



Advies GECORO

Datum: dinsdag 12 januari 2021

Titel: Advies RUP Nanove - herziening

Minimum de helft van de stemgerechtigde leden waren aanwezig: Ja

Er werd voldaan aan de 2/3^e man-vrouwverhouding: Ja

Aanwezig: stemgerechtigd

- Peleman Willy, voorzitter
- Berghman Frans, lid
- De Baerdemaeker Caroline, lid
- Gabriëls Elke, lid
- Vanderstraeten Ester, lid
- Vrijders Paul, lid
- Buyens Frank, lid
- Dierickx Rita, lid
- Moerenhout Elwyn, lid
- Price Willy, lid
- Raeymaekers Wim, lid
- Vancanneyt David, lid

Aanwezig: niet-stemgerechtigd

- Bart Van Aken, secretaris a.i.
- Ann Van Damme, diensthoofd grondgebiedzaken

Verontschuldigd

- Van Nieuwenburgh Sarah, lid

Inleiding / situering

Aan de GECORO wordt gevraagd hun advies te bezorgen omtrent de ontvangen adviezen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek na de voorlopige vaststelling het RUP Nanove - herziening.

Het advies vanwege de provincie Vlaams-Brabant luidt als volgt:

1. GEGEVEN

De gemeenteraad van Opwijk heeft in zitting van 22 september 2020 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nanove (herziening)' voorlopig vastgesteld. De gemeente Opwijk organiseert hierover een openbaar onderzoek van 12 oktober 2020 tot en met 20 december 2020.

De deputatie wordt gevraagd binnen deze termijn haar advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uit te brengen. Als er geen advies is verleend binnen deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Artikel 2.2.21 §5 bepaalt dat het advies van de deputatie integraal opgenomen dient te worden in het advies van de gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening aan de gemeenteraad.

2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

3. BESPREKING

Situering

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nanove (volledige herziening)' heeft betrekking op het zuidelijke gedeelte van de dorpskern Opwijk en is een herziening van het eerdere gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nanove' uit 2008, dat in tussentijd reeds tweemaal gedeeltelijk herzien werd.

De kern Opwijk bevindt zich in het noordwesten van de provincie Vlaams-Brabant, in de 'luwe vlek'. Opwijk is goed ontsloten met het openbaar vervoer, via de lijn Brussel-Dendermonde, maar is minder goed bereikbaar via de weg. Via een aantal lokale ontsluitingswegen kunnen twee gewestwegen bereikt worden: de N47, die Dendermonde verbindt met Asse (en Brussel) op zo'n 2 km van de kern, en de N211, die de N47 verbindt met de A12 en Vilvoorde op +/- 1 km van de kern.

Het plangebied wordt ruwweg afgebakend door de Karenveldstraat, Nanovestraat, Sint-Paulusbaan (met vooral doorgaand verkeer rondom de kern), Kloosterstraat, Kattestraat en Gasthuisstraat (die het dorpscentrum aansluiten op deze ringstructuur). Het gebied bestaat uit een aantal publieke voorzieningen (woonzorgcentrum, jeugdhuis, gemeenschapscentrum), een centrale parkzone en woningen. De bewoning bestaat uit verschillende typologieën: historisch gegroeide bebouwing van gesloten in het centrum naar open aan de rand en een drietal verkavelingen in de binnengebieden.

Het plangebied bevat eveneens een gedeelte van de open ruimte ten westen van de kern.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nanove (volledige herziening)' wil het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan herzien om meer flexibiliteit en hanteerbaarheid te bekomen. Ook ontstaan er problematieken in verband met gewenste uitbreidingen en ongewenste neverfuncties. Daarenboven vormt de combinatie van ruimtelijk uitvoeringsplan, herzieningen en verkavelingen een wirwar aan regelgeving. De volledige herziening van het plan moet hierin klaarheid scheppen.

Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant brengt Opwijk onder in de deelruimte 'Verdicht Netwerk'. Opwijk behoort tot het subgebied 'De luwe vlek'. De provincie opteert voor het behoud van het typische kouterlandschap. In die zin zijn de hoogdynamische ontwikkelings-perspectieven van de Vlaamse Ruit niet van toepassing op de luwe vlek.

De provincie wenst in de gewenste nederzettingsstructuur prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde kernen te ontwikkelen. Opwijk wordt geselecteerd als hoofddorp. De provincie wenst een halt toe te roepen aan de verdere versnippering van de open ruimte. Hierbij zal in eerste instantie aandacht besteed worden aan het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving in deze kernen. Leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen. De relatie tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte dient versterkt te worden.

