

Ruimtelijk uitvoeringsplan en stedenbouwkundige verordening Wonen Waasmunster

Beste college van burgemeester en schepenen van Waasmunster

De woonvisie voor Waasmunster werd op de gemeenteraad van 25 juni 2026 als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd.

Met de woonvisie kiest Waasmunster bewust voor een evenwichtige ontwikkeling. Per type woonomgeving worden er specifieke kwaliteitseisen bepaald om de woonkwaliteit te versterken.

- In en rond de dorpskernen is ruimte voor gerichte verdichting en ontwikkeling
- Buiten deze zones wordt het groene en landelijke karakter maximaal beschermd
- Nieuwe projecten moeten bijdragen aan een kwalitatieve leefomgeving

De woonvisie legt sterk de nadruk op kwaliteit om de wijken aantrekkelijk te houden, nu en in de toekomst.

De woonvisie is een belangrijk hulpmiddel voor het beoordelen van omgevingsvergunningen. Aanvragen worden voortaan getoetst aan deze visie.

Er werd reeds duidelijk gemaakt dat de woonvisie geen eindpunt is. De volgende stap is om ze juridisch een meer robuust karakter te geven. Teneinde dit te verwezenlijken wordt er een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en een stedenbouwkundige verordening opgemaakt.

Het RUP legt de ontwikkelingsmogelijkheden vast (*wat mag waar ontwikkeld worden?*).

Minimaal worden hierin de maximale dichtheden en de maximale bebouwings- en verhardingsgraden vastgelegd.

De stedenbouwkundige verordening legt de kwaliteitsvoorwaarden vast (*hoe moet een ontwikkeling worden gerealiseerd?*).

Minimaal worden hierin de reeds geformuleerde kwaliteitseisen inzake wonen opgenomen, aangevuld met eventuele algemene bepalingen rond onder meer groen, water, mobiliteit en duurzaamheid.

Samen zorgen beide instrumenten ervoor dat niet alleen wordt bepaald wat kan worden gebouwd, maar ook welke kwaliteit die ontwikkeling moet hebben.

In samenspraak met de gemeente zal worden bepaald welke andere aspecten verordenend worden vastgelegd, zowel inzake RUP als verordening.

De procedures van het RUP en de verordening worden op elkaar afgestemd. In de startnota van het RUP zal reeds duidelijk worden gemaakt welke zaken in de stedenbouwkundige verordening zullen opgenomen worden. Wanneer het RUP in openbaar onderzoek gaat (na voorlopige vaststelling) kan ook het openbaar onderzoek i.f.v. de verordening gelijktijdig worden gehouden (zie processchema).

In wat volgt wordt fase per fase de procedure i.f.v. een RUP en stedenbouwkundige verordening besproken. Aanvullend duidt het schema in de bijlage ook de verschillende overlegmomenten.

FASE STARTNOTA

We starten met een 'startvergadering'. Daarbij worden onder meer volgende aspecten besproken:

- **Afbakening en opzet van het RUP**
Er wordt bepaald of het RUP beperkt blijft tot een overdruk-RUP waarbij bijkomende voorschriften worden gelegd op de bestaande woonbestemmingen, dan wel of ook bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd. Daarbij worden eventuele grenscorrecties onderzocht en wordt nagegaan of bestaande BPA's of RUP's geheel of gedeeltelijk moeten worden opgeheven. Interwaas maakt vooraf een screening van de relevante geldende plannen en voorschriften.
- **Omgang met bestaande verkavelingsvoorschriften**
Er wordt bekeken of bestaande, nog geldige verkavelingsvoorschriften worden opgeheven dan wel behouden blijven. De gemeente bepaalt hierbij de gewenste beleidskeuze.
- **Inhoud van de stedenbouwkundige verordening**
Er wordt bepaald welke algemene kwaliteitsvereisten via de stedenbouwkundige verordening worden verankerd. Interwaas stelt hiervoor een overzicht van mogelijke thema's op, waarna in overleg met de gemeente wordt beslist welke aspecten worden opgenomen.

Op basis van deze beleidskeuzes kan de start- en procesnota worden uitgewerkt. (De procesnota is een evolutief document dat doorheen het proces verder wordt aangevuld). In deze fase nemen we de Plan m.e.r.-screening reeds mee zodat deze ook verder wordt opgenomen i.f.v. de publieke raadpleging.

PUBLIEKE RAADPLEGING

Na goedkeuring van de start- en procesnota door het college kan de nota worden voorgelegd aan het publiek en de adviesinstanties.

Er wordt een participatiemoment georganiseerd. De vorm en inhoud hiervan wordt in samenspraak met de gemeente bepaald. Een toelichting aan de GECORO wordt tevens voorzien.

FASE SCOPINGNOTA

In de scopingnota wordt de startnota aangevuld met de bespreking van de ontvangen adviezen en reacties uit de publieke raadpleging. Het planteam dient aan te geven op welke manier hier mee omgegaan zal worden in het verdere verloop van de procedure (in eerste instantie in het voorontwerp RUP).

De scopingnota wordt besproken met het planteam en gefinaliseerd. De scopingnota kan steeds aangepast worden doorheen het planproces. De laatste versie moet worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. Tevens wordt de procesnota geactualiseerd.

FASE VOORONTWERP

Dit is de fase waarbij de woonvisie vertaald wordt in een grafisch plan met hieraan gekoppelde stedenbouwkundige voorschriften. Welke voorschriften worden opgenomen in het RUP wordt in deze fase concreet gemaakt. De algemene kwaliteitseisen worden dan weer opgenomen in de verordening.

Tevens bevragen we in deze fase VECM (Vlaams expertisecentrum m.e.r.) inzake de Plan m.e.r.-screening (termijn van 60 dagen), en dit zowel voor het RUP als voor de verordening. Ten laatste voor de voorlopige vaststelling motiveert het planteam dat het RUP en de verordening geen aanzienlijke



milieueffecten kan hebben. Daarbij wordt rekening gehouden met de screening, de ontvangen adviezen en het advies van het VECM.

De adviesinstanties geven in deze fase input (schriftelijk en/of via een facultatieve plenaire vergadering). Er wordt advies gevraagd inzake het RUP en de verordening.

FASE ONTWERP

Het voorontwerp RUP en de verordening kunnen in deze fase worden bijgestuurd op basis van de binnengekomen adviezen. Deze eventueel noodzakelijk aanpassingen worden uiteraard doorgevoerd in samenspraak met de gemeente.

De voorlopige vaststelling van het RUP dient te gebeuren door de gemeenteraad.

OPENBAAR ONDERZOEK

Het voorlopig vastgestelde RUP en de verordening worden onderworpen aan een openbaar onderzoek. Beide kunnen hier samen sporen ter transparantie en uit pragmatische overwegingen (openbaar onderzoek RUP is 60 dagen, voor een verordening is dit 30 dagen).

In samenspraak met de gemeente kan ervoor geopteerd worden om een publiek moment te voorzien.

De GECORO dient de binnengekomen adviezen en eventuele bezwaren te behandelen. Een toelichting aan de GECORO is dan ook aangewezen in deze fase.

DEFINITIEVE DOCUMENTEN

De inhoudelijke input (o.i.v. de behandeling van het openbaar onderzoek door de GECORO) wordt verwerkt in de documenten om tot een definitief RUP en een definitieve stedenbouwkundige verordening te komen. Beide documenten worden goedgekeurd door de gemeenteraad.



Producten: timing en budget

Tot slot geven we de raming mee per fase. De kostennota's worden per afgeronde fase opgemaakt, in functie van de geleverde prestaties. Het gehanteerde uurtarief bedraagt € 102/uur voor een senior projectmanager (prijspeil 2026). Op basis hiervan wordt de totale kost voor de opmaak van het RUP en de stedenbouwkundige verordening geraamd op € 39.984.

De raming is gebaseerd op een voorziene doorlooptijd van twee jaar. Indien het project een langere doorlooptijd kent, zullen eventuele nog uit te voeren prestaties worden aangerekend volgens de op dat moment geldende, door de Raad van Bestuur vastgestelde tarieven.

	# uren	Bedrag (in euro)
Fase startnota	96	9.792
Publieke raadpleging	32	3.264
Fase scopingnota	32	3.264
Fase voorontwerp	96	9.792
Fase ontwerp RUP & Verordening	64	6.528
Openbaar onderzoek	32	3.264
Definitieve documenten RUP & Verordening	40	4.080
Totaal	392	39.984

In de prijs zijn alle overlegmomenten (planteam, toelichting GECORO, college,...) inbegrepen. Het overleg met het planteam wordt opgevat als een structureel afstemmingsmoment waarin het gemeentebestuur zowel ambtelijk als politiek vertegenwoordigd is. Het in de raming opgenomen aantal uren voor dit overleg is niet als een strikt vastgelegd volume te beschouwen. Het is bedoeld als indicatie voor de beoogde intensiteit van samenwerking en het belang dat we hechten aan een gedragen en kwalitatief proces. In die zin is ons prijsvoorstel dan ook te zien als een forfaitaire prijsopgave. Behoudens significante meerwerken is dit te beschouwen als een all-in prijs. Zijn er toch aanzienlijk extra uren of prestaties nodig dan wordt hier voorafgaand een prijsvoorstel gemaakt en goedkeuring gevraagd.

Bijkomend geven we nog mee dat de verwerking van de publieke raadpleging en het openbaar onderzoek aan het aangegeven uurtarief wordt gerekend. Het is immers niet mogelijk op voorhand een correcte inschatting te maken van de werklust.

Op basis van huidige wetgeving wordt er geen btw aangerekend, aangezien Interwaas samen met zijn 7 aangesloten gemeenten een zelfstandige groepering van personen inzake btw vormt (voorheen "kostendelende vereniging" genoemd).

Binnen deze groepering kunnen diensten die door de vereniging aan haar leden worden verstrekt, onder de voorwaarden van artikel 44, §2bis van het btw-wetboek vrijgesteld zijn van btw. Dit geldt in het bijzonder voor prestaties die rechtstreeks nodig zijn voor de niet-btw-plichtige of vrijgestelde activiteiten van de leden en die worden doorgerekend aan kostprijs.



De doorlooptijd wordt geraamd op ca. 2 jaar (zie schema). Dit heeft alles te maken met de wettelijk vastgelegde procedurestappen en termijnen. Bepaalde beslissingsmomenten kunnen de geraamde 2 jaar beïnvloeden.

De procedure van de stedenbouwkundige verordening kantelen we in, ook inhoudelijk zodat we op het einde van de rit via een helder proces tot werkbare documenten komen.

Met vriendelijke groeten
Interwaas,

Petra De Mey
Clustermanager Ruimte

