raadslid; Carina Jankowski, raadslid; Murat Celik, raadslid; Danielle Bosmans Gheyskens, raadslid; Mario Versavel, raadslid; Willy Goos, raadslid; Els Van Attenhoven, raadslid; Lieve Nackaerts, raadslid; Seppe Drijvers, raadslid; David Celis, raadslid; Rita Van Ginderdeuren, raadslid; Stefan Cypers, raadslid; Katia Vermeiren, raadslid; Natalie Theys, raadslid; Benny Claes; Tina Vervloessem, algemeen directeur

Beschrijving

Gekoppeld(e) besluit(en)

2024_SC_01618 - Goedkeuring scopingnota en kennisname van het voorstel grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften over het gemeentelijk RUP Reppelse Heide
2023_SC_01583 - Principiële goedkeuring van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Reppelse Heide
2017_SC_01075 - Bekrachtiging antwoorden bevraging naar aanleiding van de voorbereiding van een positieve en negatieve lijst voor de woonreservegebieden
2025_GR_00076 - Voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Reppelse Heide
2023_SC_02206 - Goedkeuring van de proces- en startnota over het gemeentelijk RUP Reppelse Heide
2021_GR_00145 - Goedkeuring van de verkoop van enkele percelen langs de Stalstraat Heide in Molenstede

Aanleiding, context en argumentatie

Zoals de bijgevoegde procesnota over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Reppelse Heide' Diest weergeeft, werd er al een heel traject doorlopen voor de opmaak van dit RUP. Dit traject en de wijze waaruit dergelijk RUP moet bestaan, is vastgelegd in de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en haar uitvoeringsbesluiten. De opmaak en begeleiding van de opmaak van het RUP gebeurt door een onafhankelijk planteam.

Op 18 september 2023 gaf het schepencollege haar principiële goedkeuring over de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Reppelse Heide'.

De opmaak van dit RUP 'Reppelse Heide' houdt de bestemmingswijziging in van het in het gewestplan Aarschot-Diest aangeduide gehele woonuitbreidingsgebied, gelegen ter hoogte van de Stalstraat in de deelgemeente Molenstede, naar een openruimte-bestemming.

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 11 december 2023 de eerste procesnota en de startnota, inclusief plan-MER-screening, goed. Deze nota's verduidelijkten het ontwerpproces en de doelstelling van het RUP. Het zijn evolutieve documenten die doorheen het traject door het planteam

zijn aangepast en aangevuld. Deze goedkeuring betekende de officiële start van het geïntegreerde planningsproces over het RUP 'Reppelse Heide' conform de vastgelegde regelgeving.

Over deze proces- en startnota, inclusief plan-MER-screening, heeft een publieke raadpleging gelopen van 19 februari 2024 tot en met 18 april 2024, met een informatiemoment op 7 maart 2024.

Gelijktijdig werd advies gevraagd aan de verschillende bevoegde instanties, waaronder ook aan de Gecoro (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) op 27 maart 2024. De resultaten van deze publieke raadpleging en adviesronde werden verwerkt in de scopingnota. Een overzicht van de adviezen en inspraakreacties die werden gegeven en een beschrijving hoe hiermee werd omgegaan werd opgenomen in de herwerkte procesnota. Door het opmaken van de scopingnota werd richting gegeven aan het onderzoek voor wat betreft het plan zelf en de effecten.

Het voorontwerp RUP (Ruimtelijk Uitvoeringsplan) bestaande uit een toelichtingsnota, grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften werd opgemaakt. Hierover werden opnieuw adviezen ingewonnen.

Er werd ook opnieuw advies gevraagd aan de Gecoro, zij formuleerden op 23 oktober 2024 een advies. Een overzicht van en reactie op alle adviezen is eveneens opgenomen in de procesnota, waarna het ontwerp RUP werd opgemaakt. De geformuleerde adviezen werden verwerkt door het planteam in de nota's/documenten 'ontwerp RUP'. Het planteam stelde voor om maximaal tegemoet te komen aan de geformuleerde adviezen.

Wat betreft de effectenbeoordelingen is er van rechtswege geen plan-MER-plicht, de MER-screening toont aan dat de uitvoering van dit RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. Een bevestiging hierover werd, alvorens te kunnen overgaan naar een voorlopige vaststelling van het RUP, door het planteam gevraagd aan het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving. Op 24 januari 2025 werd per e-mail het besluit van het Team Omgevingseffecten van 23 januari 2025 ontvangen met de conclusie dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het hier voorliggende RUP (besluit is gevoegd als bijlage).

De gemeenteraad stelde vervolgens op 24 februari 2025 het ontwerp van gemeentelijk RUP 'Reppelse Heide' voorlopig vast, waarna het RUP werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek heeft gelopen van 17 maart 2025 t.e.m. 15 mei 2025. Een participatief inloopmoment werd gehouden op 3 april 2025, doorlopend toegankelijk van 19u tot 20u30. Binnen dit openbaar onderzoek werd op 15 mei 2025 één bezwaar ontvangen.

Onmiddellijk na de voorlopige vaststelling werd het ontwerp RUP ook overgemaakt aan de Provincie Vlaams-Brabant en het Departement Omgeving / Vlaamse Regering. De deputatie en het departement bezorgen vóór het einde van het openbare onderzoek aan de Gecoro een advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving van de ruimtelijke beleids- en uitvoeringsplannen (art. 2.2.21. §4 VCRO). De 2 adviezen werden ontvangen: Provincie Vlaams-Brabant, volledig gunstig op 25 maart 2025 en het Departement Omgeving, volledig gunstig op 12 mei 2025.

Volgens artikel 2.2.21. § 5 van de VCRO bundelt en coördineert de Gecoro alle adviezen, opmerkingen en bezwaren én brengt zij binnen de 90 dagen na het einde van het openbare onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad i.f.v. de al dan niet definitieve vaststelling van het ontwerp RUP. Als de Gecoro geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De Gecoro formuleerde op 21 mei 2025 een advies, er wordt daarvoor verwezen naar het advies zelf als bijlage bij deze notule. Dit advies suggereert geen aanpassingen aan het grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften of de toelichtingsnota. Aanvullend op dit advies werd in functie van de bezwaarbehandeling een nota van de dienst Ruimtelijke Ordening aan de gemeenteraad (nota 28 mei 2025) opgemaakt. In deze nota, gevoegd als bijlage aan deze notule, wordt de weerlegging van de ingediende bezwaarpunten uitvoerig verder gemotiveerd. De gemeenteraad kan zich aansluiten bij deze motivatie. In deze nota wordt eveneens de gemeentelijke ruimtelijke beleidsvisie met betrekking tot 'verdichten' versus 'behoud en versterken van de open ruimte', ook meer specifiek met betrekking tot Molenstede, extra geduid. Besluitend uit het advies van de Gecoro en de nota van de dienst Ruimtelijke Ordening aan de gemeenteraad kan gesteld worden dat de ingediende bezwaarpunten niet leiden tot aanpassingen aan de plandocumenten van het voorlopig vastgestelde RUP Reppelse Heide i.f.v. de definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad.

Het ontwerp RUP 'Reppelse Heide' Diest, bestaande uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften met bijhorende verduidelijkende toelichtingsnota en procesnota wordt nu voorgelegd aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

Juridische grond

Het decreet van 5 april 1995 over de algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van 12 maart 2009

Titel II 'Planning', Hoofdstuk II 'Ruimtelijke Uitvoeringsplannen', afdeling 1 en 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen

Het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 over het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen

Het besluit van het schepencollege van 26 juni 2017 over de bekrachtiging van de antwoorden op de bevraging naar aanleiding van de voorbereiding van een positieve en negatieve lijst voor de woonreservegebieden

De beslissing van de gemeenteraad van 21 juni 2021 over de goedkeuring van de verkoop van enkele percelen langsheen de Stalstraat Heide in Molenstede

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 september 2023 over de principiële goedkeuring van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Reppelse Heide

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 december 2023 over de goedkeuring van de proces- en startnota over het gemeentelijk RUP Reppelse Heide

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 september 2024 over de goedkeuring van de scopingnota en de kennisname van het voorstel grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften over het gemeentelijk RUP Reppelse Heide

Het besluit van de gemeenteraad van 24 februari 2025 over de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Reppelse Heide

Regelgeving: bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

geen budgettaire impact

Beleidsinformatie

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van het verslag van de Gecoro van 21 mei 2025 en sluit zich aan bij haar advies.

