

Directie infrastructuur
 Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Henri Van De Weyer / Karen Dirickx
 Tel/fax 016-26 75 59 / 016-26 75 60
 E-mail Henri.VanDeWeyer@vlaamsbrabant.be
 Ons kenmerk ST-RO-RSP-WEM-110502-goedkeuring
 Datum 2 mei 2011
 Dossiernummer RSP-2011003
 Bedrag
 Begrotingsartikel
 Juridische basis



PROVINCIE
 VLAAMS • BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

I. GEGEVEN

Het ruimtelijk structuurplan Wemmel werd als startnota besproken op het structureel overleg van 8 maart 2005. De provincie ontving op 26 mei 2008 een vraag van de gemeente Wemmel tot organisatie van een structureel overleg over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het structureel overleg vond plaats op 18 augustus 2008.

De plenaire vergadering over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vond plaats op 22 oktober 2009. Het advies van de provincie luidde voorwaardelijk gunstig.

Op 25 februari 2010 werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek liep van 3 mei 2010 tot 31 juli 2010. De deputatie bracht, na raadpleging van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, op 31 mei 2010 advies uit over de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening behandelde de bezwaarschriften en adviezen in meerdere zittingen (10/08/2010, 21/09/2010, 28/09/2010, 19/10/2010 en 09/11/2010).

Het ruimtelijk structuurplan Wemmel werd vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 27 januari 2011. De deputatie dient te beslissen over de goedkeuring.

II. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.1.14, t.e.m. Art. 2.1.19, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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

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

III. BESPREKING

De deputatie bracht in het kader van het openbaar onderzoek op 24 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wemmel.

De gemeenteraad is, na gemotiveerd advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, deels tegemoet gekomen aan de voorwaarden die in dit advies werden geformuleerd. De overige delen van het advies werden op onvoldoende wijze weerlegd. Zo werd het advies om concrete voorstellen op te nemen over hoe de gemeente aan het bindend sociaal objectief wenst

tegenmoet te komen niet opgenomen in het herwerkt ruimtelijk structuurplan. Er wordt enkel gesproken over 'betaalbaar wonen'. De bepalingen uit het decreet grond- en pandenbeleid zijn richtinggevend.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bracht in het kader van het openbaar onderzoek op 30 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wemmel. De gemeenteraad is, na gemotiveerd advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen die in dit besluit werden geformuleerd. De overige delen van het advies werden op onvoldoende wijze weerlegd. Het gaat om volgende elementen:

1. **Opties voor wonen Reek en Overbos:** de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geeft aan dat wat betreft Reek en Overbos het alleszins niet de bedoeling kan zijn dat zonder duidelijke motivering of koppeling aan het lokaal woonbeleid bijkomend woongebied wordt gerealiseerd. De gemeente geeft ook in het herwerkt gemeentelijk structuurplan Wemmel aan om beide gebieden niet af te bakenen '*als bouwvrije zones*'. Deze gebieden kunnen '*op lange termijn mogelijks noodzakelijke taakstellingen wat betreft wonen opvangen*'.

Een mogelijke toekomstige woonontwikkeling is voor deze gebieden - zoals aangegeven in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar - duidelijk in strijd met de gewestelijke ontwikkelingsperspectieven (Vlaams strategisch gebied rond Brussel). De gemeente motiveert in onvoldoende mate het behoud van deze gebieden in het herwerkt gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als potentieel woongebied. Dit leidt tot schrapping van volgende zinnen:

'In tegenstelling met de koutergebieden worden deze gebieden niet afgebakend als bouwvrije zones maar kunnen deze gebieden op lange termijn mogelijks noodzakelijke taakstellingen wat betreft wonen opvangen. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden:

- *De gebieden kunnen enkel bebouwd worden als andere mogelijkheden in de huidige woongebieden volgens het gewestplan/stedelijk gebied niet meer mogelijk zijn.*
- *De gebieden moeten eerst gestructureerd worden met enerzijds de natuurlijke elementen en anderzijds de fiets- en voetgangersverbindingen als basis. De structuur voor deze drie gebieden wordt reeds hier in het GRS aangezet.'*

De suggestie om beide gebieden op te nemen binnen het Vlaams strategisch gebied blijft wel behouden en kan door de gemeente worden opgenomen in verdere onderhandelingen met de hogere overheid.

2. **Woonuitbreidingsgebied Bouchout:** dit woonuitbreidingsgebied is - zoals de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar aangeeft - steeds aansnijdbaar in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid en niet zoals de gemeente aangeeft *als andere mogelijkheden in de huidige woongebieden volgens het gewestplan/stedelijk gebied niet meer mogelijk zijn* (richtinggevend gedeelte p. 15). De bepalingen uit het decreet grond- en pandenbeleid zijn hier richtinggevend.
3. **Herlocatie beschikbaar woonaanbod:** De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening heeft in haar advies aangegeven de ruimtebalans niet aan te passen aan het advies van de provincie, het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de bezwaarschriften over deze herbestemmingen. De gemeenteraad is het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening niet gevolgd. Bijgevolg is de ruimtebalans aangepast. De te herbestemmen agrarische gebieden 'Baziel De Craenelaan - Uilenspiegelpark' en 'Schoondal - E. Lambrechtslaan - Prinses J. Charlottelaan' werden uit de ruimtebalans gehaald. De woongebieden 'Vierwindenlaan - Amelvonnebeek' (1,3 ha) en 'Molenweg - Zavelberg' (0,7 ha) worden ook in het herwerkt gemeentelijk structuurplan Wemmel omgezet naar een openruimtebestemming (respectievelijk valleigebied Amelvonnebeek en agrarisch gebied). Naar aanleiding van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar over de sportterreinen aan de Neerhoflaan en de bezwaarschriften over de opties voor deze sportterreinen, werd de visie bijgesteld. De sportterreinen blijven in het herwerkt gemeentelijk structuurplan Wemmel beperkt tot de recreatiezone zoals ingetekend op het gewestplan. Ze worden gebufferd naar het omliggend woongebied. Het zuidelijk deel (parkzone op het gewestplan) wordt in het herwerkt gemeentelijk structuurplan niet meer

ingezet als uitbreidingszone voor de sportterreinen, maar deels als parkzone en deels als woongebied. De zone langs de straat (0,4 ha) wordt omgezet naar woongebied. Deze omzetting werd opgenomen in de ruimtebalans van het herwerkt gemeentelijk structuurplan. De omzetting van het bestaand park in woongebied langsheen de J. Vanden Broeckstraat met een oppervlakte van 1,2 ha naar een openruimtebestemming (i.f.v. de Maalbeekvallei) is niet opgenomen in de ruimtebalans.

Binnen de afbakeningslijn van het strategisch gebied rond Brussel kunnen 0,7 ha (Molenweg-Zavelberg) en 1,2 ha (langsheen J. Vanden Broeckstraat) woongebied geruimd worden met 0,4 ha parkgebied (openruimtebestemming). Aangezien het nieuwe woongebied (0,4 ha) aansluit bij het centrumgebied van Wemmel en de 1,2 ha van het bestaand park langsheen de J. Vanden Broeckstraat bijdraagt tot de lokale ecologische infrastructuur rond de bestaande Maalbeekvallei, kan ingestemd worden met een ruil tussen het woongebied en een openruimtebestemming op voorwaarde dat deze herbestemmingen gelijktijdig worden gerealiseerd. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de bindende bepalingen. Welke precieze omschrijving de openruimtebestemming zal krijgen, dient te worden uitgeklaard bij de opmaak van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

4. Zonevreemde woningen:

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geeft in haar advies aan dat het niet duidelijk is waarom enkele clusters zonevreemde woningen (richtinggevend gedeelte p. 34-35) andere mogelijkheden krijgen. Het kan immers niet de bedoeling zijn om bijkomend woongebied te creëren.

De gemeenteraad duidt, na gemotiveerd advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, dat voor de bedoelde clusters inderdaad aangepaste perspectieven worden voorgesteld, wat niet altijd overeenkomt met meer mogelijkheden. De gemeenteraad geeft ook aan dat bijkomende woningen uitgesloten zijn. Deze motivatie voldoet niet. Bovendien ontbreekt een onderbouwing vanuit een duidelijk uitgewerkt afwegingskader afgestemd op de opties voor de openruimtestructuur nog steeds.

Indien de gemeente wenst een gebiedsgerichte ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken dan kan dat pas op voorwaarde van een grondige onderbouwing. Dit leidt tot volgende schrappingen:

- Bindend gedeelte p. 2, bindende bepaling nr. 8: *'Opstellen gebiedsgerichte RUP's zonevreemde woningen: Zijp/Maalbeekvallei, Frans Robbrechtstraat/De Ezel, Ronkel, Romeinssteenweg Deel 1 en Romeinssteenweg Deel 2'*
- Richtinggevend gedeelte p. 34-35 (en bijhorende situeringskaarten): *'Voor zonevreemde woningen in Wemmel wordt bijkomend een aantal specifieke voorstellen geformuleerd voor een aantal clusters die overwegend niet behoren tot de openruimtestructuur en eerder aansluiten bij de bestaande nederzettingsstructuur.'*
 - *AA: Gebied Zijp/Maalbeekvallei: het betreft hier een aantal woningen (en sportvelden) die gesitueerd zijn in parkgebied. Binnen de gewenste openruimtestructuur werd er reeds voorgesteld om maatregelen te voorzien die de natuurlijke aspecten van het valleigebied ten goede komen. De bestaande woningen in open bebouwing kunnen bestendigd worden, mits voorkomen van verdere verharding en grootschalige uitbreiding in de richting van de beek*
 - *BB: Gebied Frans Robbrechtsstraat/'De Ezel': binnen dit gebied zijn er een aantal woningen die dieper in het landbouwgebied liggen. Er is ook een café op de hoek. In een RUP kunnen deze woningen bevestigd worden als overgang tussen het woongebied en de eigenlijke open ruimte.*
 - *CC: Gebied Ronkel: deze woningen in gesloten bebouwing zijn typerend in het landschap zoals reeds aangehaald in de gewenste openruimtestructuur. Gesitueerd in agrarisch gebied. De visie bestaat eruit om de typerende vorm van de bebouwing te bestendigen.*
 - *DD: Gebied Romeinssteenweg Deel 1: deze woningen in buffergebied kunnen blijven bestaan indien de leefbaarheid kan gewaarborgd worden (nabijheid R0).*

- *EE: Gebied Romeinssteenweg Deel 2: deze woningen in buffergebied kunnen blijven bestaan indien de leefbaarheid kan gewaarborgd worden (nabijheid R0).*
- Richtinggevend gedeelte, kaart 02 'Gewenste nederzettingsstructuur', aanduiding in de legende:
'Gebiedsgericht, decreet met landschappelijke voorwaarden:
 - *aa: Zijp/Maalbeekvallei*
 - *bb: Frans Robbrechtsstraat/'De Ezel'*
 - *cc: Ronkel*
 - *dd: Romeinssteenweg Deel 1*
 - *ee: Romeinssteenweg Deel 2'*
- Richtinggevend gedeelte p. 63; beleidselement 5.

Voor de zonevreemde woningen in Wemmel is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening richtinggevend.

De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen blijft mogelijk onder de voorwaarde dat het afwegingskader voor zonevreemde woningen verder uitgewerkt wordt, uiterlijk bij de opmaak van het ruimtelijke uitvoeringsplan die de problematiek van de zonevreemde activiteiten behandelen. Daarbij zal de afweging ten opzichte van de gewenste ruimtelijke structuur en openruimtestructuur in het bijzonder expliciet worden ingebouwd.

5. Zonevreemde recreatie:

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt het behoud van bestaande sportcentra in de Maalbeekvallei in vraag. Een duidelijke onderbouwing ontbreekt.

De gemeenteraad volgt in een aantal gevallen het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening niet:

- Tennisclub ter hoogte van Reek in Maalbeekvallei: de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening adviseert om mogelijkheden voor herlocatie te onderzoeken, conform met het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in het kader van de afbakening van het strategisch gebied rond Brussel. De gemeenteraad volgt dit advies niet en wenst de regularisatie van de tennisterreinen. Elementen als *'de tennis is nooit het voorwerp geweest van enige klacht'* en *'de club heeft ook een groen karakter'* zijn onvoldoende als ruimtelijke onderbouwing.
- Sportcentra ter hoogte van Zijp in Maalbeekvallei: noch door de gemeenteraad, noch door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening wordt de in vraagstelling door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar behandeld.

Aangezien een onderbouwing voor behoud van de tennisclub en de sportcentra in de Maalbeekvallei vanuit een duidelijk uitgewerkt afwegingskader afgestemd op de opties voor de openruimtestructuur nog steeds ontbreekt, kan niet ingestemd worden met de opties uit het gemeentelijk structuurplan voor deze specifieke terreinen.

Om die reden worden volgende zinnen uit het herwerkt gemeentelijk structuurplan Wemmel geschrapd:

- Richtinggevend gedeelte p. 41: *'Deze terreinen kunnen behouden blijven, maar' en 'In concreto gaat het over de volgende private sportterreinen'*
- Richtinggevend gedeelte p. 41: *'Tennisclub ter hoogte van Reek in de Maalbeekvallei: deze tennisclub is momenteel met haar terreinen tot tegen de Maalbeek aan uitgebouwd. De gemeenteraad wenst de regularisatie van deze terreinen. De club heeft een groen karakter en verlies van terreinen zal het einde betekenen van de club.'*
- Richtinggevend gedeelte p. 41: *'Sportcentra ter hoogte van Zijp in Maalbeekvallei: tussen het Beverbos en de A12 is er volgens het gewestplan natuur- en parkgebied tussen de straat Zijp en de Maalbeek. Echter zijn er in werkelijkheid twee sportcentra met daartussen villa's aanwezig. Ter hoogte van de woningen is er de mogelijkheid om het valleigebied ruimte te geven, ter hoogte van de sportcentra is het moeilijker. Er wordt voorgesteld om maatregelen te voorzien die de natuurlijke aspecten van het valleigebied ten goede komen. Dit wil zeggen dat er in eerste plaats ruimte moet voorzien worden voor het water en dat de beplanting aangepast is aan de*

voorwaarden van het valleigebied (zie ook open ruimte en nederzettingsstructuur).

→ Richtinggevend gedeelte, kaart 04 *'Gewenste toeristische-recreatieve structuur'*:

- aanduiding in legende: *'Sportterreinen in Maalbeekvallei (respect voor de vallei via reorganisatie)'*
- aanduiding op kaart: *'bevestigen van bestaande tennisvelden'*

Door het ontbreken van een duidelijk uitgewerkt afwegingskader afgestemd op de opties voor de gewenste ruimtelijke structuur stelt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ook het behoud en bijgevolg de uitbreiding van de zonevreemde maneges in vraag. De gemeenteraad motiveert het behoud van de manege in het woonuitbreidingsgebied Bouchout omwille van *'de belangrijke recreatieve functie voor de bewoners van Wemmel'*. Het behoud van de manege in de Maalbeekvallei wordt niet gemotiveerd. Er wordt enkel gesteld dat de manege *'wel de nodige uitbreidingsmogelijkheden'* op haar huidige locatie moet krijgen. Het ontbreken van een duidelijke ruimtelijke motivatie leidt tot het schrappen van:

→ Richtinggevend gedeelte p. 42: volledige hoofdstuk *'Integreren van en behouden van bestaande maneges in de huidige structuur'*

→ Richtinggevend gedeelte, kaart 04 *'Gewenste toeristische-recreatieve structuur'*:

- aanduiding op kaart: *'manege integreren in toekomstvisie woonuitbreidingsgebied Bouchout'* en *'bevestigen van manege'*

Omwille van bovenstaande wordt in het richtinggevend gedeelte op kaart 08 *'Gewenste ruimtelijke structuur kern Wemmel'* in de aanduiding legende *'Integreren en versterken van bestaande sportinfrastructuur: sporthal, sportterrein, tennis, manege'* de woorden *'manege'* en *'tennis'* geschrapt.

De opmaak van een sectoraal ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde sport-, recreatie en jeugdterreinen blijft mogelijk onder de voorwaarde dat het afwegingskader voor zonevreemde sport-, recreatie en jeugdterreinen verder uitgewerkt wordt uiterlijk bij de opmaak van het ruimtelijke uitvoeringsplan die de problematiek van de zonevreemde activiteiten behandelen. Daarbij zal de afweging ten opzichte van de gewenste ruimtelijke structuur en openruimtestructuur in het bijzonder expliciet worden ingebouwd.

6. Ronkel:

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening gaat akkoord met het meest recente voorstel voor bijkomend woongebied aan de Ronkel zoals voorgesteld in het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in het kader van de afbakening van het strategisch gebied rond Brussel.

De gemeenteraad gaat niet akkoord, maar motiveert dit niet. Dit heeft geleid tot het schrappen van de gemeentelijke visie op *'Ronkel - Steenweg op Brussel'*, behalve dat *'bij een ontwikkeling aan de Ronkelhoeve het zicht van en naar deze plek bepalend zijn voor de ontwikkeling die daar mogelijk is'*. De visie in het kader van de afbakening van het Vlaams strategisch gebied blijft onverminderd gelden.

De naburige gemeenten Grimbergen en Jette en de stad Brussel hebben in het kader van het openbaar onderzoek opmerkingen geformuleerd. De gemeenteraad is, na gemotiveerd advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, tegemoet gekomen aan de voorwaarden die in dit advies werden geformuleerd.

Ook de milieuv adviesraad (MAR) van Wemmel heeft in het kader van het openbaar onderzoek een advies geformuleerd. Op basis van dit advies is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wemmel op een aantal punten bijgesteld. Deze aanpassingen werden voldoende gemotiveerd door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en de gemeenteraad en zijn niet strijdig met de hogere beleidskaders.

Naast de adviezen werden er tijdens het openbaar onderzoek 423 bezwaarschriften tijdig en correct ingediend. Deze bezwaarschriften werden door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening samengevat en gebundeld. Op 12 november 2010 werd door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening advies uitgebracht. Op basis hiervan is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wemmel op een aantal punten bijgesteld. Deze aanpassingen werden deels voldoende

gemotiveerd door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en de gemeenteraad en zijn niet strijdig met de hogere beleidskaders. Enkele aanpassingen werden onvoldoende gemotiveerd. Het betreft het bezwaar van Dounia Touzani dat stelt dat het aangewezen is *'om de woondensiteit (eventueel met bepaalde marge) per gebied behoorlijk te onderzoeken en vast te leggen, eerder dan een algemeen gemiddelde te hanteren'*. Naar aanleiding van dit bezwaar beslist de gemeenteraad om voor *'alle zones een maximum van 15 woningen per hectare'* op te leggen. Op p. 26 van het richtinggevend gedeelte wordt als aandachtspunt bij het masterplan voor het centrumgebied een maximale dichtheid van 15 woningen/ha opgenomen. Deze aanpassing wordt niet gemotiveerd. Er kan bijgevolg niet mee ingestemd worden. Dit leidt tot het schrappen van volgend aandachtspunt in het richtinggevend gedeelte p. 26: *'een maximale dichtheid van 15 woningen/ha'* en op p. 28 in de voetnoot.

Tijdens de procedure tot goedkeuring werd één klacht ingediend bij de provincie, met name door Luc Jacobs en Manuela Gebots. De klacht betreft *'de miskennis van bezwaren (17, 18, 25, 34, 35, 184, 233, 234, 235, 259, 262, 264, 291, 297, 351, 364, C8) ingediend tijdens openbaar onderzoek aangaande het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel'*. Volgens de klacht heeft de gemeenteraad tijdens de zitting van 27 januari 2011 een verkeerde rechtzetting gedaan van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De gemeenteraad is van oordeel dat de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening verkeerdelijk spreekt over een woongebied van 0,3 ha ten zuiden van de Vierwindenlaan. Volgens de gemeenteraad handelen de betreffende bezwaren over een woongebied van 1,3 ha ten noorden van de Vierwindenlaan. Uit de onderbouwing opgenomen in de klacht blijkt dat de formulering van de bezwaren uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening correct is. De gemeenteraad heeft het advies inderdaad verkeerd geïnterpreteerd. De klacht is gegrond. Volgende formulering van de bezwaren door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening wordt door de provincie gevolgd:

'Het gebied van 0,3 hectare ten zuiden van de Vierwindenlaan is en kan niet ontsloten worden. Er zijn geen geldige redenen om nu tot ontsluiting over te gaan. Het gaat bovendien om een open, groen en rustig agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Achterbouw wordt niet meer toegestaan door het Vlaams Gewest. Het punt 2 (tabel op p. 28 RD) onder de titel ('Ruimtelijke verbetering van vrijliggend woongebied') wordt daarom beter geschrapt en toegevoegd onder punt 4 (p. 30 RD) 'niet ontwikkelen van woongebied i.f.v. een kwalitatieve woonomgeving' als agrarisch gebied of groene zone met behoud van zicht op koutergebied en rol van bufferzone voor wateropname t.o.v. lager liggende kavels. (17, 18, 25, 34, 35, 184, 233, 234, 235, 259, 262, 264, 291, 297, 351, 364, C8)'

De motivatie van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening om tegemoet te komen aan deze bezwaren is echter onvoldoende. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening is van oordeel dat *'gezien dit klein woongebiedje inderdaad niet meer ontsluitbaar is'* het woongebied te schrappen. Dit is een te gedetailleerde uitspraak op perceelsniveau. Bijgevolg wordt het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening niet ondersteund.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

IV. BESLUIT

Artikel 1

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Wemmel, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 27 januari 2011, bestaande uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, wordt goedgekeurd met uitsluiting van:

- Richtinggevend gedeelte, p. 15:

'In tegenstelling met de koutergebieden worden deze gebieden niet afgebakend als bouwvrije zones maar kunnen deze gebieden op lange termijn mogelijks noodzakelijke taakstellingen wat betreft wonen opvangen. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden:

→ *De gebieden kunnen enkel bebouwd worden als andere mogelijkheden in de huidige woongebieden volgens het gewestplan/stedelijk gebied niet meer mogelijk zijn.*

- *De gebieden moeten eerst gestructureerd worden met enerzijds de natuurlijke elementen en anderzijds de fiets- en voetgangersverbindingen als basis. De structuur voor deze drie gebieden wordt reeds hier in het GRS aangezet.'*
- Richtinggevend gedeelte, p. 26, aandachtspunt: *'een maximale dichtheid van 15 woningen/ha'.*
- Richtinggevend gedeelte, p. 28, voetnoot: *'de gemeenteraad wenst echter een maximale dichtheid van 15 woningen per ha, ipv het voorstel van het Vlaams Gewest'*
- Richtinggevend gedeelte, p. 34-35, volgende zinnen:
 - 'Voor zonevrije woningen in Wemmel wordt bijkomend een aantal specifieke voorstellen geformuleerd voor een aantal clusters die overwegend niet behoren tot de openruimtestructuur en eerder aansluiten bij de bestaande nederzettingsstructuur.*
 - *AA: Gebied Zijp/Maalbeekvallei; het betreft hier een aantal woningen (en sportvelden) die gesitueerd zijn in parkgebied. Binnen de gewenste openruimtestructuur werd er reeds voorgesteld om maatregelen te voorzien die de natuurlijke aspecten van het valleigebied ten goede komen. De bestaande woningen in open bebouwing kunnen bestendig worden, mits voorkomen van verdere verharding en grootschalige uitbreiding in de richting van de beek*
 - *BB: Gebied Frans Robbrechtsstraat/'De Ezel'; binnen dit gebied zijn er een aantal woningen die dieper in het landbouwgebied liggen. Er is ook een café op de hoek. In een RUP kunnen deze woningen bevestigd worden als overgang tussen het woongebied en de eigenlijke open ruimte.*
 - *CC: Gebied Ronkel; deze woningen in gesloten bebouwing zijn typerend in het landschap zoals reeds aangehaald in de gewenste openruimtestructuur. Gesitueerd in agrarisch gebied. De visie bestaat eruit om de typerende vorm van de bebouwing te bestendigen.*
 - *DD: Gebied Romeinssteenweg Deel 1; deze woningen in buffergebied kunnen blijven bestaan indien de leefbaarheid kan gewaarborgd worden (nabijheid R0).*
 - *EE: Gebied Romeinssteenweg Deel 2; deze woningen in buffergebied kunnen blijven bestaan indien de leefbaarheid kan gewaarborgd worden (nabijheid R0).'*
- Richtinggevend gedeelte, p. 35, kaarten AA, BB, CC, DD, EE.
- Richtinggevend gedeelte, kaart 02 'Gewenste nederzettingsstructuur', aanduiding legende:
 - 'Gebiedsgericht, decreet met landschappelijke voorwaarden:*
 - aa: Zijp/Maalbeekvallei*
 - bb: Frans Robbrechtsstraat/'De Ezel'*
 - cc: Ronkel*
 - dd: Romeinssteenweg Deel 1*
 - ee: Romeinssteenweg Deel 2'*
- Richtinggevend gedeelte, p. 41: *'Deze terreinen kunnen behouden blijven, maar' en 'In concreto gaat het over de volgende private sportterreinen'*
- Richtinggevend gedeelte, p. 41: *'Tennisclub ter hoogte van Reek in de Maalbeekvallei: deze tennisclub is momenteel met haar terreinen tot tegen de Maalbeek aan uitgebouwd. De gemeenteraad wenst de regularisatie van deze terreinen. De club heeft een groen karakter en verlies van terreinen zal het einde betekenen van de club.'*
- Richtinggevend gedeelte, p. 41: *'Sportcentra ter hoogte van Zijp in Maalbeekvallei: tussen het Beverbos en de A12 is er volgens het gewestplan natuur- en parkgebied tussen de straat Zijp en de Maalbeek. Echter zijn er in werkelijkheid twee sportcentra met daartussen villa's aanwezig. Ter hoogte van de woningen is er de mogelijkheid om het valleigebied ruimte te geven, ter hoogte van de sportcentra is het moeilijker. Er wordt voorgesteld om maatregelen te voorzien die de natuurlijke aspecten van het valleigebied ten goede komen. Dit wil zeggen dat er in eerste plaats ruimte moet voorzien worden voor het water en dat de beplanting aangepast is aan de voorwaarden van het valleigebied (zie ook open ruimte en nederzettingsstructuur).*
- Richtinggevend gedeelte, p. 42: volledige hoofdstuk *'Integreren van en behouden van bestaande maneges in de huidige structuur'.*

- Richtinggevend gedeelte, kaart 04 '*Gewenste toeristische-recreatieve structuur*':
 - aanduiding in legende: '*Sportterreinen in Maalbeekvallei (respect voor de vallei via reorganisatie)*'
 - aanduiding op kaart: '*bevestigen van bestaande tennisvelden*'
 - aanduiding op kaart: '*manege integreren in toekomstvisie woonuitbreidingsgebied Bouchout*' en '*bevestigen van manege*'
- Richtinggevend gedeelte, kaart 08 '*Gewenste ruimtelijke structuur kern Wemmel*', in aanduiding '*Integreren en versterken van bestaande sportinfrastructuur: sporthal, sportterrein, tennis, manege*' de woorden '*manege*' en '*tennis*'.
- Richtinggevend gedeelte, p. 63: beleidselement 5.
- Bindend deel, p. 2, bindende bepaling nr. 8: '*Opstellen gebiedsgerichte RUP's zonevremde woningen: Zijp/Maalbeekvallei, Frans Robbrechtstraat/De Ezel, Ronkel, Romeinssesteenweg Deel 1 en Romeinssesteenweg Deel 2*'.

Art. 2

De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevremde woningen en voor zonevremde sport-, recreatie en jeugdterreinen mogelijk te maken onder de voorwaarde dat het afwegingskader voor respectievelijk zonevremde woningen en zonevremde sport-, recreatie en jeugdterreinen verder uitgewerkt wordt, niterlijk bij de opmaak van het ruimtelijke uitvoeringsplan die de problematiek van de zonevremde activiteiten behandelen. Daarbij zal de afweging ten opzichte van de gewenste ruimtelijke structuur en openruimtestructuur in het bijzonder expliciet worden ingebouwd.

Art. 3

Een afschrift van de beslissing te bezorgen aan de klachtindiener en het bestuur van Wemmel.

Leuven, 19 mei 2011

Aanwezig:

Jean-Pol OLBRECHTS, voorzitter;
 Julien DEKEYSER, Karin JIROFLÉE, Monique SWINNEN,
 Walter ZELDERLOO en Elke ZELDERLOO, leden;
 Marc COLLIER, provinciegriffier.

In opdracht:

Julien DEKEYSER
 gedeputeerde-verslaggever(g)

Marc COLLIER
 provinciegriffier(g)

Jean-Pol OLBRECHTS
 voorzitter(g)

Voor eensluidend afschrift:
 Namens de provinciegriffier,



dr. ir. Hilde TORFS
 directeur infrastructuur