Relatie met de 'conceptnota' van het Ruimtelijk Beleidsplan Vlaams-Brabant

De 'conceptnota' van het Ruimtelijk Beleidsplan Vlaams-Brabant selecteert Opwijk als hoogdynamische kern – het type dat hoofdzakelijk de dynamiek buiten de stedelijke gebieden dient op te vangen. Alle woongebieden kunnen ontwikkeld worden – met een minimale dichtheid van 25 wo/ha en voldoende omgevingskwaliteit – en ook woonuitbreidingsgebieden indien dit gebeurt met 50% sociale woningen. Meergezinswoningen zijn mogelijk – of zelfs wenselijk – en ook voorzieningen en bedrijvigheid kunnen verweven worden. Ook groenblauwe dooradering is belangrijk om mee te nemen.

Relatie met het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wenst Opwijk als centrale kern in de gemeente te behouden en hier de voornaamste groei en de verschillende voorzieningen te concentreren.

Volgende relevante ruimtelijke principes worden gehanteerd:

- De beekvalleien zijn structurerende elementen. De Asbeek kan in het oostelijk deel van de hoofdkern de drager worden van een groene vinger die de kern binnendringt.
- Het kruispunt van Sint-Paulusbaan met Steenweg op Merchtem vormt één van de drie poorten tot de hoofdkern.
- Het centrum aan de kerk wordt als centraal element genomen en wordt ondersteund door een nieuwe publieke as van Hof ten Hemelrijk tot het gemeentehuis.
- Er wordt een netwerk van openbare ruimten gevormd.
- De groene ruimten worden ook in een netwerk verbonden. Het park achter Hof ten Hemelrijk kan het centrum worden van deze groenstructuur.
- Er wordt een netwerk van voet- en fietswegen door het bebouwde weefsel gevormd in aansluiting op voet- en fietswegen buiten de hoofdkern.
- Publieke voorzieningen kunnen zich vasthechten aan de hoofdkern.

Binnen de gewenste open ruimte structuur wordt de open ruimte in het zuidwesten van het plangebied geselecteerd als landschappelijke overgang met een gemeentelijke recreatieve pool. De landschappelijke integratie is belangrijk.

Binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt het plangebied, met uitzondering van de open ruimte in het zuidwesten, volledig geselecteerd als zone voor socio-culturele activiteiten en verwevingsgebied voor lokale bedrijvigheid en buurtgebonden kleinhandel.

Bespreking van de planopties

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nanove (volledige herziening)' wil het bestaande regelgevend kader stroomlijnen in één plan met slechts een beperkt aantal duidelijke bestemmingszones en een heldere ruimtelijke invulling van dit deel van de kern Opwijk. Hierbij wordt geleidelijke verdichting toegestaan in een gradiënt vanuit de kern, met meergezinswoningen en gesloten bebouwing in de kern naar lagere dichtheden aan de rand.


Deze doelstelling is dus principieel in overeenstemming met het provinciaal beleid en kan ondersteund worden.

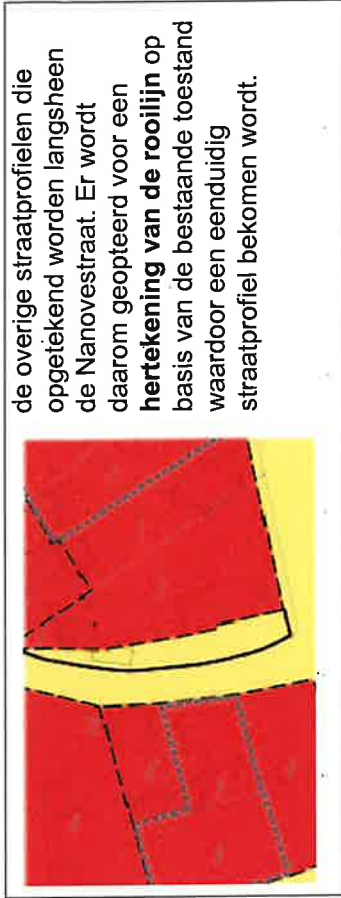
Het provinciebestuur heeft geen verdere opmerkingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

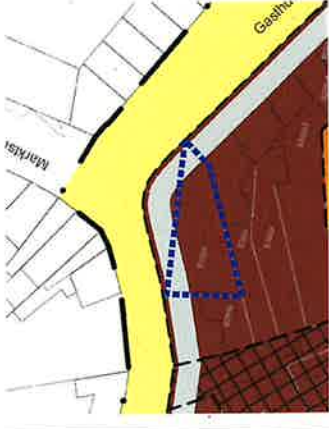
1. *Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nanove (herziening)', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Opwijk bij besluit van 22 september 2020, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum), op voorwaarde dat rekening gehouden wordt met de opmerkingen zoals geformuleerd in het besluit.*

<p>Voorwerp advies</p> <p>De doelstellingen van het RUP Nanove (volledige herziening) zijn principieel in overeenstemming met het provinciaal beleid en kunnen ondersteund worden. Bijgevolg heeft het provinciebestuur geen verdere opmerkingen en wordt er beslist het ontwerp zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Opwijk bij het besluit van 22 september 2020, gunstig te adviseren.</p>	<p>Behandeling</p> <p>Geen aanpassing</p>
<p>Bezwaar 1</p> <p>Voorwerp van bezwaarschrift</p> <p>De woonst van de bezwaarindiener (Nanovestraat 98) wordt getroffen door de rooilijn. Er werd deze persoon in het verleden door de gemeente verteld dat de rooilijn in een toekomstig RUP potentieel aangepast kon worden. Het RUP Nanove (volledige herziening) houdt hier echter geen rekening mee. Dit hypothekeert verdere verbouwingsplannen van de bezwaarindiener (p. 1-2).</p>	<p>Behandeling</p> <p>Geen aanpassing</p> <p>De rooilijnen werden behouden cf. het oorspronkelijk RUP Nanove (2008). Op termijn zouden alle woningen de rooilijn moeten respecteren om zo een eenduidig straatprofiel te verkrijgen. Binnen voorliggend RUP worden echter een aantal overgangsmaatregelen opgenomen voor bestaande vergunde of vergund geachte woningen die afwijken van de planvoorschriften (art. 2.1.3).</p>  <p>Deze woningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Uitbreiding is mogelijk indien de uitbreiding past binnen de geldende planvoorschriften. Bij herbouw en nieuwbouw dient de volledige woning gerealiseerd te worden volgens de geldende planvoorschriften.</p>
<p>Bezwaar 2</p> <p>Voorwerp van bezwaarschrift</p> <p>De bezwaarindiener merkte op dat het perceel ter hoogte van de Nanovestraat 59, met kadastrale legger C516d, gedeeltelijk wordt bestemd als openbare weginis. Dit werd niet gecommuniceerd en de bezwaarindiener wenst verdere toelichting (p. 1).</p>	<p>Behandeling</p> <p>Aan te passen</p> <p>De rooilijnen werden initieel behouden cf. het oorspronkelijk RUP Nanove (2008). Echter kan voor de Nanovestraat ter hoogte van de aansluiting op de St. Paulusbaan een uitzondering gemaakt worden. Het straatprofiel wordt hier namelijk uitgesproken breder in vergelijking met</p>



de overige straatprofielen die opgetekend worden langsheen de Nanovestraat. Er wordt daarom geopteerd voor een **hertekening van de rooilijn** op basis van de bestaande toestand waardoor een eenduidig straatprofiel bekomen wordt.

Bezwaar 3

<p>Voorwerp van bezwaarschrift</p> <p>De bezwaariendener merkt op dat de rooilijn op de hoek van de Kattestraat en Gasthuisstraat, zoals aangegeven op het grafisch plan, niet overeenkomt met de werkelijke rooilijn (vastgesteld in BPA5 uit 1965). De werkelijke rooilijn voorziet meer ruimte en een beter zicht op de openbare weg, wat volgens de bezwaariendener noodzakelijk is om de veiligheid van zwakke weggebruikers te verzekeren. De bezwaariendener pleit daarom voor het behoud van de rooilijn zoals vastgesteld in BPA5 (p. 1-2).</p>	<p>Behandeling</p> <p>Geen aanpassing</p>  <p>De rooilijn, zoals ingetekend op het ontwerp, werd overgenomen van het RUP Nanove gedeeltelijke herziening uit 2016 en neemt inderdaad meer openbare ruimte in vergelijking met de rooilijn van het RUP Nanove uit 2008. Echter zorgt deze intekening voor een betere begeleiding van de verkeersstromen en voorkomt het een overdimensionering van de openbare wegenis. De veiligheid van de zwakke weggebruiker wordt hiermee op geen enkele manier in het gedrang gebracht.</p>
---	---

Bezwaar 4

<p>Voorwerp van bezwaarschrift</p> <p>De bezwaariendener maakt zich zorgen over de zones voor "landelijk wonen" die op het ontwerp ingepland staan langsheen de Droeshoutstraat, Karenveldstraat, Groenstraat en Nanovestraat. Deze persoon vindt de voorschriften omtrent deze zones te vaag om de unieke zichten op het omliggende landschap te verzekeren en</p>	<p>Behandeling</p> <p>Geen aanpassing</p> <p>Om de unieke zichten op het omliggend landschap te verzekeren werden een aantal zones ondergebracht binnen de overdruk "openruimtevesters". Deze overdruk wordt geïmplementeerd om zichten naar het hinterland voor de toekomst te vrijwaren. Bovendien leggen de voorschriften van de zone "landelijk wonen" een verbod op</p>
--	---

vreest dat het verder aansnijden voor bebouwing de bestaande landschappelijke kwaliteiten teniet zal doen (p. 1-2).

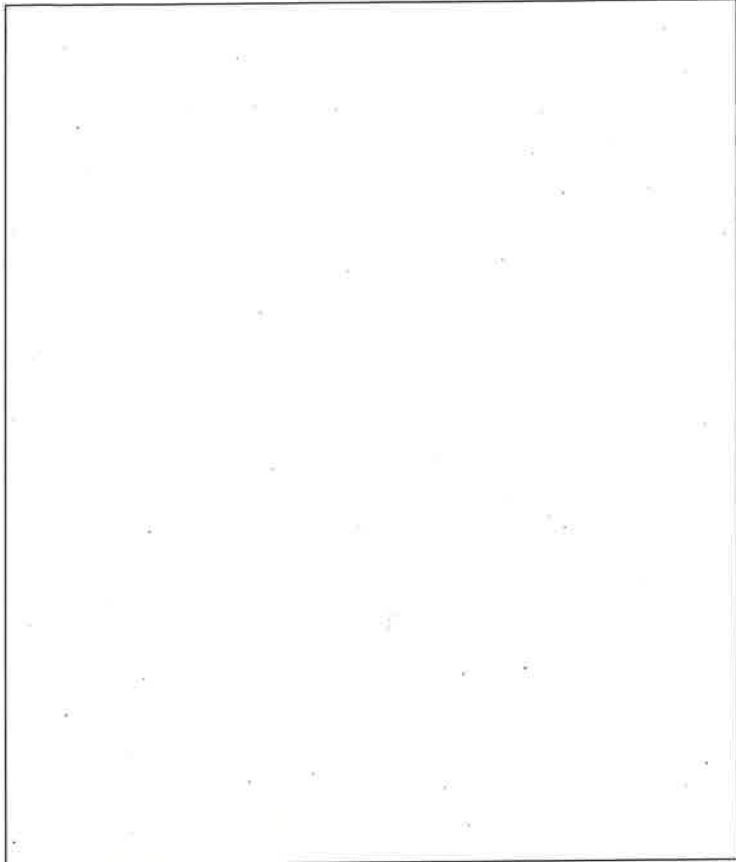
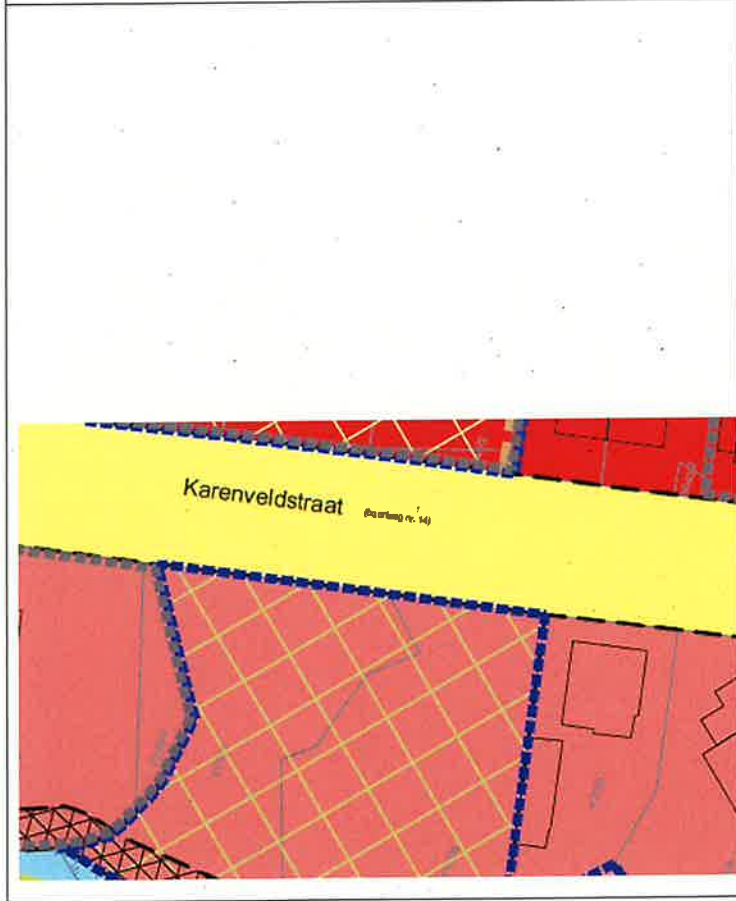
voor het opdelen van percelen in nieuwe loten. Dit zorgt ervoor dat verdere verdichting binnen deze woonzones wordt gelimiteerd en de huidige karakteristieken van woningen in open en halfopen bebouwing op ruime percelen wordt gevrijwaard.