De gemeenteraad neemt eveneens kennis van de nota van de dienst Ruimtelijke Ordening van 28 mei 2025 en sluit zich aan bij de geformuleerde bezwaarbehandeling en geformuleerde ruimtelijke visie. De resultaten van het openbaar onderzoek leiden niet tot aanpassingen aan de plandocumenten van het voorlopig vastgestelde RUP Reppelse Heide.

Artikel 2

De gemeenteraad stelt het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Reppelse Heide' Diest, bestaande uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften, met bijhorende toelichtingsnota, zoals gevoegd bij deze beslissing, definitief vast.

Artikel 3

Het definitief vastgestelde RUP 'Reppelse Heide' Diest wordt, samen met dit besluit en het volledige advies van de Gecoro, bezorgd aan de deputatie Vlaams-Brabant en aan het Departement Omgeving via een afzonderlijke actie in het digitaal platform DSI (artikel 2.2.22. VCRO). Deze beschikken over een schorsingstermijn van 45 dagen die ingaat op de dag na de betekening volgens dat artikel 2.2.22. Indien het schorsingsrecht niet wordt uitgeoefend wordt het gemeentelijk RUP 'Reppelse Heide' bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en op de gemeentelijke website. Het gemeentelijk RUP 'Reppelse Heide' treedt dan in werking 14 dagen na de bekendmaking van deze gemeenteraadsbelissing in het Belgisch Staatsblad.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

algemeen directeur
Tina Vervloessem

voorzitter
Caroline Verstreken

GECORO van 21 mei 2025

Locatie	Oranjezaal Stadhuis Diest
Datum	21 mei 2025
Tijdstip	20u00
Aanwezigen	Wim Mertens, voorzitter, deskundig effectief lid Lieve Didden, deskundig effectief lid Lies Moons, deskundig effectief lid Evert Jadoul, deskundig effectief lid Yves Beken, maatschappelijke geleding effectief lid Jos Raeymaekers, maatschappelijke geleding plaatsvervangend effectief lid Marc Van Meldert, maatschappelijke geleding plaatsvervangend effectief lid Moniek Heleven, politiek afgevaardigde Martien Mondelaers, politiek afgevaardigde Jeroen Overmeer, bevoegde schepen voor Ruimtelijke Ordening, genodigde Marc Awouters, De Werkvennootschap, genodigde Kathleen Berx, secretaris, diensthoofd RO
Afwezigen	-
Verontschuldigten	Olivier Buyckx, plaatsvervangend deskundig lid Miet Dirix, politiek afgevaardigde

Volgens het geldende huishoudelijke reglement kan de commissie slechts geldig beslissen wanneer ten minste de helft van haar stemgerechtigde leden aanwezig is. De commissie bestaat uit 4 deskundige leden en 7 leden van maatschappelijke geledingen, in het totaal 11 effectieve stemgerechtigde leden. Er zijn vandaag 4 deskundige leden aanwezig en 3 leden uit 3 verschillende maatschappelijke geledingen, in het totaal 7 effectieve stemgerechtigde leden. De commissie kan bijgevolg geldig beslissen.

Agendapunten

1. Advies aan de gemeenteraad over de ontvangen bezwaren, opmerkingen en adviezen over het ontwerp RUP Reppelse Heide, bestaande uit een toelichtingsnota, grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.
2. Varia.

Bespreking

1. Advies aan de gemeenteraad over de ontvangen bezwaren, opmerkingen en adviezen over het ontwerp RUP Reppelse Heide, bestaande uit een toelichtingsnota, grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

Kathleen Berx, secretaris van de Gecoro maar eveneens lid van het planteam over de opmaak van het RUP, licht de stand van zaken in de procedure tot opmaak van het RUP toe:

Het door de gemeenteraad op 24/02/2025 voorlopig vastgestelde ontwerp RUP Reppelse Heide, inclusief de daaraan vooraf verlopen procedure met bijhorende stukken, is volledig raadpleegbaar via het plannenportaal DSI:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/46ab47d5-3213-4107-b035-efbaae8deebf>

Het voorlopig vastgestelde RUP is eveneens raadpleegbaar via de website van de stad Diest:

<https://www.diest.be/wonen-en-omgeving/bouwen-en-verbouwen/ruimtelijke-planning/ruimtelijke-uitvoeringsplannen-in-opmaak>

- De **Gecoro** formuleerde op **27/03/2024** een **advies over de startnota**.
- De startnota werd onderworpen aan een publieke raadpleging (60d) van 19/02/2024 t.e.m. 18/04/2024, met een publiek participatiemoment op 07/03/2024.
- Een scopingnota werd opgemaakt, deze bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectenbeoordelingen die al dan niet moeten worden uitgevoerd.
- Over het **voorontwerp RUP** werden adviezen gevraagd, waaronder ook aan de Gecoro. De **Gecoro** formuleerde hierover op **23/10/2024** een **advies**.
- Alvorens voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP door de gemeenteraad bevestigde het Team Omgevingseffecten op 23/01/2025 dat er geen plan-MER moet opgesteld worden.
“Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen en van zijn eigen opmerkingen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.”
- De gemeenteraad stelde het ontwerp RUP Reppelse Heide op 24/02/2025 voorlopig vast.
- Het voorlopig vastgestelde ontwerp RUP werd overgemaakt aan de Provincie Vlaams-Brabant en het Departement Omgeving / Vlaamse Regering. De deputatie en het departement bezorgen vóór het einde van het openbare onderzoek aan de Gecoro een advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving van de ruimtelijke beleids- en uitvoeringsplannen (art. 2.2.21. §4 VCRO). De **2 adviezen** werden ontvangen:
 - Provincie Vlaams-Brabant, volledig gunstig op 25/03/2025, gevoegd als bijlage bij dit verslag;
 - Departement Omgeving, volledig gunstig 12/05/2025, gevoegd als bijlage bij dit verslag.
- Een openbaar onderzoek (60d) over het ontwerp RUP heeft gelopen van 17/03/2025 t.e.m. 15/05/2025. Een participatief inloopmoment werd gehouden op 03/04/2025, doorlopend toegankelijk van 19u tot 20u30.

- In functie van het openbaar onderzoek werd op 15/05/2025 **1 bezwaar** ontvangen, gevoegd als bijlage bij dit verslag.

Volgens artikel 2.2.21. § 5 van de VCRO bundelt en coördineert de Gecoro alle adviezen, opmerkingen en bezwaren én brengt zij binnen de 90 dagen na het einde van het openbare onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad i.f.v. de al dan niet definitieve vaststelling van het ontwerp RUP. Als de Gecoro geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De **ontvangen 2 adviezen** zijn volledig gunstig zonder opmerkingen. Een verder advies van de Gecoro hierover dringt zich dan ook niet op.

