

Verslag vergadering 17 november 2025

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

Plaats: Theo Humbletzaal, administratief centrum
Provinciebaan 20
3110 Rotselaar

Aanvang: 20.00 uur – Einde: 23.00 uur

Aanwezigheden

Effectieve leden: Wim Oeyen, Joris Vermeiren, Stijn Sempels, Kristien Natens, Marijke Vanden Bosch, Mieke De Cat, Jan Martens, Roland Van Espen

Plaatsvervangende leden: Shavkat Egamberdiev, Kate Vanhoutte, Renilde Mertens, Bert Van Laer, Bart Vandyck

Politieke afgevaardigden: Eric Meyers, Frans Vansteenbeeck, Gust Janssens

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Cindy Rooms

Burgemeester, bevoegd voor ruimtelijke ordening: Jelle Wouters

Dienst Omgeving: Sven Buyens

Verontschuldigd: Tom Feyaerts, Ilse Vervloesem, Jan Schrijvers, Hans Van Hyfte, Jan Van den Broeck, Werner Mertens

Introductie

Voorwoord door voorzitter Wim Oeyen

Vandaag wordt de uitwerking van het project **dorpskernversterking Rotselaar** voorgesteld door projectontwikkelaar ION. Deze stap kan genomen worden volgend op de input op het masterplan dorpskernversterking Rotselaar-Centrum.

Toelichting schepen van Ruimtelijke Ordening Jelle Wouters

Binnen het ruimtelijk traject **woonzonering** zijn er binnen de gemeente Rotselaar keuzes gemaakt qua woondichtheden en -ontwikkeling. De **dorpsharten** werden geïdentificeerd als de locaties met het grootste verdichtingspotentieel. Hierbij werd nog een onderscheid gemaakt tussen de **hoogdynamische** dorpsharten van Wezemaal en Rotselaar en het landelijke dorpshart Werchter met een lagere taakstelling.

Projectontwikkelaar **ION** heeft in het hoogdynamische dorpshart van Rotselaar heel wat grondverwervingen kunnen realiseren. Hierdoor ontstaat een unieke situatie waarbij je op een grotere projectsite meer maatschappelijke waarde creëren dan als de projectzone fragmentair zou ontwikkeld worden.

Op vraag van de gemeenteraad werd een **masterplan** opgesteld voor het project Rotselaar-Centrum. Het doel hiervan om een combinatie van wonen, groene ruimte, ondergronds parkeren en handelsruimte te creëren in het hoogdynamische dorpshart van onze gemeente. Vorig jaar werd het masterplan voorgesteld aan de Gecoro, gemeenteraadscommissie en was er een publiek infomoment. Via deze momenten werden de inzichten verzameld die meegenomen werden bij de verdere uitwerking van het project Rotselaar-Centrum.



Binnen het project is een unieke correlatie tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hierdoor kunnen we als gemeente de regie behouden.

Voorstelling project dorpskernversterking

Projectontwikkelaar ION en HUB architecten stellen aan de hand van een presentatie het project voor.

Landschapsarchitect D+A licht de inrichting van de groene ruimten binnen het project toe.

Bespreking

Wie staat in voor het onderhoud van de groenzone?

Op de publieke pleinen staat de gemeente in voor het onderhoud. De private zone achter de supermarkt en de daktuinen zullen onderhouden worden door de vereniging van mede-eigenaars (VME).

Wat zijn de ambities voor het hergebruik van hemelwater?

Er komt een collectieve hemelwaterput. Er wordt nog berekend wat het optimale volume is, rekening houdend met de leegstands berekening. De eerste berekeningen geven aan dat de hemelwaterput groter zal zijn dan de gewestelijke hemelwaterverordening vereist. In de gewestelijke stedenbouwkundige verordening is opgelegd dat er per overschreden schijf van 5.000 liter putvolume minstens één woonentiteit wordt aangesloten. De bedoeling binnen dit project is echter om alle woonentiteiten aan te sluiten; elk appartement krijgt dus twee circuits (hemelwater en drinkwater). Het is de bedoeling dat de bewoners 80-90% van de tijd gebruik kunnen maken van hemelwater. Er worden tussentellers geplaatst om discussies binnen de VME te vermijden.

Hoe wordt de afvalinzameling georganiseerd?

Er is een ondergrondse sorteerstraat voorzien binnen het project. De aanleg ervan is een vereiste uit de gemeentelijke verordening wonen-in-meervoud. Voor de exacte plaatsing lopen er gesprekken met het intergemeentelijk milieubedrijf Oost-Brabant Ecowerf. De voorziene locatie is momenteel langs de Provinciebaan. Dit wordt nog verder uitgewerkt en besproken met het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV), wegbeheerder van de Provinciebaan, en Ecowerf.

Zijn er voldoende parkeerplaatsen ingecalculeerd om het parkeren in de dorpskern te kunnen opvangen?

Er wordt een uitgebreide mobiliteitsstudie opgemaakt door mobiliteitsstudiebureau Vectris. Het project bevat een ruim aanbod van parkeerplaatsen, zowel bovengronds als ondergronds, voor de residentiële bewoners, bezoekers en handelszaken.

Is er ruimte voorzien voor markten?

Op het ingegroende plein is ruimte voor activiteiten en kleinschalige evenementen. Ook op de verharde zone, die tevens dienst doet als trage verbindingsweg, kunnen kraampjes geplaatst worden. De focus ligt echter op het ingroenen van deze site als vernieuwende publieke ruimte om tevens een antwoord te bieden aan het hitte-eiland in het centrum. Grote evenementen en markten kunnen aan de andere zijde van de Provinciebaan, naast de kerk, op het reeds verharde Dorpsplein, plaatsvinden. Binnen het project is er dus wel ruimte voor het evenementiële. Om de collectieve ruimte zo kwalitatief mogelijk aan te leggen en te laten beantwoorden aan de vigerende voorschriften enerzijds en het infiltratievermogen van de site te kunnen waarborgen anderzijds is het echter noodzakelijk dat de verhardingsgraad tot het strikt noodzakelijke wordt herleid.



Is de groenzone boven de parkeergarage wel realistisch?

Via de gemeentelijke verordening wonen- in- meervoud moet het grondpakket minstens 80 cm bedragen. Aanvullend zal in sommige zones tot 40 cm extra grondpakket worden voorzien via insluitingen. Hierdoor wordt op het centrale groenplein extra gelaagdheid gecreëerd. Het is perfect mogelijk om ook grotere bomen hier te laten groeien. Bij de boomkeuzes zal er gewerkt worden met meerstammige bomen die niet te diep wortelend zijn.

Hoe hoog zijn de parkeerniveaus: -1 lijkt minder hoog dan -2 door het grondpakket?

De vrije hoogte op parkeerniveau -1 is 2,3 m en er moet geen ruimte meer ingenomen worden voor de technieken. Er zal gewerkt worden met een omgekeerde balk, dit wordt technisch nog verder onderzocht.

Hoe groot is de supermarkt?

1.500 m² waarvan 800 m² verkoopsruimte. De Delhaize in Wezemaal heeft 2.600 m² verkoopsruimte. Deze cijfers geven ook aan dat een andere soort supermarkt zich vestigt in dit project. Het betreft eerder een 'buurtwinkel' met een sterk lokaal bedieningspotentieel. Er is reeds een intentieverklaring ondertekend met de bedrijfsleiders van Delhaize Wezemaal. Ze zullen het beheer van de andere winkelruimtes ook in handen nemen. Hierdoor kunnen ze, net als in Wezemaal, zoeken naar passende complementaire handelsactiviteiten binnen het project, ook gericht op lokale ondernemers.

Welke soort verwarming wordt gebruikt binnen het project?

ION heeft veel expertise rond het gebruik van geothermie binnen hun vastgoedprojecten. Er wordt samengewerkt met firma NOVEN, die op maat energieprojecten uitwerkt voor vastgoedontwikkeling. Binnen dit project wordt er ingezet op geothermie en een collectief BEO-veld. Op de daken komen ook collectieve zonnepalen. ION geeft aan dat ze sterk willen inzetten op het collectieve verhaal binnen hernieuwbare energie.

Parkeerplaatsen zijn een bezorgdheid van de omgeving?

Binnen het project worden er publieke parkeerplaatsen voorzien, zowel bovengronds als ondergronds. De mobiliteit zal ook nog verder onderzocht worden door het mobiliteitsbureau Vectris. Voor de bewoners van het project zijn er ook parkeerplaatsen voorzien conform de voorschriften van de gemeentelijke verordening wonen-in-meervoud.

Kunnen fietsers ook over het centrale groenplein?

Het is niet de bedoeling dat de inrichting van het centrale groenplein wordt afgestemd op fietsverkeer. In dit gebied ligt de focus op de voetgangers en hun beleving van de groene ruimte. De assen zijn wel toegankelijk voor fietsers.

Is er een speeltuin voorzien voor kinderen?

Het is niet de bedoeling om een klassieke speeltuin in het project te plaatsen. De identiteit van het plein is een groenplein waar beleving centraal staat.

Waar zijn de bovengrondse infiltratiezones voor hemelwater?

Binnen het project staat het hergebruik van hemelwater voorop. Het is de bedoeling om maximaal water te hergebruiken. Zowel door de bewoners als voor de groene zones is er een behoefte aan water. Op delen waar de groeninrichting op volle grond zit, kan er geïnfiltreerd worden. Deze infiltreerbare ondergrond bevindt zich onder het politieplein en in de zone voor de private tuinen. In de zones waaronder de parkeergarage zich bevindt, is dit niet mogelijk. De studies hierover zijn nog in opmaak. Dit wordt zo afgestemd met de betrokken diensten. De verwachtingen zijn dat door grootschalig hergebruik van het hemelwater, hemelwater op eigen terrein kan gehouden worden. Er dient geëvalueerd te worden of er voldoende groene ruimte voor infiltratie aanwezig is of dat er nog bijkomende groene ruimte dient voorzien te worden.



Welke type wooneenheden zullen verkocht worden?

Het project zet in op een maximale diversificatie aan bewoonbare oppervlaktes. Er zitten dus zowel kleinere als grotere woonentiteiten in het project. Het verschil tussen de netto vloeroppervlakte van de kleinste en de grootste wooneenheid zal minimaal 40% zijn. Hierdoor is er een gevarieerd aanbod en hiermee samenhangend een grote bandbreedte aan prijzen.

Hoe zit het met de fietspaden langs de Provinciebaan? Het project schuift 6 m naar achter langs de Provinciebaan dit is toch een kans om bredere fietspaden te realiseren?

Na gesprekken met de wegbeheerder Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) over de inpassing van het project, de aansluiting van de inrit van de ondergronds parking, etc. is er inderdaad een zone van 6 m vrijgemaakt langs de Provinciebaan, conform de toekomstige inrichtingsplannen van AWV zoals bepaald in de projectnota.

De wegbeheerder AWV zet momenteel in op gemengd verkeer in de dorpskernen. Dit werd vastgelegd in een projectnota die AWV effectief toepast. De vraag naar fietspaden zal aan hen gesteld moeten worden. Momenteel lijkt hun visie voor de dorpskernen niet de aanleg van extra fietspaden te zijn. Fietspaden zijn momenteel ook geen oplossing als er verderop, richting de verkeerslichten, onvoldoende ruimte is om fietspaden te realiseren. Dit werkt immers net een gevaarlijkere verkeerssituatie in de hand.

Het project voorziet een zeer brede strook aan de Provinciebaan waardoor er veel meer ruimte komt voor voetgangers, hetgeen echt noodzakelijk is. Het project wordt in lijn gebracht met de visie van AWV en laat de nodige ruimte om de toekomstige weginrichting mogelijk te maken.

Wie wordt de vergunningverlenende overheid en is de behandeling door de Gecoro nog gewenst als dit bovengemeentelijk wordt beslist?

Afhankelijk van de bemaling en de verdere uitwerking van het project, zal het dossier in eerste instantie door de gemeente of de provincie Vlaams-Brabant moeten behandeld worden.

De behandeling door het gemeentelijk adviesorgaan GECORO zit verankerd in de gemeentelijke verordening wonen-in-meervoud. Het blijft waardevol dat een gemeentelijke adviesraad elk meergezinswoningproject bekijkt, zeker als het project een impact heeft op het dorpschart. Deze adviesraad staat immers het kortst bij de inwoners ook al wordt de beslissende overheid bovengemeentelijk. Deze lokale kwaliteitsbewaking moet blijven bestaan en uitgevoerd worden op lokaal niveau. Ook bovenlokaal wordt het project getoetst aan de gemeentelijke instrumenten en beleidsvisie.

Advisering

Inpasbaarheid

Dit project past zich in de hoogdynamische kern van het dorpschart Rotselaar. De balans in het project zit goed: **verdichten met ruimtelijke kwaliteit**. De **doorwaadbaarheid** van het project vormt hierin een grote meerwaarde. De **densiteit** van het project is aanvaardbaar. Als er één plek in de gemeente is die in die mate kan verdicht worden, is dit de aangewezen locatie in het dorpschart van Rotselaar-Centrum. De dichtheid die hier gezocht werd, kan door het realiseren van maatschappelijke meerwaarde van onder andere de groene structuren, de handelsruimten, de ondergrondse parkeergarage, ... De inpassing van de bouwblokken is op een doordachte wijze uitgewerkt.

Aandachtspunt:

- **Sociaal woonaanbod**

De maatschappelijke meerwaarde kan nog versterkt worden door betaalbaar woonaanbod te integreren. De ontwikkelaar heeft al gezocht naar een mix van woonoppervlaktes in de woonentiteiten. Door een deel sociale wooneenheden in het project te integreren zou het project alle facetten van de maatschappelijke meerwaarde nog verder versterken.

Fijne architectuur

De gebruikte architectuur is verfijnd en biedt antwoord op de vraag rond **dorpse architectuur** in de gemeentelijke dorpskern van Rotselaar. Dit is één van de sterktes van het projectvoorstel. De gevels zijn goed opgebouwd langs de Provinciebaan en rond de pleinstructuren.

Ook in de Groenstraat sluiten de gebruikte stijlelementen duidelijk aan op de rijwoningen en de halfopen bebouwing in deze straat. Dit was een minder evidente inpassing maar hiervoor zijn de juiste stijlelementen gevonden.

Aandachtspunt:

- **Achterwand gebouw richting politiekantoor**
Daar waar er sterk werk is geleverd rond beeldkwaliteit in de gevels langs de Provinciebaan, Groenstraat en het centrale groenplein is dit afwezig in de achtergevels gericht naar het politiekantoor. Deze gevelwanden zijn te robuust en te massief. In deze gevels moet ook gezocht worden naar elementen om dit weg te werken. Hoewel dit momenteel een achtergevel is, kan dit in de toekomst nog wijzigen.
- Het is cruciaal dat de **detaillering** van het ontwerp in zijn totaliteit en de gevels in het bijzonder correct en zeer gedetailleerd (voegwerk, metsverband, portico's, steenkeuzes, materialisatie, kleuren, ...) wordt opgenomen in de toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag zowel op de plannen als in een uitgebreide nota om te verzekeren dat de uitvoering even gedetailleerd, correct en nauwkeurig gebeurt.

Groene zones

De groene zones en de kwaliteitsvolle uitwerking ervan is essentieel in dit project. De groene zones lijmen het project samen en zorgen voor een tegengewicht voor de volumes die worden geplant. Het is goed dat een **landschapsarchitect** van in het begin bij het project betrokken is. Zo worden de juiste randvoorwaarden reeds geschetst en geïntegreerd in de ontwerpfase.

Maar er moet blijvende aandacht gaan naar een kwaliteitsvolle inrichting van de groene zones (collectief publiek en privaat). Een gebrek aan voldoende gelaagd groen kan grote gevolgen hebben voor de beleving van architectuur.

Er moet daarom een gedetailleerd **groenplan** en een onderbouwd **plan van aanpak** komen voor de keuzes binnen de groenaanleg. Een aandachtspunt hierbij is te voorzien in voldoende gelaagd groen, evenals in de **uniformiteit** en gelijkaardige beeldvorming voor de verschillende groenzones (centrale plein, politieplein en de private groenzone). Hoewel het beheer achteraf bij verschillende partijen belandt, moet er wel een belangrijke mate van eenheid zitten in de aanleg.

Centrale groenplein

Het plein is ingekapseld door de verschillende gebouweenheden. Hierin is de keuze gemaakt om de openheid te houden naar de kerk en aansluiting te vinden op het politieplein. Hierdoor ontstaat een logisch gevormde groenstructuur binnen dit project en zorgt het voor de nodige ademruimte binnen dorpskern.

Het groene centrale plein vervult een belangrijke rol binnen dit project. Hiermee wordt een **hitte-eiland vermeden** in het centrum van de gemeente. Dit groenplein biedt een kwaliteitsvolle **leefomgeving** voor de omwonenden en heeft een **sociale functie**: een groene ontmoetingsplaats in het hart van het dorp.

De gemeentelijke verordening wonen-in-meervoud stelt dat de **substraatdikte** boven de ondergrondse parkeergarage minstens 80 cm moet zijn om als groene collectieve zone in aanmerking te komen. De landschapsarchitect heeft verduidelijkt dat door het realiseren van glooiingen op het centrale plein deze dikte tot maximum 120 cm kan laten variëren. Dit biedt kansen om een groene invulling te geven aan deze zone, maar hier zijn ook aandachtspunten bij zoals verdroging en aangepaste beplanting.

Aandachtspunten:

- Er moet een **doordachte keuze** gemaakt worden in de soort **bomen en beplanting** op het centrale groenplein. Deze beplanting moet realistisch gekozen worden op basis van het bodempakket van 80 cm tot 120 cm. De keuze aan bomen is niet onbeperkt in dergelijke substraatdikte. De 3D-voorstellingen moeten een realistisch beeld geven van de mogelijke aanplantingen. Dit kan zeer waardevol worden ingericht maar vereist de nodige aandacht. Een gedetailleerd plan van de groene zones (soorten, plantmaten, etc.) is dan ook essentieel in de omgevingsvergunningsaanvraag. De nodige garanties moeten worden ingebouwd naar correcte uitvoering en gefaseerde aanpak toe.
- Er moet gestreefd worden naar een **eenheid van inrichting** binnen de verschillende groenzones, ook al zit het beheer achteraf bij verschillende partijen (privé versus publiek), met de focus op voldoende gelaagd groen en diversiteit in groenaanplantingen. Er dient bekeken te worden of de zone rond het politieplein ook maximaal kan ingegroend worden en dit kan ingezet worden als infiltratiezone. Het politieplein bevindt zich op volle grond en dus niet boven de parkeergarage waardoor de infiltratiemogelijkheden groter zijn. Naast het doorgedreven hergebruik van hemelwater moet er immers ook de nodige ruimte voorzien worden voor bovengrondse infiltratie. De vergroening, met ruimte voor infiltratie, zorgt er ook voor dat het groene publieke plein organisch verbonden wordt met de groene zone van het politieplein waardoor er eenheid wordt gecreëerd binnen de groenstructuur.
- Een aandachtspunt bij dergelijke groene zones met beperkt grondpakket zijn de **watervoorzieningen** binnen deze structuur. Tijdens droogteperiodes moet dit geïsoleerd grondpakket ook voorzien worden van het nodige water voor de beplanting en de bomen. Voor de natte periodes moeten ook de nodige maatregelen worden ingebouwd.
- Op het centrale plein moeten nog **elementen** aangebracht worden om de **sociale functie** van het plein verder in te vullen. Door doordacht een aantal zitranden en kleine speelse elementen, zoals bijvoorbeeld stapstenen, te plaatsen binnen de groenstructuur kan deze functie van het plein versterkt worden. Hiervoor mogen niet de klassieke zitbanken en speeltuigen gebruikt worden, deze zouden afbraak doen aan de identiteit van het plein. Binnen de groenruimte kunnen wel subtiel een aantal elementen ingepast worden zodat het toch aantrekkelijk is om hier te verblijven. Dit kan ook sturend werken in het publiek gebruik van het park: weg van de private terrassen die ook hun privacy verdienen.
- Binnen de glooiende structuur van het groene centrale plein kunnen nog **verticale elementen** worden ingepast. Dit kan samengaan met de eerder vermelde sociale functie-elementen. Het enkel variëren in de substraatdikte kan niet het eindpunt zijn van de uitwerking van dit groene plein.
- De **groene dooradering** kan nog verder doorgezet worden naar het politiepleintje. Hierdoor wordt de centraal groene-as versterkt en is er een volledig aangesloten geheel van alle groenelementen.
- De **private groenzone** aan de achterzijde in combinatie met het groene dakterras op niveau +1 moet nog verder worden uitgewerkt. Samen met de uitwerking van de gevel kan gezocht worden naar een verbondenheid tussen de twee zones door bijvoorbeeld een groenegevel. Deze twee groenelementen hebben op dit moment geen connectie met elkaar.

Bijkomend formuleert de Gecoro nog volgende aandachtspunten:

- **Bestickering ramen en reclame winkelruimtes**
De ramen van de winkelruimtes mogen niet volledig bestickerd worden. Signing en gevelreclame mag aanwezig zijn maar mag de raamopeningen niet in die mate bedekken dat ze de beleving van gevels en de openheid en betrokkenheid naar het plein gaan wegconcurreren. Dit zou een storend element zijn binnen de gezochte architectuur. Binnen het opzet van de buurtwinkel en handel met lokaal bedieningspotentieel kan ook gewerkt worden met een bescheiden minder dominante reclame dan klassiek gebruikt wordt.
- **Ondergrondse parking:**
De ondergrondse parking moet verbeterd worden uitgewerkt. De circulatiezones lijken niet realistisch ingetekend te zijn. Het parkeren op -1 lijkt momenteel niet aantrekkelijk genoeg om

dienst doen als publieke parking: bijvoorbeeld de beperkte plafondhoogte op -1, weinig leesbare circulatie enz. De bruikbaarheid van de publieke parkeerruimte en de leesbaarheid ervan voor de gebruiker moeten geoptimaliseerd worden. De vlotte bereikbaarheid voor (buitenmaatse) fietsen van de ondergrondse fietsenstalling door een trap met fietsgoot (vanuit de Groenstraat) die direct grenst aan de fietsenstalling is dan weer een sterk punt binnen dit ontwerp.

- **Laadpalenplan fietsen en wagens**

Er moet een uitvoeringsplan worden uitgewerkt om de laadpalen te voorzien binnen het project. De realisatie ervan kan niet doorgeschoven worden naar een latere fase voor de VME. Alle randvoorwaarden moeten technisch gerealiseerd zijn (conform de regels van goed vakmanschap brandveiligheid – elektrische voertuigen in parkings van vzw Fireforum en de richtlijn van de hulpverleningszone Oost Vlaams-Brabant). Ook voor de publieke parkeerplaatsen moet een aandeel laadpalen worden gerealiseerd.

- **Bergingen**

De ondergrondse bergingen (-2) zijn momenteel niet kwaliteitsvol uitgewerkt. De nog uit te werken technieken en het hemelwaterplan zullen ook hun impact hebben op de nog beschikbare ondergrondse ruimten. De bergingen moeten hiermee rekeninghoudend kwalitatiever worden uitgewerkt.

- **Leerbaarheidsstudie bouwfase**

Er moet onderzocht worden hoe de kern van Rotselaar tijdens de werken leefbaar kan blijven. De milderende maatregelen moeten worden meegenomen in een omgevingsvergunningsaanvraag.

- **Bronbemaling**

Dit aspect wordt nog verder uitgewerkt door een extern studiebureau. De impact op de omgeving van deze bemaling van 2 ondergrondse parkeerniveaus moet minimaal gehouden worden. De plaatbeschrijvingen voor de panden in de onmiddellijke omgeving moeten hierin vervat zijn. De bemalingsstudie moet afdoende zekerheid bieden over de zettingen, impact op de risicogronden in de omgeving.

Eindconclusie:

Dit project binnen het dorpschart van Rotselaar wordt als zeer waardevol gezien. De gevraagde verdichting past binnen dit hoogdynamische dorpschart. De densiteit van het project is aanvaardbaar. De balans van verdichten en kwaliteitsvolle inrichting zit goed. De gebruikte beeldkwaliteit is goed uitgewerkt; hierbij is duidelijk rekening gehouden met 'dorpse architectuur' die in een gemeentelijke dorpskern past. Er zijn voldoende elementen toegevoegd om de volumes te breken. De groene zones, de commerciële ruimtes en de ondergrondse parkeergarage zorgen voor grote maatschappelijke meerwaarde. Binnen een woonproject van deze schaal moet men maximaal inzetten op een grote verscheidenheid aan woonvormen. De Gecoro geeft een positief advies met de vraag de geformuleerde aandachtspunten te integreren en uit te werken in een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag.