

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 opgezaaid 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 ze zetten naar een openruimte-bestemming sluit 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 opportuiniteitskritiek 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