Het **ontvangen bezwaar** handelt samengevat over **4 punten**:

1. Het betreft de bebouwde percelen ten westen van de Stalstraat, binnen het RUP voorgesteld om te bestemmen als een zone voor gemengd openruimtegebied, in het bijzonder het restaurant Katsenberg. **Bezwaarindiener is het niet eens met de gewenste ruimtelijke visie om dit gebied niet meer aan te snijden voor 'een' ontwikkeling** én is – om de in het bezwaar aangehaalde redenen (nabijheid voorzieningen, bushaltes, werkplaats, ...) – van mening dat dit terrein wel degelijk in aanmerking komt voor een woonontwikkeling. Er wordt ook gesteld dat hier een gemeentelijk RUP voor het geheel of deel van het woonuitbreidingsgebied, gericht op woonontwikkeling, zou kunnen worden opgemaakt zonder vrijgavebesluit én dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS, 2009) intussen gedateerd is en aldus niet langer representatief is.
2. **Bezwaarindiener is het niet eens met de formulering onder het punt 10 'Plancompensaties' in de toelichtingsnota:**
"Aangezien op de percelen die we herbestemmen géén stedenbouwkundige voorschriften gelden die een vergunning toelaten voor bebouwing of verkaveling, is er ook geen planschade van toepassing is."
Hieromtrent verwijst de bezwaarindiener, in relatie tot het artikel 5.6.10 van de VCRO, naar de mogelijkheden van het 'vrijgavebesluit'. De herbestemming naar 'openruimtegebied' impliceert volgens de bezwaarindiener een bouw- of verkavelingsverbod zoals bedoeld in artikel 2.6.1. van de VCRO.
Volgens bezwaarindiener wordt ook ten aanzien van de bebouwde percelen een dergelijk bouw- of verkavelingsverbod ingesteld nu de herbestemming tot 'gemengd openruimtegebied' definitief tot gevolg zal hebben dat er geen nieuwe woonontwikkeling en verkaveling meer mogelijk is (op basis van bijv. een vrijgavebesluit), en ook de zonevreemde basisrechten in de praktijk wellicht geen uitwerking ten volle zullen kunnen hebben (bijv. uitbreiding van een zonevreemde woning waarbij bijkomend open ruimte zal worden ingenomen).
Volgens bezwaarindiener worden de eigenaars van die reeds bebouwde percelen beperkt in hun eigendomsrecht.
Rechtspraak en rechtsleer verwerpen volgens de bezwaarindiener in dit kader de interpretatie dat enkel een absoluut bouwverbod aanleiding geeft tot planschade. Het volstaat volgens de bezwaarindiener dat er geen toelating kon worden gegeven om te bouwen of te verkavelen in overeenstemming met het gebruik of de normale bestemming van het goed op de vooravond van de inwerkingtreding van het RUP, opdat er sprake is van een bouwverbod.
3. De bezwaarindiener haalt aan dat de **MER-screeningsnota ontoereikend** is. Er wordt daarin op geen enkele wijze rekening gehouden met de impact op de aanpalende industrie. De natuurcreatie kan volgens de bezwaarindiener de exploitatiemogelijkheden van bestaande aanwezige bedrijven ernstig beperken. De herbestemming tot de categorie 'groen' en 'natuur' zal een impact hebben op de vereiste bufferzone.

4. **De bezwaarindiener stelt dat de bestemming van het RUP erop gericht moet zijn om effectief te worden gerealiseerd** én dat het RUP zich niet louter mag beperken tot een louter papieren bestemming. Volgens bezwaarindiener impliceert artikel 2.2.5 §1, eerste lid, 1° van de VCRO dat de plannende overheid ertoe verplicht is na te denken over de realisatiemogelijkheden van het RUP om de beoogde doelstelling effectief te bereiken. Verder wordt in dit bezwaarpunt daarvoor verwezen naar de bestemming onder het artikel 2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften.
- In de scopingnota (p.72) wordt verduidelijkt dat het realiseren van voormelde bestemming aan de eigenaar zelf wordt overgelaten. Het is nochtans de taak van de overheid om niet enkel plannen te maken, maar ook om vervolgens die plannen te realiseren. Een RUP moet uitvoeringsgericht zijn. Volgens bezwaarindiener zou die 'uitvoeringsgerichtheid' betekenen dat de brug moet worden geslagen naar instrumenten van het grond- en pandenbeleid die het realiseren van de ruimtelijke projecten faciliteren of stimuleren. Het realiseren van een bestemming mag niet afhankelijk zijn van de medewerking van derden of een onzekere gebeurtenis.
- Dit impliceert volgens de bezwaarindiener ook dat de landbouwbedrijven met landbouwbedrijfsvoering op de percelen binnen het plangebied worden opgezadeld met voorschriften welke geen houvast bieden omtrent de tijdsperiode waarbinnen de bestemming zich zal realiseren, en aldus de tijdsperiode waarin zij verder kunnen exploiteren of deze percelen.

Marc Awouters van De Werkvennootschap en lid van het planteam geeft een reactie op deze ingediende punten van bezwaar.

1. De bezwaarindiener maakt niet aannemelijk dat er van beleidsplannen wordt afgeweken. Het punt van bezwaar komt enkel neer op 'beleidskritiek'.
In de toelichtingsnota wordt de verenigbaarheid met de van toepassing zijnde ruimtelijke structuur- en beleidsplannen uitvoerig geduid. De verwijzing van de bezwaarindiener naar het provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant is bovendien onvolledig. In dit beleidsplan wordt bijvoorbeeld ook gesteld dat de regie om de selectieve verdichting vorm te geven, zoals in de deelgemeente Molenstede, bij de gemeente ligt en dat de ruimtelijke ordening van de kern dient te worden bepaald door de gemeente, alsook dat 'ruimtelijk uitbreiden' daarbij de uitzondering zou moeten worden.
2. Artikel 2.6.1, §2 VCRO stelt dat voor woonreservegebieden planschadevergoeding verschuldigd is indien het perceel voorafgaandelijk aan het RUP in aanmerking kwam voor een gemeenteraadsbesluit tot volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied als vermeld in artikel 5.6.11 VCRO. Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en het Beleidsplan Ruimte van de Provincie Vlaams-Brabant bestaat de ruimtelijke visie van de stad er in dit gebied niet, ook niet gedeeltelijk, aan te snijden voor een ontwikkeling. Dit punt hangt samen met het eerste punt van bezwaar.
Het al dan niet opmaken van zo een register of de al dan niet opname in zo een register is geen noodzakelijke voorwaarde om al dan niet aanspraak te kunnen maken op een planschadevergoeding.
Het is inderdaad niet zo dat de bestemming als woonreservegebied automatisch het recht op een planschadevergoeding uitsluit. Echter zal uiteindelijk in het kader van een administratieve procedure tot het bekomen van een planschadevergoeding slechts beslist worden of het perceel al dan niet in aanmerking komt.
3. Het Team Omgevingseffecten heeft voorafgaand aan de voorlopige vaststelling van het RUP een besluit afgeleverd dat stelt dat o.a. rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen en van zijn eigen opmerkingen, werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Hierin wordt ook duidelijk vermeld '*van de effecten van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed*'. Er wordt vanuit gegaan dat de MER-screeningsnota dan ook voldoende alle mogelijke effecten heeft besproken. Door het plan (*met name het voorzien van een 'openruimte'-bestemming* –

verschillend van de bestemming 'natuur/SBZ') worden geen aanzienlijke milieueffecten op mens en milieu ter hoogte van het bedrijventerrein verwacht. Dit is ook logisch aangezien het plan voorziet in een openruimte-bestemming. De milieueffecten op een nabijgelegen bedrijventerrein zijn dan ook minstens uiterst gering.

De MER-screeningsnota is goedgekeurd door het Team Omgevingseffecten en kan niet meer worden aangepast. Dit zou een nieuw besluit van het Team Omgevingseffecten inhouden met vervolgens mogelijks een nieuwe voorlopige vaststelling en navolgend openbaar onderzoek. Kathleen vult bijkomend aan dat in het bezwaarschrift onder dit punt verkeerdelijk verwezen wordt naar de eigenlijke bestemming 'bufferzone' volgens het gewestplan volgens artikel 14.4.5 van het inrichtingsbesluit. Deze bestemming is hier niet aanwezig, niet bestaand, ook niet door het nieuwe RUP. Bufferzones, zoals bedoeld binnen de bestemming van het industriegebied volgens het gewestplan, moeten hier op het eigen terrein binnen de bestemming industriegebied zelf worden voorzien.

4. Het bezwaar gaat over het oostelijk deel van het RUP, bestemming 2.2. 'Gemengd bos- en natuurgebied'. De enige landbouwer die daar vandaag aanwezig is of nog zou zijn, onderhoudt het terrein op vraag van Natuurpunt. Tussen de eigenaar VLM en Natuurpunt is hier een overeenkomst van kosteloos gebruik. Het gaat hier over een tijdelijk gebruik. Een lid van Gecoro, vanuit Natuurpunt, vult aan dat de betrokken landbouwer intussen zijn activiteiten heeft stop gezet.

Na goedkeuring van het RUP zal werk gemaakt worden van een inrichtingsplan en beheersovereenkomst.

Bevoegde schepen van Ruimtelijke Ordening Jeroen Overmeer verduidelijkt vervolgens algemeen de visie van het bestuur over verdichting versus behoud van open ruimte. Hierin staat het bestuur voor grote en moeilijke uitdagingen. Er zijn veel verschillende functies en er is veel behoefte naar ruimte (wonen, bedrijven, recreatie, handel, landbouw, natuur, ...). Tussen deze behoeften en beperkt beschikbare ruimte moet een goed evenwicht aanwezig blijven. Het bestuur staat dan ook achter een verdichting, voor de meer harde functies, van de stad- en dorpskernen op zich, weliswaar aangepast aan de omgeving en binnen alle geldende regels. Dit leidt mogelijk tot NIMBY-effecten. De meer landelijke gebieden in de buitengebieden moeten landelijk blijven, de open ruimten – ook deze tussen de bestaande kernen – moeten daarbij bewaard en versterkt worden. Het bestuur is het engagement aangegaan om geen woonuitbreidingsgebieden aan te snijden, ook al zijn er bepaalde woonuitbreidingsgebieden die ruimtelijk goed of beter gelegen zijn waar toekomstig nog enkele mogelijkheden tot verdichting zijn. Maar deze woonuitbreidingsgebieden liggen dicht bij de eigenlijke stad- of dorpskern (meer bebouwd gebied met meer voorzieningen). De opmaak van dit RUP om dit woonuitbreidingsgebied niet aan te snijden en om te zetten naar een openruimte-bestemming sluit goed aan bij de visie van het bestuur.

Vanuit de leden van de Gecoro worden twee opmerkingen geformuleerd:

- De voorzitter stelt dat planschade een subjectief recht is, hetgeen dus bij de burgerlijke rechter is af te dwingen. Wat in de toelichtingsnota staat, is daarbij niet relevant.
- Er werd gesteld dat de MER-screeningsnota niet meer zou kunnen worden aangevuld. De voorzitter stelt dat dit volgens hem wel kan als het niet over essentiële elementen gaat. Er wordt verder nog kort overlegd in hoeverre de bestemming openruimte (verschillend van natuurgebied) hier een nadelige invloed zou kunnen hebben op de exploitatie van de bedrijven binnen de bedrijvenzone. Het gaat hier niet over een SBZ. De impact van deze bestemmingswijziging wordt heel klein tot niet bestaande beoordeeld.

2. Varia.

Er worden door de leden geen varia punten voorgesteld.

Er wordt enkel gepolst naar de oproep voor een nieuwe samenstelling van de Gecoro horende bij de nieuwe legislatuur.

De dienst RO streeft er samen met de bevoegde schepen RO naar om eind september de gemeenteraad te laten besluiten over de nieuwe samenstelling, waarna dan een oproep naar leden kan geplaatst worden.

De politiek afgevaardigde en genodigde aanwezigen verlaten de vergadering:
Moniek Heleven, Martien Mondelaers, Jeroen Overmeer en Marc Awouters

Adviesformulering

Advies aan de gemeenteraad over de ontvangen bezwaren, opmerkingen en adviezen over het ontwerp RUP Reppelse Heide.

De Gecoro stelt vast dat aan de opmerkingen van het advies van 23 oktober 2024 grotendeels is tegemoet gekomen en formuleert volgend unaniem advies aan de gemeenteraad over de 4 bezwaarpunten:

1. Het aangehaalde woonuitbreidingsgebied werd niet weerhouden als zijnde te ontwikkelen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). De Gecoro is ook van mening dat dit nog altijd actueel is binnen de verschillende beleidsvisies ruimtelijke ordening. De Gecoro stelt vast dat de bezwaarindiener eigenlijk een opportuniteitskritiek formuleert.
2. De vraag of planschade al dan niet van toepassing is, behoort tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken vermits het om een subjectief recht gaat. Dit maakt geen deel uit van de procedure van het RUP.
3. De herbestemming tot de categorie 'groen en 'natuur' zal geen impact hebben op de aangehaalde bufferzone vermits deze binnen de bestemming bedrijvenzone zelf moet gerealiseerd worden zoals hier voorzien in het BPA Industriezone Molenstede. De Gecoro is van mening dat de MER-screeningsnota wel toereikend is, zoals in het besluit van het Team Omgevingseffecten van 25/01/2025 gesteld alvorens voorlopige vaststelling van het RUP.
4. Het oostelijk deel van het RUP is een juridische bevestiging van de huidige situatie. De Gecoro ziet dan ook geen elementen die zouden verhinderen dat ook de rest van het plan gerealiseerd wordt. Zo zal bijvoorbeeld voor het oostelijk deel, na goedkeuring van het RUP, een beheersplan worden opgemaakt in samenwerking met De Werkvennootschap, het ANB en Natuurpunt, zoals aangehaald door een vertegenwoordiger van Natuurpunt binnen de Gecoro. Volgens de vertegenwoordigers van landbouw en Natuurpunt binnen de Gecoro werd de huidige landbouwexploitatie intussen stopgezet.

Kathleen Berx, secretaris

Wim Mertens, voorzitter


Digitaal
ondertekend door
Kathleen Berx
(Authentication)
Datum: 2025.05.28
15:18:23+02'00'

Kathleen Berx (Authentication)


Wim
Mertens
(Authentic
ation)
Digitaal
ondertekend door
Wim Mertens
(Authentication)
Datum: 2025.05.28
11:40:53 +02'00'

28 mei 2025 - Nota van de dienst Ruimtelijke Ordening aan de gemeenteraad i.f.v. de definitieve vaststelling van het RUP Reppelse Heide door de gemeenteraad

De Gecoro formuleerde op 21/05/2025 een advies aan de gemeenteraad over de adviezen, opmerkingen, standpunten en bezwaren ontvangen tijdens de duur van het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde ontwerp RUP Reppelse Heide.

Tijdens het openbaar onderzoek – van 17/03/2025 t.e.m. 15/05/2025 – over het door de gemeenteraad op 24/02/2025 voorlopig vastgesteld ontwerp RUP Reppelse Heide werd 1 bezwaar ontvangen.

Dit bezwaar omvat samengevat 4 bezwaarpunten:

1. **‘Reeds bebouwde percelen’:**
Bezwaarindieners is het niet eens met de gewenste ruimtelijke visie om dit gebied niet meer aan te snijden voor ‘een’ ontwikkeling.
2. **‘Ondergeschikt: planschade’:**
Bezwaarindieners is het niet eens met de formulering onder het punt 10 ‘Plancompensaties’.
3. **‘Ontoereikende m.e.r.-screeningsnota’:**
De bezwaarindieners vindt de MER-screeningsnota ontoereikend.
4. **‘Realisatiegericht karakter RUP’:**
De bezwaarindieners stelt dat de bestemming van het RUP erop gericht moet zijn om effectief te worden gerealiseerd.