Bezwaar 5

<p>Behandeling</p>	<p>Voorwerp van bezwaarschrift</p>
<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>De voorschriften uit het oorspronkelijk RUP Nanove (2008) voor open en halfopen bebouwing, waar het perceel in kwestie deel van uitmaakt, laten geen kwalitatieve meergezinswoningbouw toe. Zowel in het nieuwe RUP, als in dat van 2008, is het niet wenselijk om in deze zone meergezinswoningen te ontwikkelen. Dit is weggelegd voor zones die nauwer aansluiten bij de dorpskern. Enkel bestaande meergezinswoningen mogen behouden worden. Tenslotte dient vermeld te worden dat een monetaire vergoeding enkel mogelijk is indien er sprake is van planschade. Dit is hier echter niet het geval.</p>	<p>De bezwaariendener gaat in tegen de beslissing om geen nieuwe meergezinswoningen toe te laten binnen de zone voor "residentieel wonen". De indener heeft reeds plannen laten opmaken voor een meergezinswoningproject van 9 appartementen op het perceel ter hoogte van de Nanovestraat 134. Er zijn reeds kosten gemaakt en er werden reeds vergunningsaanvragen ingediend bij de gemeente. Een wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van dit perceel zou de plannen van de bezwaariendener onuitvoerbaar maken. Indien de voorschriften niet aangepast zullen/kunnen worden, wenst de bezwaariendener een vergoeding (p. 1-2).</p>

Bezwaar 6

<p>Behandeling</p>	<p>Voorwerp van bezwaarschrift</p>
<p><i>Aan te passen</i></p> <p>De overdruk "openruimtevensters" is van kracht op de percelen waarnaar de bezwaarienders verwijzen. De voorschriften van deze overdruk leggen het creëren van een perceeloverschrijdend totaalconcept op, wat intrinsiek de toelating tot de herorganisatie van de aanwezige percelen impliceert. Belangrijk om te vermelden is dat wanneer voorschriften van een overdruk tegenstrijdig zijn aan die van de zone eronder, steeds de voorschriften van de overdruk van toepassing zijn. Om echter verwarren en discussies te vermijden, is het wenselijk om in de voorschriften op te nemen dat een herpercelering in deze zones wel mogelijk is.</p>	<p>De bezwaarienders vrezen dat de stedenbouwkundige voorschriften, zoals in het huidig ontwerp bepaald, m.b.t. "landelijk wonen" het bebouwen van de percelen tussen Karenveldstraat 62 en 74 de facto onmogelijk maakt. De nieuwe voorschriften staan nl. niet toe dat percelen in nieuwe loten mogen opgedeeld worden. Er heerst voor deze zone in feite een verkavelingsverbod. Gelet op de onregelmatige vormen van de huidige percelering lijkt het de bezwaarienders onmogelijk om hier (half)open bebouwing te ontwikkelen die voldoet aan de overige voorschriften (oa. de minimumbreedte van 15m en 9m voor respectievelijk open en halfopen bebouwing). Dit betekent een onaanvaardbare schending van het eigendomsrecht van de bezwaarienders (gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 Eerste aanvullend protocol bij het EVRM) en is tevens een manifeste schending van het zorgvuldigheids-, evenredigheids- en redelijkheidsbeginsel (p. 2-6).</p>



In het ontwerp is de overdruk "openruimtevenster" van kracht op de percelen in kwestie. De bezwaarindieners vrezen dat het niet mogelijk is om op de totaalstructuur van alle percelen tezamen, in combinatie met het verkavelingsverbod, de voorgestelde woontypologieën te bouwen (p. 5)

Ook trekken de bezwaarindieners **de noodzaak voor openruimtevensters in twijfel** aangezien de aanpalende percelen in het verleden wel bebouwd werden en aangezien de voorschriften geen enkele objectieve reden aanhalen om deze openruimtevensters te realiseren (p. 9-10).

Aan te passen

Zie behandeling hierboven

Geen aanpassing

Door de opmaak van een (volledige herziening van het) RUP, wordt, in lijn met het hedendaagse Vlaamse en provinciale stedenbouwkundige beleid, gepoogd **openruimtekwalleten voor de toekomst te vrijwaren** en bestendigen. In het verleden beschikte de gemeente inderdaad niet over de mogelijkheden om het bouwen van de aanpalende percelen te vermijden. **Met de opmaak van voorliggend RUP wil ze het verder toebouwen van de zeldzame openruimtevensters vermijden.** Dit wordt bovendien duidelijk gemotiveerd in de toelichtingsnota.

Vervolgens wordt er aangehaald dat een bouwproject met een openruimtecorridor van 1/3 van het perceeloppervlak **slechts geringe zichten naar het hinterland zal bieden**. De voorschriften zijn bijgevolg erg extreem voor een relatief minimaal effect (p. 13).

Het is de bezwaarindieners ook **niet duidelijk of de eigenaars van elk perceel dat onder deze overdruk valt zich dienen te verenigen**, of dat het enkel gaat om de eigenaars van percelen per overdrukgebied (zie onderstaande afbeelding: gebied 1, 2 & 3). In het laatste geval zou dit de mogelijkheid tot bouwontwikkeling nog meer hypothekeren. De vereiste instemming van elke eigenaar betekent immers logischerwijze dat het niet-akkoord zijn van slechts één van de eigenaars elk totaalconcept volledig blokkeert. Volgens de voorschriften van het RUP zoals ze nu voorliggen, maakt het daarbij in het geheel niet uit wat de redenen of voorwaarden van het niet-akkoord ook mogen zijn. Dit impliceert een vetorecht, wat de bezwaarindieners totaal absurd lijkt (p. 10-12).



Het is de bezwaarindieners eveneens **onduidelijk hoe de gewenste woontypologieën van gekoppelde, grondgebonden woningen en stapelwoningen verenigbaar zijn met de voorschriften van de zone "landelijk wonen"** die oa. de bouw van (half)open bebouwing met

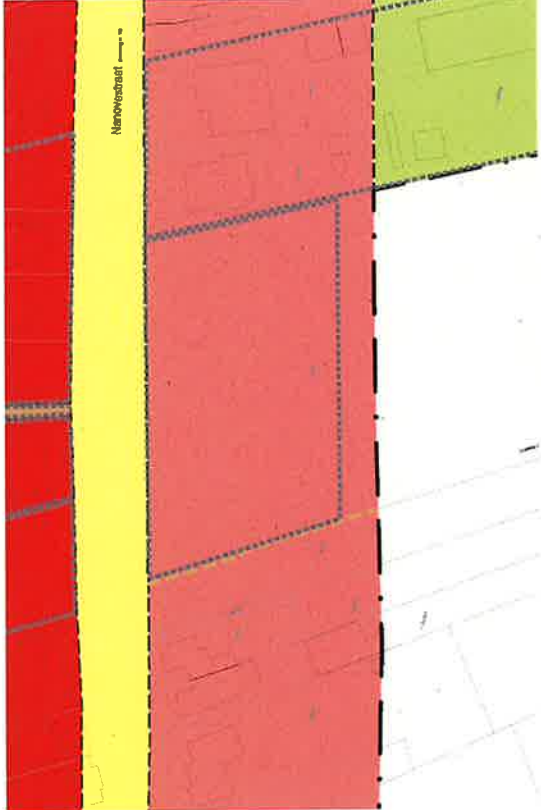
Geen aanpassing

De 1/3-quotum kwam tot stand tijdens het procedureverloop voor de opmaak van het RUP. Er werd geconcludeerd dat deze quotum een **aanzienlijke oppervlakte verleent voor nieuwe bouwontwikkeling en tegelijk voldoende ruimte voorziet om het open karakter van de zone deels te bestendigen**.

Geen aanpassing

De voorschriften van de overdrukzone **verwijzen expliciet naar singuliere openruimtevensters** cf. "Bij elke vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat alle eigenaars van het openruimtevenster in kwestie..." Dit betekent dat enkel de eigenaars van de percelen binnen een specifiek openruimtevenster zich dienen te verenigen om een totaalvisie te creëren.

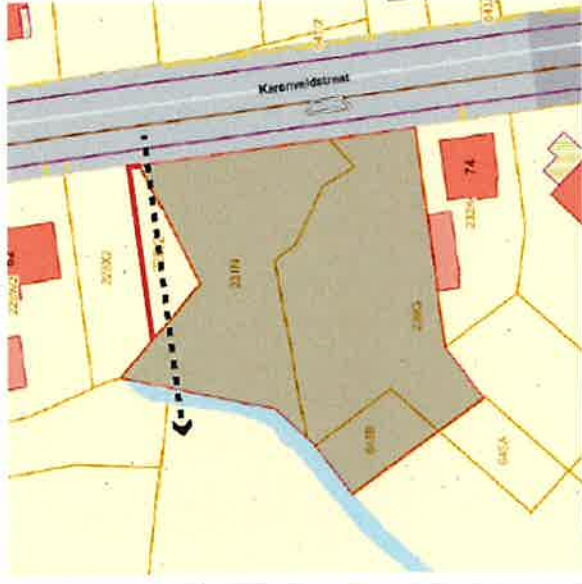
<p>maximaal 2 volwaardige bouwlagen opleggen en het bouwen van meergezinswoningen verbieden (p. 13).</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>In de voorschriften van de overdrukzone staat expliciet vermeld dat "Bij het realiseren van een openruimtevenster worden grotere mogelijkheden geboden qua woningtypologie in vergelijking met de zones zonder openruimtevenster".</p>
<p>De overdruk "voorkooprecht" die voor op deze percelen van kracht is, beknot ontwikkelingsmogelijkheden volledig waardoor de prijs voor deze percelen volledig keldert en de gemeente bij een eventuele verkoop in de eerstvolgende 15 jaar haar voorkooprecht aan een zeer gunstige prijs kan uitoefenen (p. 5-6).</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Het voorkooprecht heeft geen invloed op de prijs-speculatie van een goed. Voorkooprecht houdt in dat de gemeente het goed aan de prijs bepaald door gebruikelijke marktspeculatie, kan kopen (cf. hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).</p>
<p>De percelen worden ook getroffen door de overdruk "onderhoudsstrook" voor waterlopen en oevers. De overdrukvoorschriften staan de realisatie van "fiets- voetgangers- en toegangswegen" toe, wat de facto een quasi onteigening betreft, omdat deze strook eigendom van 5 meter veel meer belast wordt dan enkel met de verplichting om deze "onbebouwd te houden met het oog op het onderhoud van de beek". Er wordt verwacht dat de gemeente plannen heeft om deze strook daadwerkelijk van een zachte verkeersas te voorzien door de nabije aanwezigheid van voetweg nr. 40 op het grafisch plan van het ontwerp. Onder normale omstandigheden zou de plannende overheid hiervoor moeten overgaan tot onteigening. Aangezien dit niet wordt gedaan, wordt opnieuw het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel miskent (p. 17-19)</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Door de vigerende wetgeving rond onbevaarbare waterlopen is een minimale bouwrijze zone met een breedte van 5m aan weerszijde van de waterloop steeds van toepassing. Het ontwerp dient dit tegemoet te komen. Als de gemeente op termijn effectief een verbinding voor fietsers en voetgangers wenst te realiseren, zullen de nodige procedurele stappen hiertoe dienen genomen te worden. Dit impliceert ook overleg met de grondeigenaars.</p>
<p>De percelen van de bezwaarindieners werden niet opgenomen in het register van percelen waarop de regeling van planschade van toepassing kan zijn, waardoor de gemeente Opwijk lijkt te menen dat een verkavelingsverbod voor de percelen in kwestie geen aanleiding zou geven tot het ontstaan van planschade. Dit gaat manifest in tegen artikel 2.6.1; §2 VCRO (p. 6).</p>	<p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Planschade treedt pas op wanneer een in werking getreden RUP een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, of voor het verkavelen van gronden, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in</p>

<p>aanmerking kwam (zie art. 2.6.1 § 2 van de VCRO). In dit geval kan er dus geen sprake zijn van planschade.</p> <p><i>Geen aanpassing</i></p> <p>Aangezien in april 2018 nog geen juridisch kader bestond om de verkavelingsaanvraag in kwestie te weigeren, werd deze destijds goedgekeurd. De volledige herziening van het heersende RUP poogt dit juridische kader te scheppen.</p>	 <p>De bezwaarindienende partijen hebben moeite met het feit dat voor het perceel sectie C, 450B (Nanoveststraat) in april 2018 wél een verkavelingsvergunning werd goedgekeurd terwijl dit eveneens doorzichten naar het hinterland zal belemmeren en de gemeente destijds reeds bezig was met het concretiseren van haar initiatief tot herziening van RUP Nanove 2008. Deze handelwijze ontkent het 'belang' dat het zicht op het openruimtegebied bewaard zou moeten blijven ten opzichte van enkel en alleen de percelen van de bezwaarindienende partijen (p. 13).</p>
<p><i>Aan te passen</i></p> <p>Het volledig vrijstellen van alle percelen tussen Karenveldstraat 62 en 74 wordt weerlegd in de behandeling hierboven. Daarentegen geven de bezwaarindieners voldoende argumenten om perceel 645A en een het deel van perceel 230G uit de overdruk "openruimtevenster" te verwijderen aangezien dit de vrijwaring van zichten op het hinterland niet zal hypothekeken.</p> <p>Door het bezwaarschrift is ook duidelijk geworden dat de aanduiding van het openruimtevenster langsheen de noordelijke rand van perceel</p>	<p>De bezwaarindienende partijen verzoeken de gemeenteraad van de gemeente Opwijk op grond van al deze redenen om hun percelen uit te sluiten van de bestemmingswijziging naar "landelijk wonen", "openruimtevester – overdruk" en "onderhoudstrook – overdruk". De bezwaarindieners eisen op z'n minst dat perceel 645A uit de overdrukzone "openruimtevenster" verwijderd wordt, aangezien deze eigendom is van een 3^e partij. Vervolgens heeft de eigenaar van perceel 234R interesse laten blijken om een deel van perceel 230G over te</p>

kopen. Daarom wensen de bezwaarienders dat ook dit perceelgedeelte uit deze overdrukzone wordt verwijderd (p. 6, 14, 19).



231N niet toelaat om een optimale zichtrelatie te realiseren vanaf de Kareneveldstraat. Er wordt dan ook geopteerd om het perceel 228V2 mee op te nemen in de overdrukzone.



Bezwaar 7.

Voorwerp van bezwaarschrift

De bezwaariender pleit voor het schrappen van de **minimumvloeroppervlakte in volgende bepaling:**

“elke wooneenheid dient kwalitatief te worden ingericht en heeft een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 80 m²”

En dit omwille van volgende argumentatie:

- Er is geen relatie met de bewoning.
- Dit zijn (a-)sociaal geïnspireerde elementen die geen stedenbouwkundige of architectonische onderbouw hebben en zelfs hun doel volledig tegenwerken
- Diegenen voor wie die maatregelen op de eerste plaats bedoeld waren zullen elders moeten gaan wonen want in een nieuwbouw van 80 m² zal dat hier niet meer kunnen tenzij in die combinatie klein/groot natuurlijk.

Behandeling

Geen aanpassing

Er zijn twee belangrijke woorden **"kwalitatief" en "gemiddelde"**. Het is bijgevolg niet noodzakelijk om een relatie te voorzien met de bewoning.

Er wordt vaak **verkeerdelijk uitgegaan van een minimale oppervlakte** ipv een gemiddelde oppervlakte. Indien voldoende kwalitatief, dan kan een kleinere oppervlakte wel, indien voor het totaalproject de rekening klopt.

De formulering als 'gemiddeld' 80m² heeft juist als bedoeling om **differentiatie** mogelijk te kunnen maken. Dit wordt ook verduidelijkt binnen de toelichtende bepalingen.

Er wordt uitgegaan van een woning die **enkel een gelijkvloerse verdieping** hebben, terwijl op die percelen allemaal woningen gebouwd worden met minstens een verdieping en vaak nog een dakverdieping.

- Maak van deze voorschriften een soort "streefoelen" of laat het liever over aan de bouwheer met zijn architect die er geen baat bij hebben een miskleun te bouwen.
- Een wooneenheid van 80 m² is niet haalbaar, zelf meestal geen 70 m². Dus er kunnen geen van de beoogde woningen opgericht worden.
- De prijs per eenheid zal moeten worden opgevoerd.

Daarnaast brengt de bezwaariñdiener nog enkele opmerkingen aan bod met betrekking tot de gemeentelijke verordening inzake ondergronds parkeren en het RUP Station.

Ruimtelijke ordening moet er niet op neer komen dat alles overal moet kunnen. In dit geval wenst de gemeente in de voorziene zones dus **geen overaanbod van kleine wooneenheden**, wat ook logisch lijkt voor het betrokken gebied.

De prijs van een wooneenheid zal bepaald worden door **vraag en aanbod** van de markt, wat te maken heeft met heel veel factoren die veel ruimer gaan dan de ruimtelijke regels van de gemeente Opwijk.

Deze elementen hebben geen betrekking op het RUP Nanove – volledige herziening. De stedenbouwkundige verordening alsook het RUP Station staan hier niet ter discussie.

Advies

De Gecoro brengt unaniem een voorwaardelijk gunstig advies uit omtrent het RUP Nanove – Herziening mits rekening te houden met de aan te passen punten (zoals hoger beschreven) n.a.v. bezwaar nr. 2 en 6.



Willy Peleman
Voorzitter