

WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2026/001246]

6 JANUARI 2026. — Ministerieel besluit tot goedkeuring van het gemeentelijk plan van aanleg van "Douaire" in Ottignies-Louvain-la-Neuve (Ottignies), waarbij het gewestplan Waver - Geldenaken - Perwijs wordt herzien

De Minister van Ruimtelijk Beleid,

Gelet op het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Erfgoed ("CWATUP", Franse afkorting);

Gelet op het Wetboek van Ruimtelijke ontwikkeling ("CoDT", Franse afkorting);

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 10 oktober 2024 tot vaststelling van de verdeling van de ministeriële bevoegdheden en tot regeling van de werking van de Regering, zoals gewijzigd;

Gelet op het gewestelijk ruimtelijk ontwikkelingsplan, aangenomen door de Waalse Regering op 27 mei 1999;

Gelet op de gewestelijke beleidsverklaring, goedgekeurd door het Waals Parlement op diens zitting van 15 juli 2024;

Gelet op het gewestplan Waver - Geldenaken - Perwijs, aangenomen bij koninklijk besluit van 28 maart 1979;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 27 mei 2009 houdende goedkeuring van de lijst van ontwerpen van gemeentelijke ontwikkelingsplannen opgesteld of herzien met het oog op de herziening van het gewestplan, overeenkomstig artikel 49bis, lid 1, van het Wetboek, zoals gewijzigd en aangevuld bij de besluiten van de Waalse Regering van 12 mei 2011, 13 december 2012, 21 februari 2013, 8 mei 2013, 17 oktober 2013, 19 maart 2015, 16 juli 2015, 10 december 2015, 10 maart 2016, 6 oktober 2016 en 8 december 2016;

Gelet op de herziening van het gemeentelijk structuurplan van Ottignies-Louvain-la-Neuve, definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve op 21 februari 2017;

Gelet op de herziening van het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement van Ottignies-Louvain-la-Neuve, goedgekeurd bij de ministeriële besluiten van 5 juni 2018;

Gelet op het besluit van de Executieve van de Franse Gemeenschapsexecutieve van 31 augustus 1984 waarbij, wegens hun historische, artistieke en wetenschappelijke waarde, als monument worden beschermd de gevels en daken van het geheel van de gebouwen alsook de kelder van de boerderij van Douaire, gelegen te "rue des Combattants 2", en als site wordt beschermd het geheel gevormd door deze gebouwen en de omliggende gronden;

Gelet op het ministerieel besluit van 2 maart 2016 waarbij de omtrek van de te herontwikkelen locatie nr. SAR/WJP79 "Bétons Lemaire" te Ottignies-Louvain-la-Neuve;

Gelet op de beraadslaging van de gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve van 24 maart 2015 waarbij aan de Waalse Regering de machtiging wordt gevraagd om het gemeentelijk plan van aanleg van "Douaire", te Ottignies-Louvain-la-Neuve (Ottignies) uit te werken met het oog op de herziening van het gewestplan Waver - Geldenaken - Perwijs;

Gelet op het ministerieel besluit van 7 oktober 2016 tot machtiging van de uitwerking van het gemeentelijk plan van aanleg van "Douaire" te Ottignies-Louvain-la-Neuve (Ottignies) met het oog op de herziening van het gewestplan Waver - Geldenaken - Perwijs;

Gelet op de beraadslaging van de gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve van 26 mei 2015 tot aanwijzing van de "Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale" (CREAT) als auteur van het project;

Gelet op de beraadslaging van de gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve van 31 januari 2017 tot aanneming van het voorontwerp van het voormelde gemeentelijke plan van aanleg;

Gelet op de beraadslaging van de gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve van 31 januari 2017 tot vaststelling van de ontwerp-inhoud van het milieueffectenrapport;

Gelet op de beraadslaging van het gemeentecollege van Ottignies-Louvain-la-Neuve van 21 december 2017 tot aanwijzing van "Aménagement sc Spatial Planning/Environnement" als auteur van het project van het milieueffectenrapport;

Gelet op de beraadslaging van de gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve van 21 juni 2022 tot voorlopige aanneming van het ontwerp van gemeentelijk plan van aanleg "du Douaire" te Ottignies-Louvain-la-Neuve (Ottignies) met het oog op de herziening van het gewestplan Waver - Geldenaken - Perwez, vergezeld van het milieueffectenrapport alsook van een onteigeningsplan, en waarbij het gemeentecollege werd belast met het onderwerpen ervan aan een openbaar onderzoek;

Gelet op de beraadslaging van de gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve van 26 maart 2024 tot definitieve aanneming van het gemeentelijk plan van aanleg van "Douaire" te Ottignies-Louvain-la-Neuve (Ottignies) met het oog op de herziening van het gewestplan Waver - Geldenaken - Perwijs, alsook de milieuverklaring;

Overgangsbepalingen

Overwegende dat de overgangsbepalingen omschreven in artikel D.II.67 van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling als volgt luiden: *"De opmaking of de herziening van een gemeentelijk plan van aanleg waarvan het voorontwerp aangenomen is of waarvan het ontwerp voorlopig aangenomen is door de gemeenteraad vóór de inwerkingtreding van het Wetboek, wordt verder behandeld volgens de vóór die datum vigerende bepalingen"*;

Overwegende dat, gelet op het feit dat de Gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve op 31 januari 2017 het voorontwerp van het gemeentelijk plan van aanleg van "Douaire" heeft aangenomen, het de bepalingen zijn van de artikelen 46 tot en met 52 van het Wetboek die van toepassing zijn;

Doel en omtrekken van het gemeentelijk plan van aanleg dat is uitgewerkt met het oog op de herziening van het gewestplan

Overwegende dat de uitwerking van het gemeentelijk plan van aanleg in hoofdzaak tot doel heeft een globale herstructurering voor te stellen van een in de jaren zeventig ontworpen winkelcentrum, de herbestemming te realiseren van het ingesloten industrieterrein "Bétons Lemaire", met gelijktijdige invoering van gemengde woningen en functies, de herwaardering van de leefomgeving te bewerkstelligen, onder meer door de herinrichting van de openbare ruimten, de verbindingen voor zachte vervoersmodi en de groenstructuur, alsook door de herinvestering in de oevers van de Dijle;

Overwegende dat dit gemeentelijk plan van aanleg bijdraagt tot de herwaardering en de herontwikkeling van de kernfunctie van Ottignies;

Overwegende dat het ministerieel besluit van 7 oktober 2016 tot machtiging de uitwerking van het gemeentelijk plan van aanleg van "Douaire" te Ottignies-Louvain-la-Neuve (Ottignies), met het oog op de herziening van het gewestplan Waver - Geldenaken - Perwijs, bepaalt dat dit plan betrekking heeft op één enkele omtrek gelegen op het gemeentelijk grondgebied Ottignies-Louvain-la-Neuve (Ottignies), met een oppervlakte van om en bij de 27 hectares;

Overwegende dat de omtrek van het gemeentelijk plan van aanleg in het noordoosten wordt afgebakend door de grens van het niet-bestede gebied van spoorlijn 161, in het zuidoosten door de "rue de Renivaux", in het zuiden door de "rue de Franquennes", door de noordelijke grens van het gemeentelijk plan van aanleg "Tannerie" en door de grens van de parkeerplaats "Douaire", in het westen door de "avenue des Combattants" en de grens van de parkeerplaats van "Douaire", en in het noorden door de grens van de gemengde bedrijfsruimte "Douaire" in het gewestplan en de Dijle;

Overwegende dat de betrokken gronden momenteel op het gewestplan zijn opgenomen als woongebied, gemengde bedrijfsruimte, industriële bedrijfsruimte, bosgebied en niet-bestede gebied;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg het gewestplan herzielt in die zin dat het voorziet in de bestemming als woongebied van gronden die momenteel zijn ingeschreven als gemengde bedrijfsruimte en als industriële bedrijfsruimte, voor een oppervlakte van om en bij de 13 hectare;

Overwegende dat artikel 46, § 1, lid 1 van het Wetboek hetvolgende bepaalt: *"Indien de herziening van het gewestplan een nieuwe zonering beoogt die inspeelt op behoeften waarvan de impact, de belangen en de effecten ingelost kunnen worden via een lokale inrichting, gelden daarvoor de bepalingen van het gemeentelijk plan van aanleg bedoeld in artikel 48, lid 2"*;

Overwegende dat artikel 48, tweede lid, van het Wetboek hetvolgende bepaalt: *"Het gemeentelijk plan van aanleg kan het gewestplan herzien in de volgende gevallen:*

1° ofwel indien er behoeften bestaan waarvan de impact, de belangen en de effecten ingelost kunnen worden door een plaatselijke inrichting of indien, in voorkomend geval, de planologische of alternatieve compensatie waarvan sprake in artikel 46, § 1, lid 2, 3°, op die schaal geregeld is;

2° ofwel indien er een gemeentelijk structuurplan of een stedenbouwkundig en leefmilieuverslag bestaan goedgekeurd door de Regering, waarbij de hypothese beoogd wordt en de omtrek van een ontwerp van gemeentelijk plan van aanleg bepaald wordt en indien, in voorkomend geval, de planologische of alternatieve compensatie waarvan sprake in artikel 46, § 1, lid 2, 3°, op die schaal geregeld wordt."

Overwegende dat artikel 46, § 1, lid 2, van het Wetboek bepaalt, voor gemeentelijke plannen van aanleg die het gewestplan herzien, dat: *"volgende voorschriften van toepassing zijn:*

1° de op te nemen bebouwingsgebieden moeten aan een bestaand bebouwingsgebied grenzen; van dit voorschrift kan worden afgeweken voor een gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, voor een recreatiegebied met een gevaarlijk, ongezond of hinderlijk karakter, voor een industriële bedrijfsruimte, voor een specifieke industriële bedrijfsruimte met de overdruk "A.E. of "R.M.", een ontginningsgebied of een gebied met een industrieel karakter;

2° de opneming van een nieuw voor bebouwing bestemd gebied mag niet de vorm aannemen van lintbebouwing langs de weg; onder lintbebouwing wordt verstaan, de opneming van een gebied waarvan de vorm, door haar diepte, haar lengte en de verhouding van beide elementen enkel de ontwikkeling mogelijk maakt van een bouwlijn, met uitsluiting van een compositie van bouwwerken die op een netwerk van wegen uitgeven;

3° de opneming van een nieuw bebouwingsgebied dat niet te verwaarlozen effecten op het leefmilieu zou kunnen hebben wordt, met inachtneming van het proportionaliteitsbeginsel, gecompenseerd door een gelijkwaardige wijziging van een bestaand bebouwingsgebied of een gebied waarvan de inrichting door de gemeente onderworpen is aan een overleg in een niet-bebouwingsgebied of door een alternatieve compensatie bepaald door de Regering zowel op operationeel, leefmilieu- of energie- als op mobiliteitsvlak waarbij meer bepaald rekening wordt gehouden met de impact van het bebouwingsgebied op de buurt; de planologische of alternatieve compensatie kan gefaseerd verlopen".

Overwegende dat artikel 49bis van het Wetboek het volgende bepaalt: *"De Regering neemt de lijst aan van de ontwerpen van gemeentelijke plannen van aanleg bedoeld in artikel 48, lid 2.*

Voor elk van die gemeentelijke plannen van aanleg machtigt de Regering vervolgens op eigen initiatief of op verzoek van de gemeenteraad of, in voorkomend geval, van de betrokken gemeenteraden, bij gemotiveerd besluit, de opmaak of de herziening van het gemeentelijk plan van aanleg bedoeld in artikel 48, lid 2, voor de aanneming van het voorontwerp waarvan sprake in artikel 50, § 2."

Gelet op het ministeriële besluit van 7 oktober 2016 tot machtiging van de uitwerking van voornoemd plan; dat de daarin ontwikkelde motieven verantwoord zijn dat werd voldaan aan de bepalingen van de artikelen 46, 48 en 49bis die het mogelijk maken gebruik te maken van de procedure inzake gemeentelijke plannen van aanleg tot herziening van het gewestplan;

Inhoud van het gemeentelijke ontwikkelingsplan dat is uitgewerkt met het oog op de herziening van het gewestplan

Overwegende dat artikel 48, § 1, van het Wetboek hetvolgende bepaalt: *"Het gemeentelijk plan van aanleg vult het gewestplan nader aan."*

Overwegende dat artikel 49, van het Wetboek het volgende bepaalt: "voor het deel van het gemeentelijk grondgebied dat erdoor bepaald wordt, bevat het gemeentelijk plan van aanleg:

1° de inrichtingsopties inzake energiebesparingen en vervoer, inzake infrastructuur en technische netwerken, landschap, stedenbouwkunde, architectuur en groengebieden;

2° in voorkomend geval, indien het gewestplan erdoor herzien wordt, een kaart met de bestemmingen van het grondgebied, opgemaakt op schaal 1/10.000e, waarbij de omtrek herzien bij het gewestplan, nader opgegeven wordt;

3° de bepaling van de verschillende bestemmingen van het grondgebied en, in voorkomend geval, de plaatsen voorbehouden aan de groengebieden, aan de locaties die nodig zijn voor de ecologische vermazing of voor de openbare of gemeenschappelijke voorzieningen;

4° het bestaande of overwogen tracé of de vervangende reserveringsomtrek van het netwerk van de verkeersinfrastructuren en de aansluitingen op de voornaamste bestaande netwerken voor het vervoer van vloeistoffen en energie. ";

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg beoogt de stadskern te herstructureren en uit te breiden, de site "Bétons Lemaire" te ontwikkelen, alsook de bestaande stedelijke ontwikkeling te consolideren;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg de volgende algemene doelstellingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw omvat:

- het tot stand brengen van ruimtelijke continuïteiten tussen de stadskern en de site "Bétons Lemaire";
- het aanleggen van een landschappelijke structuur, het versterken van de aanwezigheid van natuur en de ecologische vermazing;
- het heroveren van de openbare ruimten, het ontwikkelen van een netwerk voor actieve vervoersmodi en het herorganiseren van het parkeren;
- het ontwikkelen van een dicht en gediversifieerd woonaanbod, het structureren van de handelsfunctie en het beantwoorden aan de behoeften inzake gemeenschapsvoorzieningen;
- het organiseren van de verplaatsingen;
- het inrichten met inachtneming van de fysieke en technische randvoorwaarden van de site;
- het structureren van de ontwikkeling van de sleutelgebieden binnen de omtrek;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg in de eerste plaats beoogt de woonfunctie te huisvesten, maar tevens winkels, openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen, kleinschalige ambachtelijke activiteiten, ...;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg voor elk gebied de bestemmingen alsook de daarop van toepassing zijnde bruto-residentiele dichtheid vastlegt;

Overwegende dat de opties per gebied en via overdruk worden uitgewerkt;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg stedenbouwkundige en architecturale opties vastlegt per voor verstedelijking bestemd gebied;

Overwegende dat het plan de perceelsindeling, de bezetting van het perceel, de relatie tot de openbare ruimte, de wijze van groepering van de bebouwing, de vestiging, de volumetrie alsook de architecturale aspecten regelt;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg ook opties bevat met betrekking tot parkeren, landschapsinrichting, groene ruimten, energiebesparing, infrastructuur en technische netwerken;

Overwegende dat het gemeentelijk plan het netwerk van wegen, paden en voetpaden hiërarchiseert, in die zin dat het de volgende netwerken identificeert:

- een structurerend netwerk bestaande uit:
- een structurerend netwerk voor alle vervoersmodi (wijkverzamelwegen);
- een structurerend netwerk voorbehouden aan actieve vervoersmodi (west-oostas, noord-zuidas en een structurerende fietsas langs de oostelijke oever van spoorlijn L140);
- een secundair en tertiair netwerk bestaande uit:
- een secundair netwerk voor alle vervoersmodi (interne wijkverzamelwegen);
- een secundair netwerk voorbehouden aan actieve vervoersmodi (wegen en voetpaden, met inbegrip van de overgangen over de Dijle);
- een tertiair netwerk dat voorrang verleent aan actieve vervoersmodi (wegen en voetpaden, die tevens toegang verlenen tot parkeer- en technische zones);

Overwegende dat het structurerend netwerk voorbehouden aan actieve vervoersmodi wordt ingepast in landschappelijke groenstructuren in west-oost- en noord-zuidrichting, die onder meer een landschappelijke continuïteit waarborgen;

Overwegende dat binnen de site "Bétons Lemaire" tevens wordt voorzien in een groene structuur in de vorm van "vingers", samengesteld uit publieke en private groenzones; dat deze bijdraagt tot de versterking van het ecologisch netwerk door de bescherming en regeneratie van biologische milieus, zoals het ecologisch waardevolle vochtig gebied;

Overwegende dat, naast de landschappelijke structuren en de groene structuur, ook de inrichtingen van de openbare ruimten, de omgeving en taluds van de spoorweg, de semi-publieke ruimten in het binnengebied van bouwblokken, de achteruitbouwstroken alsook de ruimtes van hoven en tuinen bijdragen tot de versterking van de groene aanwezigheid en de biodiversiteit;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg het beheer van regenwater regelt, onder meer door het gebruik van drainerende, waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen in openbare en private ruimten, zoals parkeerzones en toegangswegen, door het toepassen van groendaken, het gebruik van hemelwaterputten met buffering en door de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel op de site "Bétons Lemaire";

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg in kwestie derhalve inrichtingsopties bevat met betrekking tot energiebesparing en vervoer, infrastructuur en technische netten, landschap, stedenbouw, architectuur en groene ruimten in overeenstemming met de wettelijke vereisten; dat het tevens een kaart bevat die is opgesteld op een schaal van 1/10.000°, die de doorgevoerde herziening van het gewestplan preciseert, alsook een bestemmingsplan dat de bestemmingen van het grondgebied en de tracés vastlegt;

Overwegende dat het voldoet aan de eisen van artikel 49 van het Wetboek en een coherente ontwikkeling voorstelt die is aangepast aan de kenmerken van de gebieden en hun respectieve situaties;

Samenhang van het gemeentelijk ontwikkelingsplan met andere documenten die van toepassing zijn op het betrokken grondgebied

Overwegende dat artikel 47, derde lid, van het Wetboek het volgende bepaalt: "Het gemeentelijk plan van aanleg wordt opgemaakt na onderzoek van het gemeentelijk structuurplan, het stedenbouwkundig en leefmilieuvorslag of van het gemeentelijk mobiliteitsplan, indien voorhanden. ";

Gelet op de herziening van het gemeentelijk structuurplan van Ottignies-Louvain-la-Neuve, definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve op 21 februari 2017;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg in overeenstemming is met de opties van het gemeentelijk structuurplan en met name bijdraagt aan:

- territoriale optie 1 "de uitdaging aangaan van een geleidelijke verdichting van oudere woningen [...]" van doelstelling 1: "spaarzame gebruik van de grond" in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg erop gericht is om de dichtheid van centrale gebieden te verhogen;

- territoriale optie 4 "zorgen voor de bescherming en waardering van het bebouwde en natuurlijke erfgoed" van doelstelling 2: "aangename leefomgeving" in die zin dat het gemeentelijk plan de boerderij van Douaire wil valoriseren en de aanwezigheid van de natuur en de ecologische vermazing wil versterken;

- territoriale optie 5 "zorgen voor de landschapsintegratie van de bebouwing [...]" van doelstelling 2: "aangename leefomgeving" in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg aan de landschapsintegratie van de boerderij van Douaire bijdraagt en voorziet in een landschappelijk netwerk;

- territoriale optie 2 "Sociale diversiteit versterken [...]" van doelstelling 3 "toegang tot huisvesting voor iedereen" in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg in de bouw van woningen van verschillende typologieën en groottes voorziet om verschillende soorten huishoudens te kunnen huisvesten;

- territoriale optie 1 "[...] om de ecologische voetafdruk van bebouwing en functies [...] te verminderen" van doelstelling 4 "energiewaardige woningbouwprojecten" in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg gericht is op verstedelijking die bijdraagt aan een lager energieverbruik (compacte gebouwen, aan elkaar geschakelde gebouwen, enz.);

- territoriale optie 2 "aan elkaar geschakelde gebouwen aanmoedigen" van doelstelling 4 "energiewaardige woningbouwprojecten" in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg voorziet in aaneengesloten of semi-aaneengesloten bebouwing;

- territoriale optie 1 "voorzieningen en diensten [...] moeten voldoen aan de vraag [...]" van doelstelling 5 "De duurzaamheid van alle school-, sport-, culturele en administratieve voorzieningen waarborgen" in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg ernaar streeft te voldoen aan de behoeften aan gemeenschapsvoorzieningen en diensten;

- territoriale optie 3 "De integratie van economische activiteiten [...] in woongebieden aanmoedigen" van doelstelling 6 "De ontwikkeling van economische activiteiten met een hoge toegevoegde waarde garanderen" in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg tot doel heeft het commerciële aanbod te structureren en ruimte te bieden aan kleinschalige ambachtelijke activiteiten;

- territoriale optie 3 "Inrichtingen creëren [...] op alle paden en voetpaden" van doelstelling 7 "het toeristisch potentieel van de stad benadrukken" in die zin dat het structurerend netwerk dat is voorbehouden voor actieve vervoersmodi wordt ingepast in landschappelijke groenstructuren;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg is opgenomen in de beleidskeuzes van het gemeentelijk ontwikkelingsplan, voor gebieden die niet onderworpen zijn aan een herziening van het gewestplan, in stedelijk woongebied, in gebied met dichte woongebieden, in bosgebied en in gebied met spoorweginfrastructuur;

Overwegende bovendien dat de gebieden die het voorwerp uitmaken van een herziening van het gewestplan (met name gemengde en industriële bedrijfsruimten) in het gemeentelijk structuurplan zijn aangeduid als gebied waarvan de bestemming in het gewestplan dient te worden gewijzigd;

Overwegende dat het gemeentelijk structuurplan een minimale dichtheid van 30 woningen per hectare voorziet voor het stedelijk woongebied en een maximale dichtheid van 20 woningen per hectare voor het gebied met dichte woongebieden;

Overwegende dat de in het gemeentelijk plan van aanleg voorziene dichtheden aansluiten bij de in het gemeentelijk structuurplan vastgelegde dichtheden, met uitzondering van gebied 4 van het gemeentelijk plan van aanleg, dat een minimale dichtheid van 20 woningen per hectare vermeldt, terwijl het gebied met dichte woongebieden van het gemeentelijk structuurplan een maximale dichtheid van 20 woningen per hectare voorziet;

Overwegende dat deze dichtheid verantwoord is gelet op de omringende omgeving en bijdraagt tot een efficiënte ruimteoptimalisatie in die zin dat de site binnen een kerngebied en in de nabijheid van een spoorwegstation gelegen is;

Overwegende dat het structuurplan twee maatregelen bevat die meer specifiek betrekking hebben op de omtrek van het gemeentelijk plan van aanleg, namelijk een maatregel met betrekking tot de omschakeling van het industrieterrein van Franquies en een maatregel met betrekking tot de herontwikkeling van de site van Douaire;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg derhalve in overeenstemming is met de opties en doelstellingen van het gemeentelijk structuurplan;

Gelet op het gewestelijk ruimtelijk ontwikkelingsplan, aangenomen door de Waalse Regering op 27 mei 1999;

Overwegende dat de motivering van het ministerieel besluit van 7 oktober 2016 rechtvaardigt dat het project binnen de opties voor de uitvoering van het gewestelijk ruimtelijk ontwikkelingsplan valt;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg in overeenstemming is met de opties van het gewestelijk ruimtelijk ontwikkelingsplan en onder meer bijdraagt tot:

- optie I.1 "Inrichten door te structureren" van doelstelling I "De Waalse ruimte structureren" in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg een evenwichtige ruimtelijke structuur tot stand brengt die het mogelijk maakt de verschillende behoeften te omkaderen;

- optie I.3 "De doelstellingen van het gewestelijk ruimtelijk ontwikkelingsplan ("SDER") concretiseren via ruimtelijke-ordeningsinstrumenten, in het bijzonder de herzieningen van het gewestplan" van doelstelling I "De Waalse ruimte structureren", in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg het gewestplan Waver – Geldenaken – Perwijs herzielt en op het gewestplan een woongebied opneemt ter vervanging van een gemengde bedrijfsruimte en een industriële bedrijfsruimte, en dit met het oog op de prioritaire opvang van huisvesting en het waarborgen van een duurzame ontwikkeling van het grondgebied;

- optie I.4 "Steden en dorpen structureren" van doelstelling I "De Waalse ruimte structureren", in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg gunstige voorwaarden creëert voor het behoud van activiteiten die het stedelijk kerngebied versterken en bijdraagt tot een grotere leesbaarheid van de ruimtelijke structuur;

- optie I.6 "Aangepaste oplossingen bieden voor moeilijke situaties" van doelstelling I "De Waalse ruimte structureren", in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg ertoe strekt de herbestemming van de site "Bétons Lemaire" te omkaderen;

- optie IV.1 "Zorgen voor een leefomgeving die zelfontplooiing mogelijk maakt" van doelstelling IV "In de primordiale behoeften voorzien", in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg ruimtelijke continuïteiten tot stand brengt, onder meer tussen de oevers van de Dijle, alsook tussen beide kanten van de spoorlijn en voorziet in een netwerk van openbare ruimten;

- optie IV.2 "Inspelen op de huisvestingsbehoeften" van doelstelling IV "In de primordiale behoeften voorzien", in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg bijdraagt tot de creatie van woningen evenals tot de diversificatie van het woningaanbod;

- optie IV.3 "Inspelen op de behoeften inzake winkels, voorzieningen en diensten" van doelstelling IV "In de primordiale behoeften voorzien", in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg beoogt de handelsfunctie te structureren en te beantwoorden aan de behoeften inzake gemeenschapsvoorzieningen;

- optie VI.3 "Mobiliteitsbeheer voor een evenwicht tussen de vraag naar verplaatsingen en de vrijwaring van de leefomgeving" en optie VI.4. "De mobiliteit in stedelijke en landelijke gebieden beheren" van doelstelling VI "De toegankelijkheid van het Waalse grondgebied verbeteren en de mobiliteit beheren", in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg de verwezenlijking van een dicht project in de nabijheid van een station mogelijk maakt, het netwerk van wegen, paden en voetpaden hiërarchiseert en bijdraagt tot de uitbreiding van het netwerk van actieve vervoersmodi;

- optie VII.1 "Het bebouwd erfgoed valoriseren en verrijken" van doelstelling VII "Het erfgoed valoriseren en de hulpbronnen beschermen", in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg beoogt de boerderij van Douaire tot waarde te brengen;

- optie VII.2 "Het natuurlijk erfgoed beschermen en ontwikkelen met het oog op de duurzame ontwikkeling van het Waalse Gewest" van doelstelling VII "Het erfgoed valoriseren en de hulpbronnen beschermen", in die zin dat het gemeentelijk plan van aanleg ertoe strekt de aanwezigheid van de Dijle te valoriseren, landschappelijke structuren tot stand te brengen en de ontwikkeling van de biodiversiteit te bevorderen;

Overwegende ten slotte dat het gemeentelijk plan van aanleg in overeenstemming is met artikel 1 van het Wetboek, in die zin dat het beantwoordt aan:

- sociale behoeften, in het bijzonder door het bouwen van woningen van verschillende typologieën en groottes om verschillende soorten huishoudens te huisvesten, evenals het creëren van openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen om de functionele gemengdheid te versterken;

- de economische behoeften onder meer door de structureren van de handelsfunctie die ertoe strekt de aantrekkelijkheid van het grondgebied te versterken;

- de erfgoedbehoeften, onder meer door de valorisatie alsook de landschapsintegratie van de boerderij van Douaire, gelegen aan de rand van de omtrek van het gemeentelijk plan van aanleg;

- de energiebehoeften onder meer door een verstedelijking die bijdraagt tot de vermindering van het energieverbruik (compacte bebouwing, aan elkaar geschakelde gebouwen...);

- de milieubehoefte onder meer door de sanering van de site "Bétons Lemaire", de creatie van landschappelijke structuren en van de groenstructuur, alsook door de inrichtingen van openbare ruimten, spoorwegbermen en -taluds, semi-publieke ruimten in het binnengebied van bouwblokken, achteruitbouwstroken en ruimtes van hoven en tuinen;

- de mobiliteitsbehoeften door de hiërarchisering van wegen, paden en voetpaden en de versterking van het netwerk van actieve vervoersmodi;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg van "Douaire" derhalve beantwoordt aan de gewestelijke voorschriften;

Procedure

Overwegende dat artikel 50, § 1, van het Wetboek hetvolgende bepaalt: "De gemeenteraad kiest onder de krachtens artikel 11 erkende personen de privaats- of publiekrechtelijke natuurlijke of rechtspersonen die het gemeentelijk voorontwerpplan moeten opmaken."

Overwegende dat het "Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale" (CREAT) de ontwerper van het gemeentelijk plan van aanleg is, die over de vereiste vergunning beschikt;

Overwegende dat artikel 50, § 2, van het Wetboek bepaalt: "De gemeenteraad beslist over de opstelling van een gemeentelijk plan van aanleg en keurt het voorontwerp ervan goed, dat vastgesteld is op grond van een analyse van de feitelijke en de rechtstoestand, meer bepaald van de omtrekken bedoeld in dit Wetboek of andere wetgevingen. Hij laat een milieueffectenrapport opstellen waarvan hijzelf de omvang en de mate van nauwkeurigheid van de inhoud bepaalt welke betrekking heeft op:

1° een samenvatting van de inhoud en een omschrijving van de doelstellingen van het voorontwerp van plan, evenals diens verband met andere relevante plannen of programma's;

2° de verantwoording van het voorontwerp van plan ten opzichte van artikel 1, § 1;

3° de menselijke en milieukenmerken van het betrokken grondgebied en van diens mogelijkheden, evenals de vermoedelijke ontwikkeling van de milieutoestand indien het plan niet ten uitvoer wordt gebracht;

4° de milieukenmerken van de gebieden die op een niet te verwaarlozen wijze getroffen zouden kunnen worden;

5° de milieuproblemen in verband met het voorontwerp van gemeentelijk plan van aanleg die betrekking hebben op de gebieden die van bijzonder belang zijn voor het milieu zoals de gebieden die aangewezen zijn overeenkomstig de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG;

6° de milieuproblemen die betrekking hebben op de gebieden waarin bedrijven zich zouden kunnen vestigen die een belangrijk risico inhouden voor de personen, de goederen of het milieu in de zin van de Richtlijn 96/82/EG of indien het voorontwerp van het plan in de opnemings voorzie van gebieden die bestemd zijn als woongebieden, evenals van gebieden of infrastructuur die door het publiek worden bezocht en zich in de nabijheid van zulke bedrijven bevinden;

7° de relevante doelstellingen ter zake van de milieubescherming en de wijze waarop zij in overweging worden genomen in het kader van de opmaak van het plan;

8° de vermoedelijke niet te verwaarlozen milieueffecten, namelijk de secundaire, cumulatieve, synergetische effecten, de effecten op korte, middellange en lange termijn, de permanente en tijdelijke, zowel positieve als negatieve effecten, daarbij inbegrepen de biologische diversiteit, de bevolking, de menselijke gezondheid, de fauna, de flora, de bodem, het water, de lucht, de klimaatfactoren, de materiële goederen, het cultureel erfgoed daarbij inbegrepen het architectonisch en archeologisch erfgoed, de landschappen en de interacties tussen bedoelde factoren;

9° de impact op de land- en bosbouwbedrijvigheid;

10° de maatregelen die ten uitvoer gebracht dienen te worden om de negatieve effecten bedoeld onder 8° en 9° te voorkomen, te verminderen of op te heffen;

10bis° de compensaties voorgesteld door de Regering overeenkomstig artikel 46, § 1, lid 2, 3°;

11° het voorstellen van mogelijke alternatieven en de verantwoording ervan al naar gelang van de punten 1° tot en met 10°;

12° een omschrijving van de gekozen evaluatiemethode en van de voorgekomen problemen;

13° de maatregelen die in acht worden genomen om te zorgen voor de opvolging van de tenuitvoerlegging van het gemeentelijk plan van aanleg;

14° een niet-technische samenvatting van bovenbedoelde informatie.

De gemeenteraad legt de ontwerp-inhoud van het verslag over de leefmilieu-effecten, alsmede het voorontwerp van plan, ter advies voor aan de gemeentelijke commissie of, zoniet, aan de "Commission régionale d'Aménagement du Territoire", aan de "Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable" en aan de personen en instanties die hij nodig acht te raadplegen. De ontwerp-inhoud van het milieueffectrapport, alsmede het voorontwerp van plan, worden ter advies voorgelegd aan

het Directoraat-generaal Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu ofwel indien het voorontwerp van plan een gebied inhoudt dat bestemd is voor de vestiging van inrichtingen die een hoog risico vormen voor personen, goederen of het leefmilieu in de zin van het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning, ofwel indien het voorziet in plaatsen die door het publiek worden bezocht of in de opnemings van gebieden bedoeld in artikel 25, lid 2, gelegen in een kwetsbaar gebied bedoeld in artikel 136bis, § 1, of, zoniet, rondom dergelijke inrichtingen voor zover ze het risico zouden kunnen verhogen op zware ongevallen of er de gevolgen van zouden kunnen verergeren. De adviezen hebben betrekking op de omvang en de nauwkeurigheid van de gegevens die het verslag dient te bevatten. De adviezen worden binnen de dertig dagen overgemaakt. Zoniet worden ze gunstig geacht. [...]”;

Overwegende dat de Gemeenteraad van Ottignies – Louvain-la-Neuve bij zijn beraadslaging van 31 januari 2017 het voorontwerp van gemeentelijk plan van aanleg van “Douaire” heeft aangenomen en heeft beslist een milieueffectenrapport te laten opstellen;

Overwegende dat de Gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve bij zijn beraadslaging van 31 januari 2017 de ontwerp-inhoud van het milieueffectenrapport heeft goedgekeurd en heeft beslist de ontwerp-inhoud van het milieueffectenrapport, samen met het voorontwerp van gemeentelijk plan van aanleg van “Douaire”, voor advies over te maken aan de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit en aan de “Conseil wallon de l’environnement pour le développement durable”, thans “Beleidsgroep Leefmilieu” van de “Conseil économique, social et environnemental de Wallonie” (Economische, Sociale en Milieuraad van Wallonië);

Overwegende dat de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit op 13 maart 2017 een gunstig advies heeft uitgebracht over de ontwerp-inhoud van het milieueffectenrapport, alsook een gunstig advies, mits integratie van de opmerkingen en wijzigingsverzoeken, over het voorontwerp van gemeentelijk plan van aanleg;

Overwegende dat de “Beleidsgroep Leefmilieu” de gemeente op 20 maart 2017 ervan in kennis heeft gesteld dat zij geen advies zou uitbrengen over de ontwerp-inhoud van het milieueffectenrapport;

Overwegende dat de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu – Departement Leefmilieu en Water op 4 mei 2017 een gunstig advies onder voorwaarden heeft uitgebracht, buiten de termijn; dat dit advies derhalve wordt geacht gunstig te zijn;

Overwegende dat er een milieueffectenverslag is opgesteld over het voorontwerp van het gemeentelijke plan van aanleg;

Overwegende dat het milieueffectenrapport is opgesteld overeenkomstig artikel 50, § 2, van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Erfgoed door het adviesbureau “Aménagement sc Spatial Planning/Environnement”;

Overwegende dat het milieueffectrapport aanbevelingen bevat met betrekking tot:

- de stedenbouw;
- het invoeren van een fasering;
- het herwerken van de voorschriften inzake bouwhoogten en bouwvormen teneinde interpretatieproblemen te vermijden;
- het afbakenen van de landschappelijke en functionele inrichting van de groenstructuren;
- het schrappen van bovengrondse parkeerplaatsen voor commerciële centra tussen de “Avenue des Combattants” en de Dijle;
- het respecteren van de typologieën;
- het invoegen van de groene en blauwe structuren “in kamvorm” tussen de bebouwing;
- het niet toestaan van bovengrondse parkeerplaatsen langs de groenstructuur tussen de Dijle en de spoorlijn L140;
- het voorzien van de nodige hellingen in het tracé van de groenstructuur voor de onderdoorgang onder spoorlijn L140;
- het socio-economische luik:
- het afstemmen van het woningaanbod op de behoeften;
- het koppelen van de creatie van woningen aan de ontwikkeling van gemeenschapsvoorzieningen;
- het versterken van de commerciële aantrekkelijkheid van het stadscentrum;
- de mobiliteit:
- het nemen van zeven maatregelen op het vlak van het wegverkeer;
- het nemen van twee maatregelen op het vlak van het openbaar vervoer;
- het nemen van vijf maatregelen op het vlak van de “zachte” of “alternatieve” vervoersmodi;
- energie, lucht, geurhinder en klimatologische factoren:
- het bevorderen van bouwtechnieken en bebouwingstypologieën die toelaten de verwarmingsbehoeften te verminderen;
- het informeren van de burgers over de impact van hun vastgoedkeuzes op de luchtkwaliteit;
- het bevorderen van zachte mobiliteit;
- het benutten van gemengde functies;
- het voorkomen van doorgangsverkeer in woongebieden en in de nabijheid van voorzieningen die kwetsbare personen ontvangen (kinderen en ouderen);
- het uitwerken van een beleid inzake het potentieel voor de productie van fotovoltaïsche energie;
- het rekening houden met aerodynamische effecten;
- het uitwerken van een beleid inzake luchtkwaliteit;
- de bodem, ondergrond, oppervlakte- en grondwater:
- het verminderen van de waterafloop door een vermindering van de verhardingsgraad;
- het verminderen van de waterverontreiniging van de Dijle;
- het verminderen van de troebelheid van het water;
- het verminderen van watercaptaties;
- fauna en flora, biotopen en beschermde habitats;
- het verhogen van de biodiversiteit binnen de omtrek;
- het verminderen van de ecologische versnippering van het gebied;
- de geluids- en trillingshinder:
- het beheersen van de geluidsbelasting afkomstig van spoorlijn L140;
- het beheersen van de geluidsbelasting afkomstig van de wegen;
- het beheersen van de potentiële trillingshinder van spoorlijn L140;

- bevolking en gezondheid;
- het bevorderen van het objectieve en subjectieve veiligheidsgevoel in de openbare ruimte;
- het bevorderen van de verkeersveiligheid op wijkniveau;
- het bevorderen van het gebruik van zachte vervoersmodi en het invoeren van concrete maatregelen ter voorkoming van fietsdiefstal;
- het verhogen van de toegankelijkheid van de groene ruimten vanuit de omtrek van het GPAH;
- het inrichten van de oevers van de Dijle;

Overwegende dat de aanbevelingen van het milieueffectrapport hebben geleid tot wijzigingen in het voorontwerp van het gemeentelijke plan van aanleg;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid in zijn beraadslaging van 26 maart 2024 en in de betreffende milieuverklaring uitlegt welke aanpassingen naar aanleiding van deze rapporten zijn doorgevoerd en waarom bepaalde aanbevelingen niet zijn opgevolgd;

Overwegende dat artikel 51, § 1, van het Wetboek hetvolgende bepaalt: *“Op grond van een analyse van de feitelijke en de rechtstoestand en na advies van de gemachtigde ambtenaar keurt de gemeenteraad het ontwerp van het gemeentelijk plan van aanleg voorlopig goed, samen met, in voorkomend geval, het milieueffectenverslag en belast er het college van burgemeester en schepenen mee bedoeld ontwerp aan een openbaar onderzoek te onderwerpen overeenkomstig artikel 4.”;*

Overwegende dat de gemachtigd ambtenaar van de Buitendirectie van Waals-Brabant op 11 mei 2022 een uitvoerig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat dit advies is opgebouwd als volgt:

- aanhef: samenstelling van het overgemaakte dossier;
- hoofdstuk 1: naleving van de procedure;
- hoofdstuk 2: verplichtingen en voorstellen tot amendementen voortvloeiend uit de voorgeschiedenis;
- hoofdstuk 3: hiërarchie van de instrumenten;
- hoofdstuk 4: omtrek en conformiteit van de bestemming van de gebieden van het GPAH met de huidige zonering en het toekomstig gewestplan;
- hoofdstuk 5: specifieke thema's met betrekking tot de context en de uitdagingen;
- hoofdstuk 6: gewestelijke beleidsverklaring en MER;
- hoofdstuk 7: aanvullende opmerkingen bij documenten, kaarten en plannen;
- hoofdstuk 8: adviezen te verzoeken;

Overwegende dat het advies van de gemachtigd ambtenaar talrijke vaststellingen en talrijke suggesties bevat die niet automatisch leiden tot wijzigingen van het voorontwerp van gemeentelijk plan van aanleg;

Overwegende dat de aanbevelingen van het milieueffectrapport hebben geleid tot een bijsturing van het voorontwerp van het gemeentelijke plan van aanleg;

Overwegende dat de wijzigingen die naar aanleiding van dit advies aan de documenten werden aangebracht, met name betrekking hebben op:

- de aan te vullen inhoudsopgave;
- de aan te brengen aanvullingen aan de bestaande rechtstoestand;
- de gebruikte bewoordingen;
- de verduidelijking en formulering van de doelstellingen;
- de preciseringen die op het niveau van de opties dienen te worden aangebracht;
- de toevoeging van een optie met betrekking tot het vloeistof- en energienetwerk;
- de overeenstemming van de gebruikte termen tussen het geschreven document en het bestemmingsplan;
- de grenzen van de gebieden van het bestemmingsplan;

Voor het overige zijn de opmerkingen die niet in aanmerking zijn genomen, keuzes van de gemeentelijke autoriteiten;

Overwegende dat de Gemeenteraad van Ottignies-Louvain-la-Neuve, op 21 juni 2022, tot voorlopige aanneming van het ontwerp van gemeentelijk plan van aanleg van “Douaire” te Ottignies-Louvain-la-Neuve (Ottignies) met het oog op de herziening van het gewestplan Waver - Geldenaken - Perwijs, vergezeld van het milieueffectenrapport alsook van een onteigeningsplan, en waarbij het gemeentecollege werd belast met het onderwerpen ervan aan een openbaar onderzoek;

Overwegende dat, overeenkomstig artikel 4 van het Wetboek, het gemeentelijk plan van aanleg voor openbaar onderzoek is voorgelegd van 16 augustus 2022 tot 30 september 2022;

Overwegende dat er op 7 september 2022 een openbare informatiebijeenkomst is gehouden;

Gelet op het proces-verbaal van afsluiting van het openbaar onderzoek dat tijdens de vergadering van het gemeentecollege van 23 maart 2023 is vastgesteld;

Overwegende dat het openbaar onderzoek aanleiding heeft gegeven tot tweëndertig klachtenbrieven of opmerkingen en een petitie met honderdvijftig handtekeningen;

Overwegende dat de klachten en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek zijn gemaakt, voornamelijk betrekking hebben op de volgende punten:

- stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- de toename van de asfalt oppervlakken en het verdwijnen van natuurgebieden als gevolg van de bouw van 600 appartementen op de site “Bétons Lemaire”;
- de bouw van woningen in de buurt van spoorlijnen;
- het probleem van ongezonde woningen moet worden opgelost voordat er nieuwe woningen worden gebouwd;
- de vervanging van het paars gebied in het gewest plan door een groengebied;
- perceel 63x7 maakt deel uit van de omtrek van de beschermde site van de boerderij van Douaire en er mag dus niet op worden gebouwd;
- de noodzaak om het rooiplan van 1965 en het koninklijk besluit van 20 augustus 1934 na te leven, op straffe van afbreuk te doen aan de doelstellingen;
- het project past niet in het kader van een algemeen plan van aanleg, dat al 30 jaar op zich laat wachten en noodzakelijk is voor een globale visie op de stad;
- het GPAH-project omvat niet de boerderij van Douaire en het terrein “Melin”, en het risico bestaat dat daar projecten worden ontwikkeld die elkaar tegenwerken;

- de aan projectontwikkelaars gelaten vrijheid weegt zwaarder dan het risico op het ontstaan van traditionele vastgoedontwikkelingen zonder streven naar kwalitatieve stedenbouwkundige vernieuwing;
- een innovatieve inrichting voorstellen die afwijkt van de banaliteit?;
- suggesties voor wijzigingen van de voorschriften;
- de mobiliteit:
- de toename van het verkeer in verband met de bouw van 600 appartementen op de site "béton Lemaire" roept vragen op in een gebied dat al problematisch is op het gebied van parkeren en files;
- Hoe kan het karakter van de "rue du Monument" als lokale ontsluitingsweg worden gewaarborgd gelet op de ontwikkeling van de wijk?;
- de mobiliteit wordt in alle analyses als problematisch aangemerkt en het GPAH lijkt geen verband te leggen met de verschillende mobiliteitsplannen die momenteel worden bestudeerd en tot op heden nog niet zijn afgerond;
- er wordt geklaagd over een gebrek aan doelstellingen met betrekking tot het verkeer van zachte vervoersmodi;
- het omleiden van het autoverkeer naar de "Avenue des Combattants", ten koste van fietsers die via de "Rue Lucas" langs de Dyle moeten rijden om het station met de "Prairie Orban" te verbinden, is onaanvaardbaar;
- de parkeerplaats in de "rue du Monument" is onderhouden, maar hoort niet thuis in een stad die de verschillende vervoersmodi in evenwicht wil brengen;
- de afschaffing van de ondergrondse autoparking onder het centrale plein wordt toegejuicht;
- de aanleg van een parkeerplaats op het talud van de boerderij van Douaire, die een beschermde site is, roept vragen op;
- het parkeren van auto's op de site "béton Lemaire" moet uitsluitend privé zijn, niet op de openbare weg en met eenrichtingsverkeer;
- de zachte paden langs de Dijle zijn tegenstrijdig tussen het GPAH en het MER;
- de opties voor fietspaden in de vallei zijn onvoldoende onderzocht; de NMBS houdt informatie achter en wenst alleen beslissingsbevoegd te blijven;
- de inrichtingen :
- de inrichting van de rotonde "Astrid" hoort niet thuis in dit type onderzoek;
- het beheer van de verschillende spoorwegovergangen;
- de onderdoorgang naar de "rue du Monument" voor fietsers en voetgangers is onrealistisch;
- het beheer van de zachte vervoersmodi richting het "Bois des Rêves" is onvoldoende beheerst;
- de onteigening;
- het gebrek aan communicatie met de eigenaars van de goederen die door de onteigening worden getroffen, waarbij zij pas tijdens de vergadering met betrekking tot de presentatie van het project kennis hebben kunnen nemen van de plannen;
- de noodzaak om tot onteigening over te gaan voor de aanleg van de weg wordt betwist, aangezien er andere mogelijkheden bestaan om de site "Bétons Lemaire" te ontsluiten;
- het openbaar nut van de onteigening wordt betwist;
- alternatieven voor onteigening werden niet onderzocht, zoals vereist door het decreet van 22 november 2018 betreffende de onteigening;
- de fout in het onteigeningsplan van juni 2022 met betrekking tot perceel 01D75B2, waarbij de vermelde eigenaar niet correct is, met als gevolg dat de individuele schriftelijke kennisgeving aan zijn woonplaats van het onteigeningsplan voor dit perceel niet kon plaatsvinden en artikel 25 van het Wetboek niet werd nageleefd;
- de in het GPAH opgenomen lijst van door de onteigening getroffen eigenaars is onjuist, aangezien zij het bedrijf Matexi niet vermeldt;
- het ontbreken van een individuele kennisgeving vormt een procedurefout;
- het ontbreken van een motivering van de onteigening is problematisch;
- het onteigeningsluit van het GPAH wordt betwist en zou moeten worden geschrapt;
- de nieuwe weg:
- het tracé van de nieuwe weg zou de "rue du Monument", een straat met zware verkeersdruk, doorsnijden en zou daardoor de reeds bestaande verkeersproblemen doen toenemen;
- de aanleg van een ondergrondse weg op deze locatie roept vragen op gelet op de overstromingsrisico's;
- waarom wordt er geen tunnel aangelegd ter hoogte van de Decoux-gebouwen in plaats van het huidige wegtracé?;
- in het MER worden twee oplossingen voor het wegtracé overwogen: het huidige tracé en het tracé in het midden van de groene as. Het tracé in het midden van de groene as is het tracé dat door het ontwerp bureau wordt aanbevolen op basis van de multicriteria-analyse, en niet de noordelijke as zoals het GPAH-document stelt. Bovendien verstrekt het GPAH geen enkele verantwoording voor de gemaakte keuze van het wegtracé;
- de keuze voor dit tracé wordt betwist aangezien deze oplossing meerdere gebreken vertoont die als negatief werden beoordeeld, waaronder het budget, dat gelet op de meerkost mogelijk onoverkomelijk zou kunnen blijken;
- het enige nadeel van tracé nummer 2 lijkt de onmogelijkheid te zijn om zwaar vrachtverkeer via de tunnel te laten verlopen. Aangezien er evenwel andere toegangswegen bestaan tot de site "Bétons Lemaire" die toegankelijk zijn voor zwaar verkeer, rijst de vraag of deze oplossing niet de voorkeur verdient;
- het project voor de nieuwe weg is in strijd met de uitgesproken wens van het College om in het hele gebied voorrang te geven aan zachte vervoersmodi, een gemengde bevolking te behouden en een gemeentelijk beleid te voeren dat rekening houdt met de inwoners;
- de overstromingsrisico's:
- de noodzaak om een grondige hydrologische studie uit te voeren;
- Welke maatregelen neemt de Stad om toekomstige overstromingsrisico's tegen te gaan?;
- de impact op de biodiversiteit en natuurlijke milieus:
- indien de verstedelijking van de site "Bétons Lemaire" wordt bevestigd, is het aangewezen om:
- * van de gelegenheid gebruik te maken om al het afval uit het bosgebied te verwijderen;
- * de bossen van subgebied 4, zoals gedefinieerd in het MER, te integreren in de "doigts-verts" zoals bepaald in het leidend schema voor het centrum van Ottignies;
- * de ruimte zo in te richten dat de belangrijkste natuurlijke delen worden beschermd tegen de druk van de voorziene woningen;

- de impact van het project op het bestaande winkelcentrum van Douaire;
 - bezorgdheid over de toekomstige bestemming van het winkelcentrum van Douaire aangezien:
 - * het milieueffectonderzoek op termijn voorziet in de vervanging ervan door de ontwikkeling van een duurzame wijk;
 - * de intentie van het GPAH om 10.000 m² commerciële oppervlakte te ontwikkelen vragen oproept voor de huidige winkels van Douaire;
 - * het ontwikkelingsproject van Douaire zoals voorzien door de eigenaar wordt belemmerd door bepaalde voorschriften van het GPAH. Er wordt gevraagd dat bepaalde voorschriften worden herzien, aangepast en/of verduidelijkt in het kader van een coherent en optimaal regelgevingskader voor een eventueel toekomstig project;
 - het rapport;
 - de mobiliteit;
 - * de tellingen werden uitgevoerd in 2011, 2013 en 2018 en hadden geactualiseerd moeten worden;
 - * de uitgevoerde tellingen werden niet over een voldoende lange of representatieve periode uitgevoerd om het verkeer correct weer te geven;
 - * de toegankelijkheid voor voetgangers en personen met beperkte mobiliteit had bijzondere aandacht moeten krijgen op de schaal van het GPAH, aangezien het MER aangeeft dat de huidige situatie zwakke punten vertoont;
 - * de conclusies van het MER over de impact van het project op de mobiliteit zijn weinig expliciet;
 - * de studie vertrekt van het uitgangspunt dat auto's worden verlaten ten voordele van andere vervoersmodi, met als gevolg dat de resultaten van de studie vertekend zijn.
 - de biodiversiteit:
 - de aanwezigheid van een Natura 2000-gebied op minder dan 200 meter van het project. Het MER laat de overheid niet toe om met volledige kennis van zaken uitspraak te doen over het project in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied, om de volgende redenen:
 - er werden geen "terreinwaarnemingen" uitgevoerd;
 - de activiteiten verbonden aan de uitvoering van het project kunnen hinder veroorzaken waarvan niet kan worden uitgesloten dat zij een impact zullen hebben op de omwonenden of op de soorten die in het Natura 2000-gebied aanwezig zijn;
 - er werd geen onderzoek uitgevoerd naar de impact van licht en geluidshinder afkomstig van het project;
 - het project heeft tot doel het deel van de site "Bétons Lemaire", dat momenteel braak ligt, te verstedelijken;
 - de conclusie van het MER dat het project geen impact zou hebben op het Natura 2000-gebied, lijkt onjuist gelet op de bevolkingsgroei en de vergemakkelijkte toegang tot het "Bois des Rêves";
 - * fauna en flora: de twee door het project ontwikkelde groene structuren volstaan op zich niet om de aantasting van de fauna en flora binnen de omtrek van het GPAH van Douaire te compenseren. Het valt te betreuren dat in het kader van het GPAH geen inventarisaties werden uitgevoerd, temeer daar het Natura 2000-gebied zich op minder dan 200 meter bevindt. Deze tekortkoming laat de bevoegde overheid niet toe om met volledige kennis van zaken te beslissen;
 - de overstromingsrisico's:
 - * de GPAH-site omvat verschillende geconcentreerde afloopassen met een laag tot hoog risico (Waalse kartering), terwijl het MER op pagina 120 stelt dat het overstromingsrisico laag is. Het dossier bevat geen enkele informatie over deze problematiek, stelt geen maatregelen voor om de impact van de bodemafdekking te beheersen en omvat geen grondige hydrologische studie. De onvolledige aard van de informatie is des te problematischer daar de evaluatienota een hoog overstromingsrisico vermeldt (p. 132);
 - * onderschatting van het overstromingsrisico, aangezien het MER geen rekening houdt met de toekomstige evolutie van het risico;
 - de geluidsoverlast;
 - * het milieueffectonderzoek is gebaseerd op rapporten over geluidsniveaus van spoorlijnen uit 2006, met uitzondering van lijn 161, en bevat geen enkele akoestische studie die toelaat het geluid eigen aan het project van nieuwe gebouwen te evalueren;
 - * de problematiek van geluid en trillingen wordt niet onderzocht voor wat betreft de bouwplaats, de toename van het verkeer of de stijging van het aantal inwoners;
 - allerlei:
 - het Douaire niet afbreken zoals het momenteel bestaat, aangezien het goed functioneert en zeer nuttig is; Eventueel is enkel een oppervlakkige oprissing vereist;
 - Democratie betekent dat voor belangrijke wijzigingen een referendum dient te worden gehouden;
 - uit het dossier blijkt niet of het aan het openbaar onderzoek onderworpen GPAH-project de aanbevelingen van het MER heeft verwerkt;
 - de noodzaak om de aanleg van groene ruimten in de stad te bevorderen;
 - welke garanties bestaan er dat de toekomstige gebouwen op de site Bétons Lemaire lage-energiegebouwen zullen zijn?;
 - het door de Stad voorgestelde project tot afbraak van Douaire wordt betreurd;
 - de mogelijkheid om het bodemonderzoek uitgevoerd voor het bedrijf Decoux over te maken;
 - kunnen de nieuwe ontwikkelingen die door het project worden voorzien worden gedragen door de bestaande water-, elektriciteits- en rioleringsnetten? ;
 - de aanleg van het Dijlepark in het centrum van Ottignies wordt toegejuicht;
 - de bewoners werden niet individueel per brief noch door de plaatsing van informatieborden op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek, maar enkel via een petitie met betrekking tot het project;
 - waarom geen met bomen omzoomd pad aanleggen om een aangename verbinding te creëren tussen de winkels op het centrale plein, Douaire en de toekomstige wijk "Bétons-Lemaire"? ;
- Overwegende dat, met betrekking tot de verschillende opmerkingen inzake de onteigening, de gemeente antwoordt dat het onteigeningsplan dat in het kader van het openbaar onderzoek werd meegedeeld, louter informatief was; dat het niet tot gevolg heeft dat het recht op onteigening wordt gevestigd;
- Overwegende dat elke eventuele aanvraag tot onteigening het voorwerp zal uitmaken van een latere, afzonderlijke procedure;
- Overwegende dat een bezwaarindienaar van oordeel is dat een passende beoordeling van de gevolgen van het project voor Natura 2000-gebied BE31006 had moeten worden uitgevoerd;

Overwegende dat de gemeente op dit bezwaar antwoordt via de milieuvklaring, waarin wordt aangetoond dat het project geen significante gevolgen heeft voor het Natura 2000-gebied BE31006 "Dijlevallei", gelet op de afstand van 250 m tussen de gebouwen en de grens van het Natura 2000-gebied, het behoud van het bosgebied ter hoogte van de site, het aanzienlijke hoogteverschil en de fysieke barrière gevormd door de aanwezigheid van een belangrijke spoorweginfrastructuur tussen het gemeentelijk aanlegplan en het Natura 2000-gebied;

Overwegende dat de milieuvklaring eveneens vermeldt dat het gebied van het "Bois des Rêves" omheind is en dat de toegangen beperkt zijn, zodat de waarschijnlijke toename van de aantrekkelijkheid ervan voor nieuwe bewoners door de eigenaar van het bos kan worden beheerst;

Overwegende dat de Gemeenteraad van Ottignies - Louvain-la-Neuve in zijn milieuvklaring antwoorden heeft verstrekt op alle geformuleerde opmerkingen en de gemaakte keuzes heeft toegelicht, in het bijzonder met betrekking tot de aan- en opmerkingen die niet werden gevolgd;

Overwegende dat het openbaar onderzoek overeenkomstig de wettelijke vereisten is uitgevoerd;

Overwegende dat artikel 51, § 3, van het Wetboek bepaalt: *"het dossier bevattende het ontwerpplan wordt met het verslag bedoeld in paragraaf 1, de bezwaren, opmerkingen, notulen en adviezen binnen acht dagen na afloop van het openbaar onderzoek door het college van burgemeester en schepenen ter advies aan de gemeentelijke commissie of, bij ontstentenis, de gewestelijke commissie en aan de "Conseil wallon de l'Environnement pour le Développement durable" voorgelegd, evenals aan de andere personen en instanties en aan het Directoraat-generaal Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu indien bedoelde personen, instanties en bestuur zijn geraadpleegd in toepassing van artikel 50, § 2, tweede lid.*

De adviezen worden binnen zestig dagen na het verzoek van het college van burgemeester en schepenen overgemaakt; bij ontstentenis worden ze geacht gunstig te zijn";

Overwegende dat de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van Ottignies-Louvain-la-Neuve ("CCATM") op 15 mei 2023 een advies heeft uitgebracht;

Overwegende dit advies de belangrijkste punten bevat waarop zij de aandacht van het gemeentecollege wenst te vestigen en besluit dat het aangewezen is om:

- een volledig hydrologisch onderzoek te voorzien;
- een nieuw, bijgewerkt MER op te stellen;
- te voorzien in een globale visie (Douaire, centrale plein, station, boulevard Martin, enz.);
- alle mobiliteitsplannen te herzien;

Overwegende dat de "Beleidsgroep Leefmilieu" op 15 mei 2023 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat hij verzoekt om:

- de uitvoering van meer ingrijpende structurele inrichtingsmaatregelen die het mogelijk maken de piekdebieten van de Dijle te milderen (bv. verlaging van de oevers, overstromingsgebied, natuurlijk begroeid gebied, wadi's), gelet op het feit dat het grootste deel van de omtrek van het GPAH in 2021 werd overstroomd en dat het project de ontwikkeling van woningen in een overstroombaar gebied en de herinrichting van de oevers van de waterloop beoogt;

- de uitvoering van gedetailleerde biologische inventarisaties met het oog op de karakterisering van de aanwezige milieus, de effecten daarop en de bepaling van de afbakening en de bestemming in het gewestplan van de te behouden gebieden;

- de uitvoering, door een erkend bureau, van een akoestisch onderzoek teneinde de aard en de omvang van de te realiseren geluidwerende voorzieningen te bepalen;

- de implementatie van een duurzame mobiliteitsoplossing voor het oostelijk deel;

Overwegende dat de "Beleidsgroep Leefmilieu" van oordeel is dat het MER voldoet aan artikel 50, § 2, van het Wetboek, met uitzondering van de punten die betrekking hebben op biologische en akoestische aspecten;

Overwegende dat de "Beleidsgroep Leefmilieu" het betreurt dat:

- geen biologische inventarisaties werden uitgevoerd, terwijl er vochtige milieus, braakliggende terreinen en bosgebieden aanwezig zijn, die deels gelegen zijn in bosgebied volgens het gewestplan;

- geen analyse werd gemaakt van de effecten op het Natura 2000-gebied BE31006 "Dijlevallei" die verband houden met de verwachte toename van de bezoekersdruk op het "Bois des Rêves";

- geen akoestisch onderzoek werd uitgevoerd, hoewel een spoorlijn de site doorkruist (L140) en een andere eraan grenst (L161);

- de resultaten van het bodemkwaliteitsonderzoek niet werden voorgesteld;

Overwegende dat, na een verzoek van de gemeente, op 29 juni 2023 de "Beleidsgroep Leefmilieu" per e-mail een toelichting heeft gegeven op het punt met betrekking tot de uitvoering van een duurzame mobiliteitsoplossing voor het oostelijk deel;

Overwegende dat het Departement Leefmilieu en Water van de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu - Departement Ontwikkeling, Landelijke Aangelegenheden, Waterlopen en Dierenwelzijn - Directie Landelijke ontwikkeling - GISEL-cel op 14 april 2023 een ongunstig advies heeft uitgebracht wegens de in het milieueffectenrapport vastgestelde tekortkomingen met betrekking tot de gebieden met een risico op overstromingen door afvloeiing en de voorstellen voor het beheer van deze gebieden;

Overwegende dat het Departement Leefmilieu en Water van de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu - Departement Ontwikkeling, Landelijke Aangelegenheden, Waterlopen en Dierenwelzijn - Directie onbevaarbare waterlopen op 20 april 2023 een gunstig advies heeft uitgebracht, aangezien het merendeel van de percelen waarop het verzoek betrekking heeft, zich in een gebied met een zeer laag overstromingsgevaar bevindt, ook al zijn zij volgens de kartering van de overstroomde gebieden in juli 2021 overstroomd;

Overwegende dat het echter aangeeft dat de grondinneming van de bebouwde volume in gebieden met een laag, gemiddeld of hoog overstromingsrisico niet mag worden vergroot om het volume van waterretentie in de hoofdbedding van de waterloop in geval van hoogwater niet te verminderen;

Overwegende dat hij er ook op wijst dat, onafhankelijk van deze procedure, een vergunningsaanvraag moet worden ingediend bij hun diensten voor de inrichting van de oevers van de waterloop "de Dijle" die in de eerste categorie gerangschikt is, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen D40 en volgende van het Waterwetboek, titel V - Waterlopen met betrekking tot werken onderworpen aan de domaniale vergunning van de beheerder voor alle wijzigingen onder, in of boven de zomerbedding van de waterloop;

Overwegende dat het niettemin vermeldt dat de onderdoorgang onder de spoorlijn L140 moet worden vermeden, aangezien deze een barrière vormt tegen overstromingen in geval van overstroming van de waterloop, zoals die zich in juli 2021 heeft voorgedaan; dat de bouw van een tunnel onder de spoorlijn bijgevolg het overstromingsrisico van het gebied ten westen van deze spoorlijn verhoogt;

Overwegende dat het preciseert dat, indien desalniettemin de bouw van een onderdoorgang onder de spoorweg wordt overwogen, deze moet worden uitgerust met een automatisch waterdicht afsluitingssysteem in geval van overstroming;

Overwegende dat de NMBS op 11 augustus 2023 een gunstig advies heeft uitgebracht met betrekking tot het project, onder de voorwaarde dat eventuele werken in de nabijheid van de eigendommen/installaties van de NMBS in geen geval de toegang daartoe verhinderen of belemmeren;

Overwegende dat zij tevens aangeeft dat Infrabel dient te worden geraadpleegd aangezien de terreinen ervan worden getroffen;

Overwegende dat de de Waalse Overheidsdienst Mobiliteit en Infrastructuur - Departement van het Netwerk van Henegouwen en Waals Brabant - Directie Wegen Waals-Brabant op 26 september 2023 een ongunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat dit advies de aandacht vestigt op volgende punten:

- de auteur van het project houdt geen rekening met de aanzienlijke impact die dit project zou hebben op de verzadiging van het secundair wegennet;

- op het vlak van mobiliteit wordt de impact van het project onderschat. Er zal een verhoogde verkeersdruk ontstaan, die de verzadiging van het secundair wegennet verder zal doen toenemen;

- het GPAH zal Court-Saint-Étienne beïnvloeden. De omleidingen zullen uitsluitend kunnen uitwijken naar secundaire wegen die ongeschikt zijn voor het gegenereerde verkeer;

- het project moet noodzakelijkerwijs rekening houden met de ontwikkeling van de projecten in de vallei "Dijlevallei" richting Court-Saint-Étienne, van het gemeentelijk plan van aanleg "la Filature" en van het gemeentelijk plan van aanleg van "Mousty". Deze projecten hebben eveneens een aanzienlijke impact op de mobiliteit, die dient te worden onderzocht;

- de uitvoering van het project benadrukt een ontbrekende schakel in de verbinding van de structurele wegen (N275/N25), waarvan werd geoordeeld dat ze essentieel is in het provinciaal mobiliteitsplan. De aanleg van deze structurele weg zou noodzakelijk zijn om de extra verkeersdruk op te vangen;

- op het vlak van het openbaar vervoer (TEC) wordt de realisatie van een verbinding/dienst tussen de "Avenue Bel Horizon" in Céroux en de "Rue des Monuments" aanbevolen met de aanleg van een nieuwe weg;

Overwegende dat Infrabel geen advies heeft uitgebracht en geacht wordt bij gebreke daarvan gunstig te zijn;

Overwegende dat het Waalse Erfgoedagentschap geen advies heeft uitgebracht en geacht wordt bij gebreke daarvan gunstig te zijn;

Overwegende dat de Gemeenteraad van Ottignies - Louvain-la-Neuve in zijn milieuverklaring, antwoorden verstrekt op alle adviezen;

Overwegende dat het rapport over het milieueffectenrapport werd afgerond in april 2019, terwijl bepaalde opmerkingen van de instanties betrekking hebben op de overstromingen van juli 2021, die na dit rapport plaatsvonden;

Overwegende dat, om tegemoet te komen aan de diverse opmerkingen en verzoeken van de instanties, een bijwerking van het milieueffectenrapport werd afgerond op 8 augustus 2023 door het bureau "Aménagement sc Spatial Planning/Environnement";

Overwegende dat dit addendum, vergezeld van twee nota's, omvat:

- een geologische en hydrogeologische beschrijving die hoofdstuk 7.5.2.A van fase 2 van het milieueffectenrapport verduidelijkt;

- een actualisering van de overstromingsrisico's die hoofdstuk 7.5.2.C van fase 2 van het milieueffectenrapport verduidelijkt;

- een toestand van bodemverontreiniging opgesteld door "CSD ingénieurs", die hoofdstuk 7.5.2.D van fase 2 van het milieueffectenrapport verduidelijkt;

- een gedetailleerd onderzoek uitgevoerd door "CSD ingénieurs", die hoofdstuk 7.6 van fase 2 van het milieueffectenrapport verduidelijkt;

Overwegende dat deze bijkomende analyse en de aanbevelingen de Gemeenteraad in staat hebben gesteld om met kennis van zaken uitspraak te doen;

Overwegende dat het gemeentelijk plan van aanleg werd gewijzigd na het openbaar onderzoek zonder dat een nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd;

Overwegende dat deze wijzigingen inderdaad voortvloeien uit de inachtneming van de opmerkingen die werden geformuleerd tijdens de fase van het openbaar onderzoek en adviezen, en als gering kunnen worden beschouwd;

Overwegende dat de gemeenteraad in zijn beraadslaging van 26 maart 2024, en in het bijzonder in de daarin opgenomen milieuverklaring, op gemotiveerde wijze heeft gereageerd op de opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek zijn gemaakt en op de adviezen die in de loop van de procedure zijn ingediend; dat hij zijn keuzes daarin heeft gemotiveerd;

Overwegende dat het dossier op 16 oktober 2025 door de gemachtigd ambtenaar van de Buitendirectie van Waals-Brabant volledig is verklaard;

Overwegende dat artikel 52, van het Wetboek het volgende bepaalt:

"§ 1 De Regering keurt het gemeentelijk plan van aanleg goed of verwierpt het bij een met redenen omkleed besluit...";

§ 2. Het besluit van de Regering wordt genomen binnen zestig dagen, met ingang van de dag waarop de gemachtigde ambtenaar het volledige dossier in ontvangst neemt. Deze termijn kan bij een met redenen omkleed besluit één keer met dertig dagen verlengd worden. ";

Bijgevolg,

Besluit:

Artikel 1. Het gemeentelijk plan van aanleg van "Douaire" te Ottignies, waarvan de voorbereiding met het oog op de herziening van het gewestplan van Waver - Geldenaken - Perwijs, bij ministerieel besluit van 7 oktober 2016 werd beslist, wordt goedgekeurd.

Art. 2. Overeenkomstig de kaart van de nieuwe bestemmingen in het gewestplan, wordt de herziening van het gewestplan van Waver - Geldenaken - Perwijs betreffende de inschrijving van twee woongebieden met een totale oppervlakte van 13 hectare te Ottignies, goedgekeurd.

Art. 3. De Waalse Overheidsdienst Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Erfgoed en Energie zal de stad Ottignies-Louvain-la-Neuve kennis geven van dit besluit.

Namen, 6 januari 2026.

F. DESQUESNES