Aanvullend op het advies van de Gecoro van 21/05/2025 worden deze bezwaarpunten nog bijkomend weerlegd als volgt:

1. **‘Reeds bebouwde percelen’:**

Bezwaarindieners is het niet eens met de gewenste ruimtelijke visie om dit gebied – meer bepaald het westelijk deel van het woonuitbreidingsgebied – niet meer aan te snijden voor een ontwikkeling en dus te herbestemmen naar ‘gemengd openruimtegebied’.
Bezwaarindieners is, verwijzend naar enkele criteria uit het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, van mening dat dit westelijk deel, gelet op de bestaande bebouwing, wel nabijheid van lokale voorzieningen en een voldoende ruim tewerkstellingsaanbod (*naastgelegen bedrijventerrein Molenstede*), wel degelijk in aanmerking komt voor een woonontwikkeling.

Weerlegging:

In dit bezwaarpunt wordt louter een kritiek op het gekozen beleid geuit (opportuïteitskritiek). Dit volstaat echter niet. De bezwaarindieners toont niet aan dat de motivering van de genomen beleidskeuze/plandoelstellingen/planoptie onwettig of kennelijk onredelijk zou zijn. Er wordt niet aangetoond dat het voorliggende RUP op onwettige wijze van van kracht zijnde beleidsplannen zou afwijken.

Vanaf pagina 10 in de toelichtingsnota wordt immers de verenigbaarheid met de relevante ruimtelijke structuur- en beleidsplannen uitvoerig beschreven. Doch betreft de bezwaarindieners deze motivering en document niet in zijn bezwaar.

Volgens de bezwaarindieners steunt zijn eigen ‘voorkeursoptie’ voor het gebied (nl. een woonontwikkeling) op het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Maar hier wordt wel voorbij gegaan aan het daarnaast nog steeds van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsplan ‘het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Diest’ (*goedgekeurd door de deputatie van Vlaams-Brabant op 12/03/2009*).

In het richtinggevend gedeelte van het GRS Diest wordt onder het deel ‘een sterke stad omgeven door gebalde dorpen’ toegelicht wat de ruimtelijke principes voor de dorpen in het buitengebied zijn (waartoe de deelgemeente / het dorp Molenstede behoort), o.a. kernversterkende bebouwing, hoe omgaan met de open ruimte. Voor Molenstede staat in het GRS op pag. 130 en 131 zelfs te lezen: “Ook in de toekomst moet de bebouwing hoofdzakelijk geconcentreerd blijven rond de kerk, langs de Dorpsstraat, langs de Bosstraat en de Broekstraat. Verdere uitbreiding naar het omliggende open gebied moet in ieder geval vermeden worden.” én “Zowel het woonuitbreidingsgebied aan de

Lazarijberg als dat achter het bedrijventerrein van Molenstede liggen ver van de lokale voorzieningen en zijn niet kernversterkend. Op termijn komen ze in aanmerking voor herlokalisering."

Meer nog in hoofdstuk 3 'Ruimte maken' van het GRS wordt over de bestaande woonuitbreidingsgebieden en hun verhouding tot hun woningbehoefte over het woonuitbreidingsgebied van 'Molenstede (aan het bedrijventerrein)' (pag. 140) zelfs het volgende gesteld:

"Diest wenst dit woonuitbreidingsgebied niet te behouden maar op te nemen in de open ruimte omwille van:

- het niet inbreidingsgerichte en het niet kernversterkende karakter van de zone
- de haalbaarheid: de gronden zijn eigendom van de stad" (eigen accusering)."

Bijkomend wordt opgemerkt dat de verwijzing van de bezwaarindiener naar het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant onvolledig is. Molenstede wordt in dit beleidsplan wel aangeduid bij de kernselectie als 'levendige stads- en dorpskern' (p. 207), maar dit beleidsplan legt meer nuances dan dat de bezwaarindiener aanhaalt. Zo stelt dit beleidsplan ook op pag. 201, 202 en 220:

- "Er wordt prioritair ingezet op een kwalitatieve en selectieve verdichting van de goed ontsloten en uitgebouwde plekken (kernen met een stedelijk karakter, stationsomgevingen, etc.). De regie om deze selectieve verdichting vorm te geven ligt bij de gemeente. De ruimtelijke ordening van de kern dient te worden bepaald door de gemeente."
- "Er wordt gestreefd naar een selectieve verdichting van het bestaande woonweefsel in deze kernen. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden: door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, door het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, door het verhogen van het aantal bouwlagen, door het hergebruik van leegstaande panden voor woningen."
- "Ruimtelijk uitbreiden zou een uitzondering moeten worden, en kan enkel ondersteund worden in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen van woonzones wel ruimtelijk verantwoord zijn. Het schrappen van woonzonerings (woon, woonuitbreidings- en reservegebieden) ten voordele van meer kernversterkende zonerings wordt ondersteund."
- "De groenblauwe dooradering en de uitbouw van kwalitatieve publieke ruimte binnen deze kernen dient versterkt te worden ter verbetering van de leefbaarheid en sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten de kern"
- "Meer doen met dezelfde ruimte is de uitdaging. Om de versnippering van de open ruimte zo veel mogelijk in te perken en de bestaande open ruimte te bewaren of zelfs versterken, willen we het grootste deel van de bijkomende bebouwing en functies opvangen in kernen die multimodaal ontsloten zijn en voldoende voorzieningen hebben."

Naast deze 'levendige stads- en dorpskernen' wordt ook een visie beschreven voor de 'woongebieden buiten de kernen' (buiten de eigenlijke kernen). Dit gaat dus ook over gebieden, woonfragmenten, buiten de eigenlijke kernen, zoals hier het geval:

- "In deze woongebieden wordt geen verhoging van het ruimtelijk rendement voorgestaan. De provincie pleit ervoor om terughoudend om te springen met nieuwe verkavelingen, opdeling van kavels en bestaande woningen en nieuwe meergezinswoningen. Er wordt gepleit bij de gemeenten om plannen voor verdichtingslocaties binnen hun kernen te laten samen sporen met initiatieven om het bijkomend woonaanbod buiten de kernen af te remmen."

Onder het punt 'kernselecties' in het provinciaal beleidsplan wordt eveneens gesteld dat:

- De provincie wenst hiermee een breed kader aan te reiken om gemeenten te ondersteunen in de uitwerking van een visie inzake kernversterking. Het is volgens de provincie een gemeentelijke opgave om de perspectieven voor de eigen kernen verder uit te werken en te verfijnen. De provincie neemt hierin een ondersteunende en stimulerende rol op.

Vervolgens werd in het provinciaal beleidsplan een bijlage 2 gevoegd (pag. 225) waarbij de provincie een voorzet tot kerntypering doet die de gemeenten kan ondersteunen in de uitwerking van de visie inzake woonontwikkeling (aangehaald op pag. 206).

Deze bijlage is tot stand gekomen doorheen de procedure tot opmaak van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Er werd hierover overleg gehouden met de verschillende betrokken gemeenten, waaronder ook Diest. Het schepencollege formuleerde zelfs eerst op 26/04/2021 en

vervolgens op 28/03/2022 een advies over het voorontwerp en 2e voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant over deze kerntypering.

<https://suite-diest.onlinesmartcities.be/suiteview/decree/detail?id=245754&nav=search>

<https://suite-diest.onlinesmartcities.be/suiteview/decree/detail?id=300750&nav=search>

In die kerntypering wordt Molenstede aangeduid als 'Landelijke dorpskern', niet als 'Strategische dorpskern' of 'Stedelijke kern', hetgeen de ruimtelijke visie dat de verdichting naar bijkomende woningen en voorzieningen in de deelgemeente Molenstede zich wenselijk situeert in de eigenlijke kern (*als het ware rond en nabij de kerktoeren*) en dat verdere verspreiding van nieuwe ontwikkelingen of verdere verdichting buiten de eigenlijke bebouwde kern ruimtelijk niet wenselijk is, opnieuw bevestigt.

KERNTYPERING PER GEMEENTE

	Stedelijke kern	Strategische dorpskern	Landelijke dorpskern
Diest			
Deurne			x
Diest	x		
Kaggevinne			x
Molenstede			x
Schaffen		x	
Webbekom	x		

Gelet op bovenstaande kan dus wel degelijk gesteld worden dat het voorliggende RUP over de omzetting van het betrokken woonuitbreidingsgebied naar een openruimte-bestemming gemotiveerd is binnen de van toepassing zijnde gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuur- en beleidsplannen en hier uitvoering aan geeft.

Zoals eveneens blijkt uit het verslag van de Gecoro van 21/05/2025, o.a. hierin de toelichting over de ruimtelijke beleidsvisie door de bevoegde schepen, kan gesteld worden dat het voorliggende RUP – om dit woonuitbreidingsgebied niet aan te snijden voor een ontwikkeling en om te zetten naar een openruimte-bestemming wel degelijk goed aansluit bij de ruimtelijke visie (*reeds sinds 2009 met het GRS tot heden*) van het stadsbestuur met betrekking tot 'verdichting' versus 'behoud en verstreken van de open ruimte'.

De ruimtelijke beleidsvisie over de deelgemeenten / dorpskernen in het buitengebied, dus niet gelegen binnen het afgebakend kleinstedelijk gebied (*PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Diest van 18/01/2016*), waaronder ook de dorpskern Molenstede hoort is wel degelijk in overeenstemming met de criteria uit het Provinciaal Beleidsplan Ruimte van de provincie Vlaams-Brabant.

De stad Diest hanteert een ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor Molenstede in lijn met de uitgangspunten van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, waarbij het principe van kernversterking binnen het bestaande woonweefsel centraal staat. De eigenlijke dorpskern van Molenstede ('als het ware onder en rond de kerktoeren') wordt daarbij beschouwd als de aangewezen ruimte voor verdichting, met bijzondere aandacht voor woonontwikkelingen binnen de bestaande woonstructuur / bebouwde structuur, zoals het hergebruik / activeren van leegstaande panden of onderbenutte gebouwen, het ontwikkelen van inbreidingslocaties, het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit binnen het dorpshart en het stimuleren van typologische diversiteit, o.a. van kleinere woningtypes voor vergrijzende en veranderende huishoudens. M.a.w. het maximaal benutten van bestaande mogelijkheden binnen de afgebakende woonkern en het overgaan tot selectieve en kwalitatieve verdichting.

Er is en wordt expliciet de keuze gemaakt voor ontwikkeling binnen de kern, en niet buiten de kern, om zo de open ruimte in de randzones maximaal te vrijwaren en te versterken. Dit sluit aan bij de visie van de provincie, waarin wordt gesteld dat ruimtelijke uitbreiding slechts bij uitzondering kan,

mits een duidelijke maatschappelijke behoefte én het ontbreken van alternatieven binnen het bestaand ruimtebeslag.

De dorpskern van Molenstede wordt in deze visie beschouwd als een kleinschalige, residentieel getypeerde kern met een beperkte knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, waardoor het zich niet kwalificeert als een 'levendige kern' in de zin van het provinciaal beleidskader. Dit impliceert dat bijkomende woonontwikkelingen enkel kunnen worden overwogen indien ze aansluiten bij de doelstelling van ruimte-efficiëntie, woonzorgcontinuïteit en behoud van open ruimte.

De stad Diest ziet net daarom voor Molenstede een verantwoordelijkheid in het kwalitatief beheren van de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden binnen de dorpskern, gericht op een zorgvuldige en selectieve verdichting en het voeren van een kernversterkend beleid. Zo wordt ook beantwoord aan de oproep van de provincie tot lokale regie en differentiatie van het woningaanbod in functie van demografische evoluties. De stad neemt hierbij haar verantwoordelijkheid op door ruimtelijke ontwikkelingen te concentreren binnen de bestaande kernstructuur. Dit met het oog op duurzaam ruimtegebruik, het behoud van open ruimte en het versterken van de leefkwaliteit en identiteit van Molenstede als dorpsgemeenschap.

Door deze aanpak, waarbij verdichting uitsluitend binnen de bestaande woonkern wordt overwogen en niet in openruimtegebieden, wordt het Beleidsplan Ruimte van Vlaams-Brabant niet alleen gerespecteerd, maar ook actief geïnterpreteerd vanuit een lokale, zorgzame planningsovertuiging. Deze benadering is in overeenstemming met het bredere Vlaams en provinciaal streven naar een verschuiving van kwantitatieve uitbreiding naar kwalitatieve herontwikkeling en inbreiding, waarbij woonuitbreidingsgebieden enkel in overweging genomen worden indien ruimtelijk onderbouwd en maatschappelijk verantwoord. Het schrappen van woonzonerings (woon, woonuitbreidings- en reservegebieden) ten voordele van meer kernversterkende zonerings wordt ondersteund.

Aanvullend kan hierbij nog opgemerkt worden dat na voorlopige vaststelling door de gemeenteraad van 24/02/2025 het ontwerp RUP, zoals de voorgeschreven procedure het vraagt, werd overgemaakt aan het Departement Omgeving / Vlaamse Regering en de Provincie Vlaams-Brabant. Indien zij door de opmaak van dit RUP een onverenigbaarheid, een strijdigheid of niet-naleving van ruimtelijke beleids- en uitvoeringsplannen zouden vaststellen, dan dienden zij dit vóór het einde van het openbare onderzoek te hebben overgemaakt (art. 2.2.21. §4 VCRO). Er werd hier, integendeel, van beide overheden een volledig gunstig advies zonder opmerkingen ontvangen. Dit impliceert dat de genomen planoptie wel degelijk kadert in de hogere ruimtelijke beleids- en uitvoeringsplannen.

Dit bezwaar leidt bijgevolg niet tot het aanpassen van de nog steeds van toepassing zijnde ruimtelijke beleidsvisie, alsook niet tot vereiste aanpassingen aan de voorliggende plandocumenten van het voorlopig vastgestelde RUP Reppelse Heide.

Het geformuleerde advies van de Gecoro over dit punt ondersteunt dit standpunt.

2. 'Ondergeschied: planschade':

Bezwaarindieners is het niet eens met de formulering onder het punt 10 'Plancompensaties' in de bijhorende toelichtingsnota bij het RUP. Volgens de bezwaarindieners komt zijn perceel gelegen binnen het woonuitbreidingsgebied volgens de artikelen 2.6.1. en 5.6.10. van de VCRO wel in aanmerking voor een planschadevergoeding. De bezwaarindieners stelt dat er wel een bouwverbod en verkavelingsverbod wordt ingesteld door de opmaak van het RUP en dat hij dus in zijn eigendomsrecht beperkt. Hij concludeert zijn bezwaar dat de rechtspraak en rechtsleer de interpretatie zouden verwerpen dat enkel een absoluut bouwverbod aanleiding kan geven tot planschade.

Weerlegging:

Artikel 2.6.1. §2 van de VCRO stelt dat planschadevergoeding wordt toegekend als een perceel volgens de voor dat perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen als vermeld in artikel 4.2.1, 1° VCRO, of om te verkavelen, terwijl het volgens de op het perceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen die golden op de dag die aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan voorafging, wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, of voor een gemeenteraadsbesluit tot volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied als vermeld in artikel 5.6.11.

Dit laatste (onderlijnde) wordt niet aangetoond door de bezwaarindiener. Het bezwaar mist grondslag. De bezwaarindiener focust op het bouwverbod dat wordt ingesteld door het RUP Reppelse Heide zelf. De uitsluiting van de planschadevergoeding in de toelichtingsnota bij het RUP is gesteund op de vaststelling dat de huidige bestemming woonuitbreidingsgebied vandaag ook geen vergunning tot (nieuwe/bijkomende) bebouwing of verkaveling toelaten (zie pag. 69 toelichtingsnota en in verwerking inspraakreacties tijdens eerste participatieronde).

Bovendien kan er reeds vandaag enkel toepassing gevraagd worden van de zonevreemde basisrechten en eventueel toepasbare zonevreemde functiewijzigingen zoals opgenomen in de VCRO (dit zijn echter geen verworven rechten, een ruimtelijke beoordeling moet nog steeds gebeuren). Er is geen verandering ten opzichte van de huidige ruimtelijke mogelijkheden voor de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte constructies binnen het RUP. Zonder vrijgavebesluit kan het gebied vandaag ook niet bebouwd of verkaveld worden.

Artikel 2.6.1. §2 VCRO stelt dat voor een woonreservegebied wel planschadevergoeding kan verschuldigd zijn, maar dit indien het perceel voorafgaandelijk aan het RUP in aanmerking kwam voor een gemeenteraadsbesluit tot volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied als vermeld in artikel 5.6.11 VCRO. Echter verwijzend naar de weerlegging van het eerste bezwaarpunt hierboven kan gesteld worden dat er geen ruimtelijke overwegingen of intenties bij het stadsbestuur aanwezig waren of zijn om voor dit woonuitbreidingsgebied een gedeeltelijke of volledig vrijgavebesluit af te leveren. Het afleveren van een gedeeltelijk of volledig vrijgavebesluit zou niet overeenstemmen met de gemeentelijke en hogere ruimtelijke beleidsvisies en -plannen.

Artikel 5.6.11. §2 stelt immers dat het al dan niet vrijgeven van een woonreservegebied of een deel ervan wordt beoordeeld aan de hand van:

1. de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk beleidsplan ruimte, of een ontwerp daarvan;
2. de bepalingen van het provinciaal beleidsplan ruimte en het Beleidsplan Ruim- te Vlaanderen, of een ontwerp daarvan;
3. de principes en doelstellingen vermeld in artikel 1.1.4;
4. de waterhuishouding, in het bijzonder de vrijwaring van het waterbergend vermogen waar dit relevant is;
5. het bindend sociaal objectief van de gemeente zoals bepaald overeenkomstig hoofdstuk 2 van titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en de voortgang van de realisatie ervan.

De punten 1, 2 en 3 werden reeds gemotiveerd in de weerlegging van het eerste bezwaarpunt hierboven. De beleidskeuze om dit woonuitbreidingsgebied niet aan te snijden voor een ontwikkeling maar om te vormen naar een openruimte-bestemming wordt ondersteund in zowel het van toepassing zijnde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan als het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Het RUP geeft uitvoering aan de genomen en van toepassing zijnde gemeentelijke ruimtelijke beleidsvisie. Deze visie kadert volledig in en geeft uitvoering aan de principes en doelstellingen vermeld in artikel 1.1.4. van de VCRO, namelijk dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Wat het punt 4 betreft is enkel een deel van het oostelijk deel binnen het RUP aangeduid als pluviaal overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaarten 2023, vandaar dat voor dit deel van het RUP gekozen wordt voor een iets meer natuurlijke openruimte-functie dan voor het westelijk deel waarbinnen de bestaande (*hoofdzakelijk vergunde of vergunde geachte*) bebouwing verder kan bestaan en al dan niet toepassing kan vragen van de zonevreemde basisrechten uit de VCRO.

Punt 5, het opgelegde bindend sociaal objectief in Diest werd reeds bereikt.

Er is m.a.w. tot minstens vandaag geen ruimtelijke motivatie aanwezig om dit woonuitbreidingsgebied vrij te geven.

Het artikel 5.6.11. §2 vermeld bovendien ook dat de gemeenteraad een woonreservegebied slechts volledig of gedeeltelijk kan vrijgeven als dat in overeenstemming is met het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Er is zoals onder de weerlegging in het eerste bezwaarpunt aangetoond geen overeenstemming met het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) om dit woonreservegebied vrij te geven en te

ontwikkelen, ook niet deels. Integendeel stelt het GRS voor het woonuitbreidingsgebied van 'Molenstede (aan het bedrijventerrein)' zelfs duidelijk (pag. 140) dat Diest dit woonuitbreidingsgebied niet wenst te behouden maar op te nemen in de open ruimte omwille van het niet inbreidingsgerichte en het niet kernversterkende karakter van de zone.

De stad Diest heeft hier wel degelijk de beleidskeuze gemaakt om in uitvoering van artikel 5.6.15 van de VCRO de bestemming, de inrichting of het beheer van het woonreservegebied (hier een woonuitbreidingsgebied) vast te leggen in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Hierbij werd de keuze gemaakt om dit woonuitbreidingsgebied niet aan te snijden om te ontwikkelen / te bebouwen maar om te vormen naar een openruimte-bestemming. Dit is in uitvoering van het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS, 2009) en nog steeds actueel naar ruimtelijke visie.

Aanvullend wordt opgemerkt dat bijvoorbeeld de opname in een bij een RUP gevoegd register van percelen waarvoor de doorgevoerde bestemmingswijziging aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, volgens de rechtspraak niet rechtscheppend is. Het al dan niet opmaken van zo een register of de al dan niet opname in zo een register is geen noodzakelijke voorwaarde om al dan niet aanspraak te kunnen maken op een planschadevergoeding.

M.a.w. het zal uiteindelijk in het kader van de administratieve procedure tot het bekomen van de planschadevergoeding zijn dat er zal beslist worden of het perceel al dan niet in aanmerking komt. De planschadevergoedingsprocedure volgens het instrumentendecreet (bij een RUP voorlopig vastgesteld na 15 april 2024) loopt via een administratieve procedure en niet meer voor de rechtbank (<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/planschade-0>). Een register (of plan) plancompensaties als bijlage bij de toelichtingsnota van het RUP waarvoor eventueel planschade van toepassing kan zijn, werd eveneens reeds opgeladen in het DSI bij voorlopige vaststelling van het RUP (*d.i. eveneens de figuur die werd toegevoegd op pag. 69 onder punt 10. Plancompensaties in de toelichtingsnota*).

Dit bezwaar leidt bijgevolg niet tot vereiste aanpassingen aan de voorliggende plandocumenten van het voorlopig vastgestelde RUP Reppelse Heide.

Het geformuleerde advies van de Gecoro over dit punt ondersteunt dit standpunt.

3. 'Ontoereikende m.e.r.-screeningsnota':

De bezwaarindiener vindt de MER-screeningsnota ontoereikend. Dit omdat er geen rekening zou gehouden zijn met de impact van de bestemmingswijziging op de aanpalende industrie. Zo zou natuurcreatie de exploitatiemogelijkheden van bestaande aanwezige bedrijven ernstig beperken (strengere milieunormen, stikstof, etc). Ook zou dit een impact hebben op de breedte en de aanleg van de bufferzone van deze bedrijven.

Weerlegging:

In de MER-screeningsnota moet aangetoond worden dat het plan geen aanzienlijke effecten voor mens of milieu kan veroorzaken. De inhoudelijke criteria die daarbij gevolgd worden, staan vermeld in bijlage I bij het DABM (decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid).

In de MER-screeningsnota wordt inderdaad niet uitdrukkelijk verwezen naar alle omliggende gebieden (zoals het bedrijventerrein) aangezien er door het plan (met name het voorzien van een 'openruimte'-bestemming) geen aanzienlijke milieueffecten op mens en milieu ter hoogte van het bedrijventerrein wordt verwacht. Dit is ook logisch aangezien het plan voorziet in een openruimte-bestemming (eveneens verschillend van een natuurbestemming of SBZ). Er kan dan ook gesteld worden dat de milieueffecten op een nabijgelegen bedrijventerrein minstens uiterst gering zijn. In de MER-screeningsnota wordt er dan ook niet uitdrukkelijk op ingegaan wegens het gebrek aan potentiële aanzienlijke milieueffecten.

De nabijheid van het bedrijventerrein is anderzijds ook vaak meegenomen in de scopingnota en toelichtingsnota, onder meer in hoofdstuk 4.2. ruimtelijke aspecten (bijv. bebouwing pag. 27, bodem pag. 38, geluid pag. 42). Het bedrijventerrein is dus wel meegenomen in de 'bestaande toestand' bij het RUP en de daar bijhorende MER-screening.

Bovenal blijkt uit de beslissing van het Team Omgevingseffecten (die de plan-MER-screeningsnota goedkeurde) dat de gebieden die door het betrokken RUP kunnen worden beïnvloed zijn onderzocht: *"Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenoemde RUP, van de effecten ervan en*

van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen en van zijn eigen opmerkingen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.”

De MER-screeningsnota wordt dus wel beschouwd als ruim voldoende toereikend.

Bijkomend wordt opgemerkt dat in het bezwaar hier verkeerdelijk verwezen wordt naar de eigenlijke bestemming ‘bufferzone’ van het gewestplan volgens artikel 14.4.5 van het inrichtingsbesluit. Deze bestemming is hier niet aanwezig, niet bestaand, ook niet door het nieuwe RUP. ‘Bufferzones’, zoals bedoeld binnen de bestemming van het industriegebied volgens het gewestplan, moeten hier op het eigen terrein binnen de bestemming industriegebied zelf worden voorzien. Het bezwaar haalt hier twee verschillende zaken door elkaar en mist daardoor juridisch correcte inhoud.

Het naastliggende hier van toepassing zijnde BPA Industriezone Molenstede van 03/12/1997, legt hier binnen de bedrijvenzone, grenzend aan het RUP Reppelse Heide een zone voor beplanting (groene bufferzone) op van 15m breed. Dit BPA overschrijft hier naastliggend de zone van het gewestplan ‘industriegebied II (milieubelastende industrieën)’ immers ook met de bestemming ‘industriële en ambachtelijke bedrijfsgebouwen voor zover niet milieubelastend of vervuילend’. Dit ondersteunt mee dat het betrokken RUP, met een openruimte-bestemming verschillend van een bestemming natuur of SBZ (Speciale Beschermingszone), geen aanzienlijk effect voor mens of milieu kan betekenen en al zeker geen impact zal hebben op de vereiste bufferzones binnen de bedrijvenzone door de herbestemming naar groen.

Dit bezwaar leidt bijgevolg niet tot het aanpassen van de MER-screeningsnota en/of tot aanpassingen aan de voorliggende plandocumenten van het voorlopig vastgestelde RUP Reppelse Heide. Het geformuleerde advies van de Gecoro over dit punt ondersteunt dit standpunt.

4. ‘Realisatiegericht karakter RUP’:

De bezwaarindiener stelt dat de bestemming van het RUP erop gericht moet zijn om effectief te worden gerealiseerd en dat het realisatiegericht karakter van het RUP ontbreekt. Dit omdat in artikel 2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften de realisatie van de bestemming aan de eigenaar zou zijn overgelaten. Dit zou dan ook betekenen dat de landbouwbedrijven met landbouwbedrijfsvoering op de percelen gelegen binnen het plangebied worden opgezadeld met voorschriften die geen enkele houvast bieden.

Weerlegging:

Artikel 2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn de stedenbouwkundige voorschriften horende bij de bestemmingszone ‘Gemengd bos- en natuurgebied’, zijnde voor het oostelijk deel van plangebied. Deze voorschriften bepalen volgende bestemming voor deze bestemmingszone:

“Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van natuur, het natuurlijk milieu en bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is. Tot aan de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten, die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.”

De toelichtingsnota bij het RUP (samen met de scopingnota met name het punt ‘adviezen en inspraakrecreaties’) verduidelijkt:

- Pag. 27: *“Vandaag wordt het plangebied deels gebruikt als landbouwgebied, met name de oostzijde. Dit betreft grasland.”*
- Pag. 49-50: een inrichtingsalternatief voor agroforestry werd onderzocht, op deze wijze kunnen het ‘huidig’ (intussen toenmalig, zie verder) landbouwgebruik, onder de vorm van een veeweide en de doelstelling tot een deel boscompensatie mogelijks verzoend worden. Er werd voor deze zone gemotiveerd gekozen voor het derde inrichtingsalternatief.
- Pag. 54: Het gebied is niet aangeduid als HAG (herbevestigd agrarisch gebied) noch als agrarisch gebied.
- Pag. 63 ‘effectenbespreking t.o.v. bestaande feitelijke situatie’: *“... Echter zijn de percelen eigendom van de Vlaamse Landmaatschappij en is er een kosteloos gebruik*

afgesloten met Natuurpunt dat een landbouwer de percelen laat gebruiken voor begrazing. Het kosteloze gebruikscontract met Natuurpunt loopt tot 31 december 2025.”

Dit is het enige landbouwgebruik binnen het plangebied. Vertegenwoordigers van Natuurpunt ‘geleding natuur en milieu’ en ‘de geleding landbouw’ binnen de Gecoro lieten tijdens de Gecorozitting van 21/05/2025 weten dat deze landbouwexploitatie intussen zelfs werd stopgezet.

- In de scopingnota (pag. 72) wordt als antwoord op de vraag “Wie gaat het bos aanplanten en beheren” geantwoord “Dat is aan de eigenaar zelf. Voor het perceel dat herbestemd zal worden tot bos is de eigenaar de VLM.”

De doelstellingen van het RUP zijn uitvoerig geduid en gemotiveerd in de bijhorende toelichtingsnota en scopingnota. In feite betreft het een juridische vertaling in een plan van de vandaag reeds grotendeels aanwezige feitelijke, bestaande ruimtelijke toestand.

Het ‘realisatiegerichte karakter’ betekent dat een beleidsplan (GRS) en een daarop steunend ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) slagkrachtig moet zijn en dat de beleidskeuzes moeten doorwerken op het terrein. Dit is hier zeker het geval. De realisatie van de doelstelling van het RUP is niet onzeker. De stedenbouwkundige voorschriften zijn duidelijk, voorspelbaar en rechtszeker. Het is voor de bestemming (hier de landbouwer) duidelijk welke bestemming op welk ogenblik op hem van toepassing is.

Het bezwaar mist daarbij feitelijke grondslag aangezien dat er tussen de eigenaar (VLM) en één enkele gebruiker (Natuurpunt) een overeenkomst is van kosteloos gebruik. Dit kosteloos gebruik is te allen tijde opzegbaar en loopt in elk geval af op 31 december 2025.

Zo is reeds geweten dat voor het oostelijk deel, na goedkeuring van het RUP, een beheersplan zal worden opgemaakt in samenwerking tussen De Werkvennootschap, het ANB en Natuurpunt, zoals aangehaald door een vertegenwoordiger van Natuurpunt binnen de Gecoro. Volgens de vertegenwoordigers van landbouw en Natuurpunt binnen de Gecoro werd de huidige landbouwexploitatie intussen stopgezet.

Dit bezwaar leidt bijgevolg niet tot vereiste aanpassingen aan de voorliggende plandocumenten van het voorlopig vastgestelde RUP Reppelse Heide.

Het geformuleerde advies van de Gecoro over dit punt ondersteunt dit standpunt.

Conclusie:

Er kan vervolgens besloten worden dat er aan de hand van bovenstaande motivering wordt aangesloten bij het advies van de Gecoro van 21/05/2025, dat de ingediende bezwaarpunten niet leiden tot aanpassingen aan de plandocumenten van het voorlopig vastgestelde RUP Reppelse Heide i.f.v. de definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad.