



## Advies GECORO

**Datum: dinsdag 9 mei 2023**

**Titel: Project RUP WUG > Open ruimte**

**Minimum de helft van de stemgerechtigde leden waren aanwezig: Ja**

**Er werd voldaan aan de 2/3<sup>e</sup> man-vrouwverhouding: Ja**

### **Aanwezig: stemgerechtigd**

- Berghman Frans, lid
- Van Huynegem Esther, plaatsvervanger voor De Baerdemaeker Caroline
- 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**

- Ann Lambrechts, studiebureau D+A, toelichting dossier RUP WUG naar open ruimte
- De Coninck Inez, burgemeester, vertegenwoordiger NVA
- Jeroen Eenens, vertegenwoordiger CD&V
- Kenneth Plasschaert, dienst omgeving
- Geert Robberechts, dienst omgeving, secretaris

### **Verontschuldigd**

- Vannieuwenburgh Sarah, voorzitter wd, verontschuldigd
- De Baerdemaeker Caroline, lid, verontschuldigd, plaatsvervanger Van Huynegem Esther

## Inleiding / situering

Aan de GECORO wordt gevraagd om een advies uit te brengen omtrent een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in opmaak, meer bepaald het nieuwe RUP WUG > open ruimte. Het gevraagde advies betreft de ontvangen externe adviezen en de tijdens het openbaar onderzoek ontvangen bezwaarschriften na de plenaire vergadering van 21/11/2022 en de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP door de gemeenteraad op 24/01/2023.

De adviezen en bezwaarschriften werden voorafgaand ter kennisname overgemaakt aan de leden van de GECORO.

Nota met behandeling van de adviezen (inbegrepen integrale tekst van het ontvangen advies) en van de bezwaren maken integraal deel uit van huidig GECORO-advies.

## BEHANDELING ADVIEZEN EN BEZWAARSCHRIFTEN

### RUP OMVORMEN WOONUITBREIDINGSGEBIED NAAR OPEN RUIMTE

---

#### Behandeling adviezen

*Departement Omgeving*

Departement Omgeving brengt geen advies uit.

*Deputatie van Vlaams-Brabant*

## **BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT**

### **BETREFT: Opwijk - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'WUG naar open ruimte' - Ontwerp**

#### **1. GEGEVEN**

De gemeenteraad van Opwijk heeft in zitting van 24 januari 2023 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'WUG naar open ruimte' voorlopig vastgesteld. De gemeente Opwijk organiseert hierover een openbaar onderzoek van 7 februari 2023 tot en met 7 april 2023.

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 plangebied van het RUP bestaat uit twee grotendeels onbebouwde woonuitbreidingsgebieden aan de kern Opwijk. Beide woonuitbreidingsgebieden zijn gelegen op ongeveer 1km (vogelvlucht) van het centrum en ongeveer 500m buiten de (officieuze) ringweg Klarstraat-Karenveldstraat. Het WUG Rubensveld bevindt zich ten noordwesten van de kern en is gelegen tussen een aantal verkavelingen aan de rand van de open ruimte. Het WUG Korruit bevindt zich ten westen van de kern en is gelegen tussen twee woonlinten. Ze bestaan beide voor het grootste deel uit akkers en weiden, met hier en daar een aantal bebouwde percelen (of delen ervan) aan de randen.

Op het gewestplan bestaan beide plangebieden logischerwijs enkel uit de bestemming woonuitbreidingsgebied. Het WUG Korruit is volledig omringd door woongebied, het WUG Rubensveld is dat langs drie zijden en grenst in het noorden aan landbouwgebied.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als doel de herbestemming van beide WUG's naar openruimtebestemmingen mogelijk te maken, gezien de gemeente aangeeft over voldoende mogelijkheden te beschikken binnen de bestaande woongebieden en beide gebieden wenst te bevestigen als openruimtegebied en ze in te richten als kwalitatieve openruimtegebieden gelegen aan de kern Opwijk.

##### **Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)**

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) selecteert Opwijk als hoofddorp.

Binnen de stedelijke kernen wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd. De provincie streeft binnen de hoofddorpen naar volgende beleidsdoelstellingen:

- o In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek dienen op te nemen.
- o De ecologische infrastructuur dient versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern (wonen). Waar mogelijk wordt de ecologische infrastructuur gekoppeld aan de andere ontwikkelingen (aanleg openbaar domein, parken...). De ecologische infrastructuur sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten het hoofddorp.
- o Het wonen dient in het hoofddorp prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund.

- Woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van het hoofddorp aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid. Opwijk wordt gesitueerd binnen de deelruimte “verdicht netwerk – luwe vlek”. Specifieke doelen binnen dit subgebied zijn:
  - Het luwe karakter van dit gebied en het typische kouterlandschap blijven behouden. De hoogdynamische ontwikkelingsperspectieven van de Vlaamse Ruit zijn hier niet van toepassing.
  - Landbouw blijft een rol spelen. Nabij bedrijvenszones of kernen kan in beperkte mate plaats zijn voor serres.
  - Aandacht voor natuur en landschap staan voorop. Er wordt gestreefd naar een fijnmazige ecologische infrastructuur.

#### **Relatie met het ontwerp van het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant**

Op 11 oktober 2022 heeft de deputatie het ontwerp van provinciaal beleidsplan Ruimte goedgekeurd. Het provinciebestuur wil een antwoord bieden op de nieuwe maatschappelijke uitdagingen en hanteert hierbij drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, bundeling van ruimtelijke ontwikkelingen op goed bereikbare plaatsen en het fysisch systeem structurerend laten werken.

In het ontwerp wordt de kern Opwijk geselecteerd als hoogdynamische kern, waar volgende ontwikkelingsperspectieven gelden:

- Leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen binnen woongebied aan een uitgeruste weg kunnen worden (her)ontwikkeld.
- Niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) kunnen ontwikkeld worden.
- Woonuitbreidings- en reservegebieden kunnen worden aangesneden via een principiële akkoord van de deputatie indien dit gebeurt met minimum 50% sociale koop- en/of huurwoningen en indien de gemeenteraad daarover een gunstig advies verleent.
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn mogelijk binnen de ruimtebalans. Binnen de ruimtebalans kunnen ruimtelijk verantwoorde verplaatsingen van zoneringen ondersteund worden, met name door het schrappen van woonzoneringen (woon-, woonuitbreidings- en reservegebieden) ten voordele van beter bereikbare zoneringen.

#### **Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

De herziening van het gemeentelijk structuurplan van Opwijk werd op 10 november 2016 door de deputatie goedgekeurd.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden beide WUG's onderdeel van belangrijke elementen van de openruimtestructuur, zowel binnen het 'structureel landbouwgebied', 'uitlopers van de kernen' en de 'landschappelijke overgang'.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan duidt het WUG Rubensveld aan als woonreservegebied, niet om aangesneden te worden binnen het plangebied maar wel om als strategische reserve te behouden. Het WUG Korruit wordt reeds aangeduid als een minder optimale locatie voor woonuitbreiding en het doel is om dit gebied te herbestemmen naar agrarisch gebied.

#### **Bespreking van de planopties**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'WUG naar open ruimte' wil twee woonuitbreidingsgebieden, waarvan de gemeente de woonreservefunctie achterhaald acht, herbestemmen naar bouwvrij agrarisch gebied (met toevoeging van zone voor wonen, tuinen en openbare weg waar deze functies reeds aanwezig zijn) en zo de bestaande openruimtefuncties bestendigen en optimaliseren. Voornamelijk worden dus de landbouwactiviteiten bevestigd en bestendigd, maar er worden ook perspectieven gecreëerd voor natuurontwikkeling, zachte recreatie en erfgoed.

Bij de vorige fase werden slechts enkele bemerkingen geformuleerd, en deze werden voldoende beantwoord of aangepast. Er rest slechts één materiële fout: in de beleidscontext werd het hoofdstuk over het provinciaal beleidsplan ruimte nu up to date gebracht, alleen wordt het nog steeds als 'voorontwerp' benoemd in plaats van als 'ontwerp'.

Verder zijn er geen opmerkingen en is het advies gunstig.

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 'WUG naar open ruimte', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Opwijk bij besluit van 24 januari 2023, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Voorwerp advies	behandeling
<p>In de beleidscontext werd het hoofdstuk over het provinciaal beleidsplan ruimte nu up-to-date gebracht, alleen wordt het nog steeds als 'voorontwerp' benoemd in plaats van als 'ontwerp'. Verder zijn er geen opmerkingen en is het advies gunstig.</p>	<p><i>Benoemde materiële fout zal worden aangepast.</i></p>
<p><b><i>De GECORO neemt akte van het advies van de deputatie.</i></b></p>	

## Behandeling bezwaarschriften

### Bezwaar 1 - betreft Korruit

Voorwerp van bezwaarschrift	behandeling
<p>1. De bezwaarindiener stelt dat het voorzien van een voetweg op het kadastraal perceel F114e (Kalkestraat tussen 114 en 122), betekent dat over de gehele diepte ervan, langsheen de in de toekomst op te richten woning en tuin, een doorgang voor het publiek wordt mogelijk gemaakt, wat onvermijdelijk zou leiden tot overlast (geluid), schending van de privacy (inkijk) en een toename van het onveiligheidsgevoel van de bewoners.</p>	<p><i>De beoogde voetweg kan enkel worden aangelegd in het kader van het voorzien van een trage verbinding voor voetgangers en fietsers. Bijgevolg brengt dit een verwaarloosbare bijdrage aan het huidige geluidsklimaat. Door de oprichting van een haag / schutting wordt iedere mogelijke vorm van inkijk daarnaast ontnomen. Een dergelijke afscheiding had ook zonder de voetweg gerealiseerd moeten worden om inkijk van de burens te voorkomen. Dat de realisatie van de voetweg een toename van het onveiligheidsgevoel teweeg zou brengen berust op een persoonlijke mening. Het perceel is nu ook reeds vlot toegankelijk vanaf de straatkant en vanuit het binnengebied.</i></p> <p><i>De losweg is een reeds aanwezige last op betrokken perceel. De voetweg en de losweg op perceel F114E kunnen samenlopen over dezelfde bedding. Het samenlopen is evenwel geen verplichting.</i></p>
<p>2. De bezwaarindiener stelt dat het duidelijk dient te zijn dat het behouden van het open karakter en het accentueren en versterken van de bestaande steilranden en open zichten niet zal leiden tot bijkomende beperkingen/stedenbouwkundige voorschriften, anders dan de huidige, voor de ontwikkeling van kadastraal perceel F114e (Kalkestraat tussen 114 en 122) en de in de toekomst op te richten woning, aanhorigheden en tuinrichting, inclusief omheining/afscherming.</p>	<p><i>Voorliggend RUP verhindert niet dat het perceel in woongebied wordt ontwikkeld voor wonen. Wat dat betreft verandert er niks aan de huidige voorschriften die de ontwikkeling van een woning hier mogelijk maken. Wel wordt een klein stukje van het perceel gereserveerd voor de realisatie van een trage weg en een visuele relatie naar het binnengebied. Deze trage weg wordt gecombineerd met de erfdienstbaarheid voor de bereikbaarheid van het binnengebied die nu ook al geldt. In dit kader wordt er geen bijkomende hypotheek op het perceel gelegd.</i></p>
<p>3. De bezwaarindiener stelt dat zoals vermeld in de verkoopakte van het perceel Kalkestraat tussen 114 en 122 (Akte nr. 13.188 d.d. 8/11/1969, verleden bij Mt H. D'Hollander, notaris te Opwijk), hebben de eigenaars het recht om "de bestaande losweg te verleggen zoals zij goedvinden zullen. Gemelde losweg zal echter op de draaipunten de breedte hebben die nodig is om met modern landbouwmateriaal de heersende ervan te bedienen en zodanig dat gemelde losweg uitgaat op het eindpunt van de losweg die zich bevindt op kopen 2 en 3". Bij ontwikkeling/bebouwing van voornoemd perceel zou de</p>	<p><i>Zie supra. Er kan in de voorschriften worden aangevuld dat de locatie van de trage weg/erfdienstbaarheid vrij in het perceel mag worden ingevuld mits de verbinding van binnengebied met Kalkestraat gegarandeerd blijft. Dit verandert niets aan de visie van het RUP en komt tegemoet aan de bezorgdheden van de bezwaarindiener. Gelet op het betoog van de bezwaarindiener ivm combinatie van losweg met bouwvrije stroken lijkt echter de huidige locatie op het plan een voor de hand liggende locatie zijn. Wat betreft de eisen voor de inplanting van de woning wordt opgemerkt dat het RUP hier geen uitspraken doet. Het RUP verandert hier niets aan.</i></p>

<p>losweg/toegangsweg naar de achterliggende graslanden gelegd kunnen worden op één van de twee bouwvrije stroken van drie meter breed (minimaal te respecteren afstand van de perceelsgrenzen opgelegd door de stedenbouwkundige voorschriften). Met het oog op de vrijwaring van de privacy van de bewoners en de veiligheid van de woning zou de langs de losweg gelegen zijgevel van de woning evenwel ook nog een zekere afstand (minimaal 1 meter) verwijderd dienen te zijn van de losweg. Aangezien het perceel aan de straatkant slechts 14,23 meter breed is, zou dan, na aftrek van de bouwvrije stroken (2 x 3 meter), en de ruimte tussen de losweg en de woning (min. 1 meter), nog een maximale straatgevelbreedte van 7,23 meter mogelijk zijn voor de in de toekomst op te richten woning. Indien echter, zoals in de hierboven aangehaalde inspraakreactie vermeld, een losweg met over de gehele lengte "een minimum breedte van vier meter breed" dient te worden voorzien, blijft er amper 6,23 meter straatgevelbreedte over, wat de mogelijkheden tot ontwikkeling/bebouwing van het perceel aanzienlijk zou beperken.</p>	
---	--

*Bezwaar 2 – betreft Rubensveld*

Voorwerp van opmerking	behandeling
<p>1. De bezwaarindiener stelt dat indien het verbod op meergezinswoningen in de woonprojectzone wordt behouden de reeds vergunde en gerealiseerde meergezinswoning zonevreemd komt te liggen, wat problemen geeft naar de toekomst toe (voor het behoorlijk in stand houden van het vergunde complex).</p>	<p><i>In de voorafgaande bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP zijn de volgende artikels opgenomen die het gegeven bezwaar weerleggen: art. 1.3 Afwijkingsbepalingen een- en meergezinswoningen én art. 1.4 Overgangsmaatregelen. Bijgevolg kan niet gesteld worden dat het behoorlijk in stand houden van het vergunde complex in het gedrang komt door inwerkingtreding van voorliggend RUP.</i></p> <p><i>De voorschriften van het RUP komen voldoende tegemoet aan de bezorgdheden van de bezwaarindiener.</i></p>

*Bezwaar 3 – betreft Rubensveld*

Voorwerp van opmerking	behandeling
<p>1. De bezwaarindiener stelt dat de in de ter publieke raadpleging voorliggende nota vooropgestelde herbesteding van het</p>	<p><i>In het kader van de opmaak van het beleidsplan ruimte van de provincie Vlaams-Brabant voorziet de provincie in de mogelijkheid om bepaalde</i></p>



<p>woonuitbreidingsgebied Rubensveld naar open ruimte gebied formeel in strijd is met de richtinggevende en bindende bepalingen van het geldend ruimtelijk structuurplan Opwijk.</p>	<p><i>onderdelen van reeds goedgekeurde gemeentelijke structuurplannen te schrappen. Dit zal worden bekrachtigd door middel van een deputatiebesluit. De provincie Vlaams-Brabant is in kader van de procedure van het provinciaal beleidsplan ruimte in overleg met de gemeente en ook schriftelijk in kennis gesteld van de te schrappen passages uit het structuurplan van Opwijk. Meer concreet zullen de volgende passages worden geschrapt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>p. 155 in paragraaf 13.2.3.1 Opwijk als hoofddorp onder 'Volgende specifieke beleidslijnen worden voor deze kern vooropgesteld' te schrappen in bullet 9 de verwijzing naar WUG Hof Ten Eken. Dit is namelijk het WUG Rubensveld. "Behoud als reserve van het woonuitbreidingsgebied Meerweg en het woonuitbreidingsgebied Hof Ten Eken. De bestaande mogelijkheden..... blijven eveneens behouden".</i></li> <li>• <i>p. 161 onder Woonprogrammatische laatste paragraaf. Deze paragraaf kan ook een conflict geven hoewel hier geen WUG met naam vermeld wordt, maar alle WUG vallen hier bijgevolg onder. Dit kan een conflict geven om WUG Rubensveld te kunnen herbestemmen naar open ruimte. "De woonuitbreidingsgebieden worden als reserve behouden. Eventuele ontwikkelingsmogelijkheden kunnen verder onderzocht worden. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door de huidige gewestplanbestemming als woonuitbreidingsgebied blijven eveneens behouden."</i></li> <li>• <i>p. 179 laatste paragraaf "De woonuitbreidingsgebieden blijven bewaard als reserve met uitzondering van Korruit waar de gemeenteraad op 22/9/2011 en 23/6/2015 besliste deze als compensatie te gebruiken in functie van een inname van herbevestigd agrarisch gebied" zoals geciteerd in artikel 1 van het besluit van de gemeente.</i></li> </ul> <p><i>Bijgevolg zal het RUP niet strijdig zijn met het structuurplan Opwijk.</i></p>
<p>2. De bezwaarindiener stelt dat de schrapping van het woonuitbreidingsgebied Rubensveld formeel in strijd is met de in het ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant genomen beleidsopties.</p>	<p><i>Het beleidsplan ruimte van de provincie vermeldt expliciet om in te zetten op het versterken van de open ruimte en om grote openruimtegehelten te creëren naast het voorzien van leefbaar groene en open ruimten in woongebied. Beide WUG komen hier integraal aan tegemoet. Wat het invullen van WUG in functie van wonen betreft in gemeenten zoals Opwijk geldt bovendien dat locaties aan het station de voorkeur genieten. Opwijk heeft hier nog een zeer groot WUG liggen dat</i></p>

	<i>hiertoe kan ingezet worden. Betrokken RUP is dus niet strijdig met het beleidsplan ruimte van de provincie.</i>
3. De bezwaarindiener stelt dat de omzetting van het woonuitbreidingsgebied Rubensveld naar een open ruimte gebied met bouwverbod als beleidskeuze niet wenselijk is, minstens is deze beleidskeuze in het ter openbaar onderzoek voorliggende ontwerp-RUP onvoldoende onderzocht.	<i>Rubensveld sluit aan bij HAG. Het gebied komt in aanmerking voor grondgebonden landbouw. Het is echter niet de bedoeling om hier nieuwe landbouwbedrijfsvestigingen in te planten. Daarom wordt het gebied als bouwvrij aangeduid. Wel zijn schuilhokken toegelaten zodat het gebruik als graasweide gegarandeerd blijft met respect en bescherming voor het vee. Verder wordt opgemerkt dat binnen de visie van het Vlaamse Gewest Rubensveld bijna volledig als signaalgebied met bouwvrije opgave wordt aangeduid.</i>

*Bezwaar 4 – betreft Rubensveld*

<b>Voorwerp van bezwaarschrift</b>	<b>behandeling</b>
1. De bezwaarindiener stelt dat de in de ter publieke raadpleging voorliggende nota vooropgestelde herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Rubensveld naar open ruimte gebied formeel in strijd is met de richtinggevende en bindende bepalingen van het geldend ruimtelijk structuurplan Opwijk.	<i>Zie supra (bezwaar 3.1).</i>
2. De bezwaarindiener stelt dat de schrapping van het woonuitbreidingsgebied Rubensveld formeel in strijd is met de in het ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant genomen beleidsopties.	<i>Zie supra (bezwaar 3.2).</i>
3. De bezwaarindiener stelt dat de omzetting van het woonuitbreidingsgebied Rubensveld naar een open ruimte gebied met bouwverbod als beleidskeuze niet wenselijk is, minstens is deze beleidskeuze in het ter openbaar onderzoek voorliggende ontwerp-RUP onvoldoende onderzocht.	<i>Zie supra (bezwaar 3.3).</i>
4. De bezwaarindiener stelt dat de bestemmingsvoorschriften voor het perceel kadastraal gekend als sectie A, nr. 467L2 zijn onwerkzaam en geven bovendien geen aanleiding tot planschade gezien de gebiedscategorie woongebied blijft (maar er de facto niet gebouwd kan worden).	<i>Zoals de bezwaarindiener aangeeft betreft een deel van de woonprojectzone een apart perceel. Dit perceel is echter in woonuitbreidingsgebied gelegen doch niet aan een uitgeruste weg. Daarom wordt hier geen bijkomende woonentiteit toegelaten. Het perceel kan wel dienen om de woonprojectzone mee in te groenen en meer open ruimte te bieden.</i>

*Gelet op het behoud van de gebiedscategorie (wonen) is voor perceel 467L2 in principe geen planschade van toepassing.*

*Bezwaar 5 - betreft Korruit*

<b>Voorwerp van bezwaarschrift</b>	<b>behandeling</b>
<p>1. De bezwaarindiener stelt dat de milieu-impact van voorliggend planinitiatief enkel beoordeeld kan worden wanneer de in het verleden reeds uitgevoerde voorafnames uit RUP Klarstraat en RUP De Neef worden meegenomen in de milieubeoordeling.</p>	<p><i>Voorliggend RUP is mede een gevolg van de inwerkingtreding van RUP Klarstraat en RUP De Neef. Benoemde RUP's betreffen echter geen onderdeel van onderhavig plancontour. Bijgevolg kan voorliggend RUP geen uitspraak doen over reeds gemaakte keuzes binnen benoemde RUP's. Wel kan gesteld worden dat gelet op het feit dat voor de twee vermelde RUP's compensatie voor het agrarisch gebied moest voorzien worden, er door het expliciet voorzien van agrarisch gebied in onderhavig RUP deze compensatie gerealiseerd wordt en er bijgevolg op gemeentelijk niveau een status quo is wat milieu-impact betreft en dus de situatie kan beoordeeld worden als terug in evenwicht zoals voor de in voege treding van de twee vermelde RUP's.</i></p>
<p>2. De bezwaarindiener stelt dat gezien de verbondenheid en verwevenheid met RUP Klarstraat en RUP De Neef het niet over een plan zou gaan dat betrekking heeft op "klein gebied op lokaal niveau", zodat het plan niet met toepassing van de vrijstelling zoals omschreven in DABM kan worden vrijgesteld van de verplichting tot het opmaken van een plan-MER.</p>	<p><i>Zie supra.5.1</i></p>
<p>3. De bezwaarindiener stelt dat enkel een verwijzing naar de oppervlakte van het plangebied in relatie met de oppervlakte van het grondgebied van de gemeente niet volstaat om een ontheffing van de plan-MER-plicht te krijgen. Er dient rekening gehouden te worden met het aandeel van het plangebied in de overeenstemmende gewestplancategorie (RvS 18 maart 2018, nr. 253.279).</p>	<p><i>De bezwaarindiener beroept zich op een uitspraak van de Raad van State die is voltrokken in het kader van een RUP dat ongeveer een derde van de gewestplancategorie woongebied, waaronder de bestemming woonuitbreidingsgebied wordt geschaard, van een gemeente omvatte. Voorliggend planinitiatief betreft echter een aanzienlijk kleinere oppervlakte dan een derde van de gewestplancategorie woongebied van de gemeente Opwijk. Bijgevolg kan men aangehaalde casus niet vergelijken met voorliggend RUP. Het schaalverschil tussen beide RUP's is immens.</i></p> <p><i>Het RUP is niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig, omwille van de volgende redenen:</i></p> <p><i>Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor projecten opgesomd in rubriek 10</i></p>

	<p><i>van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. In navolging van het arrest van 21 december 2016 met nummer C-444/15, die de uitzondering voor een klein gebied op lokaal niveau nader bepaalt, voldoet voorliggend RUP aan de definitie van een klein gebied op lokaal niveau. Er wordt namelijk voldaan aan twee cumulatieve voorwaarden: het moet gaan om een plan van een lokale overheid (eerste voorwaarde) en het plan moet betrekking hebben op een gering deel van het grondgebied (tweede voorwaarde). Gezien het RUP onderhevig is aan een beoordeling door de lokale overheid, wordt aan de eerste voorwaarde voldaan. Daarnaast bedraagt het plangebied van het RUP minder dan 1% van de 19,92 km<sup>2</sup> oppervlakte van de gemeente Opwijk, namelijk 0,5%. Op basis van de kwantitatieve rechtspraak van het Hof van Justitie is er derhalve sprake van een klein gebied op lokaal niveau en wordt er voldaan aan de voorwaarden die bepalen of een plangebied niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig is.</i></p>
<p>4. De bezwaarindiener stelt dat de impact van voorliggend plan zich ook buiten het eigenlijke plangebied strekt vermits het omvormen van de voorliggend WUG's naar (overwegend) agrarisch gebied impliciet ook een bestemming van de overige zones WUG en woongebied binnen het grondgebied impliceert.</p>	<p><i>Voorliggend RUP doet geen uitspraak over de overige zones WUG en woongebieden binnen het grondgebied van de gemeente Opwijk. De gemeente heeft omtrent de invulling van de WUG eerder een besluit genomen dat nu wordt uitgevoerd. Daarbij wordt expliciet gesteld dat beter gelokaliseerde WUG – zoals het grootschalige WUG aan het station van Opwijk – de voorkeur genieten op meer extern en niet goed door openbaar vervoer ontsloten WUG. Dit RUP is een uitvoering van dit beslist beleid.</i></p>
<p>5. De bezwaarindiener stelt dat het RUP evenmin kan worden beschouwd als een beperkte wijziging ten aanzien van de bestaande planologische toestand. Percelen die voordien in woonuitbreidingsgebied gesitueerd zijn, en dus ontwikkelbaar zijn voor onder meer groepswoningbouwprojecten, worden met voorliggend ontwerp grotendeels herbestemd tot bouwvrij agrarisch gebied.</p>	<p><i>Decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) + bijlage(n): Voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen betreffende de beoordeling van de aanwezigheid van aanzienlijke milieueffecten.</i></p> <p><i>Daar het DABM voorschrijft dat er sprake moet zijn van een klein gebied op lokaal niveau OF dat het planvoornemen een kleine wijziging inhoudt, doet het er m.b.t. de ontheffing van de plan-MER-plicht niet toe of het planvoornemen van voorliggend RUP al dan niet als een beperkte</i></p>

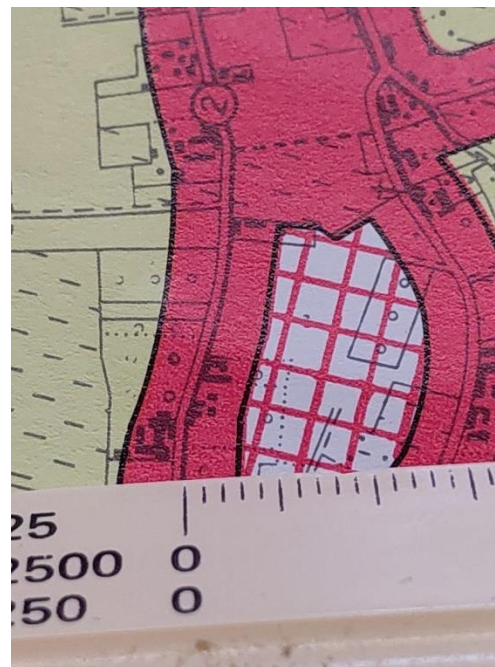
	<p>wijziging t.o.v. de bestaande planologische context (i.e. niet omvangrijk) wordt aanzien.</p>
<p>6. De bezwaarindiener stelt dat het besluit van de Dienst MER dat voorliggend RUP niet als basis zou kunnen dienen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit onjuist is. Het planvoornemen voorziet immers een woonprojectzone.</p>	<p><i>De woonprojectzone is een bestemmingsvoorschrift dat de bestaande vergunde en feitelijk gerealiseerde toestand bestendigd. Er is wel vernieuwing mogelijk doch geen uitbreiding van de bestaande bebouwing en verharding. Bijgevolg is de woonprojectzone geen zone die onder de omschrijving van een stadsontwikkelingsproject valt waarbij nieuwe en ruimere mogelijkheden worden geboden dan voorheen mogelijk waren. Desalniettemin kan gesteld worden dat indien de bezwaarindiener gelijk heeft dit alsnog geen aanleiding vormt voor de opmaak van een plan-MER. Immers stelt het Decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) (Titel IV. Milieueffect- en veiligheidsrapportage, Hoofdstuk II. Milieueffect-rapportage over plannen en programma's, Afdeling 1. Werkingssfeer, Onderafdeling 2. De plicht tot opmaak van een plan-MER, paragraaf 3): "Voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen betreffende de beoordeling van de aanwezigheid van aanzienlijke milieueffecten". Voorliggend planinitiatief bepaalt dan ook het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (zie supra). Bijgevolg wordt er hoe dan ook voldaan aan de plan-MER ontheffing.</i></p>
<p>7. De bezwaarindiener stelt dat het alternatievenonderzoek, het luik stikstof als wel het luik natuurwaarden in de plan-MER-screening van voorliggend RUP onvoldoende is uitgewerkt.</p>	<p><i>Voorliggend RUP kadert binnen eerder beslist beleid waarbij de herbestemming naar open ruimte werd vooropgesteld. In dit kader is een alternatievenonderzoek niet opnieuw aan de orde.</i></p> <p><i>Het luik stikstof dient genuanceerd te worden behandeld. Vooreerst zal het RUP de bestaande toestand bekrachtigen en komen er geen wijzigingen ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand. De huidige stikstofdepositie blijft behouden. Het al dan niet toelaten van deze stikstofdepositie wordt bepaald door sectorale wetgeving. Deze wetgeving blijft steeds naast het RUP van toepassing. Bij aanvraag van vergunningen zal de toetsing aan de stikstofwetgeving steeds van toepassing zijn en blijven.</i></p>

	<p><i>Verder is er wel een wijziging ten opzichte van de planologische toestand van wonen naar agrarisch gebruik. Maar het WUG kan (gegeven het gewestplan) niet zondermeer worden ingevuld met wonen. Het behoud van het WUG zou dan ook het behoud van de bestaande feitelijke toestand impliceren. Het WUG zou theoretisch* kunnen worden ingevuld met een groepswoningbouwproject. In geval van een invulling met wonen zal er ook nieuwe en andere stikstofdepositie zijn. Hiervoor zal een vergunning moeten worden bekomen die ook getoetst zal worden aan alle sectorale wetgeving.</i></p> <p><i>Het RUP legt de ruimtelijke randvoorwaarden vast voor de invulling van het gebied maar de sectorale wetgeving blijft integraal van toepassing en zal ook hier bij vergunningsaanvraag getoetst en toegepast worden.</i></p> <p><i>Het gaat hier om een plan-MER-screening en geen project-MER-screening waar vergunningsplichtige elementen uit sectorale wetgeving moeten worden meegenomen.</i></p> <p><i>Wat de natuurwaarden betreft deze werden wel degelijk onderzocht in het luik biodiversiteit.</i></p> <p><i>* De gemeente ondersteunt dit niet, dus feitelijk is dit niet mogelijk zonder de steun van de gemeente. Daarom wordt ook dit RUP opgemaakt.</i></p>
<p>8. De bezwaarindiener stelt dat het dossier geen passende beoordeling bevat terwijl dit wel noodzakelijk zou zijn geweest voor een correcte inschatting van de te verwachten effecten van voorliggend planinitiatief op natuurwaarden in de directe omgeving van het plangebied.</p>	<p><i>Er is voor het RUP geen passende beoordeling vereist omdat het RUP niet grenst aan speciale beschermingszone inzake natuur. Het RUP ligt op meer dan 2 km van dergelijke zone.</i></p>
<p>9. De bezwaarindiener stelt dat om de grenzen van het RUP te bepalen er gebruik werd gemaakt van het digitale gewestplan terwijl deze volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen geen verordende kracht heeft. Enkel de originele analoge versie heeft een verordenende doorwerking. De afbakening van het woonuitbreidingsgebied Korruit zoals opgenomen in voorliggend RUP verschilt dan ook met de afbakening zoals opgenomen in het originele analoge gewestplan. Zo is de diepte van het ingetekende woongebied op het digitale gewestplan ca. 61m. Op de originele versie lijkt dit echter een gebruikelijke</p>	<p><i>Daar het woonuitbreidingsgebied volgens het origineel gewestplan mogelijk omvangrijker -maar zeker niet kleiner- is dan dat van het digitale gewestplan dient geconcludeerd te worden dat de ruimtebalans zoals opgenomen in de toelichtingsnota niet als foutief kan beoordeeld worden.</i></p> <p><i>Daarnaast werd in behandeling van dit bezwaarschrift nogmaals het analoge gewestplan geraadpleegd waaruit bleek dat de diepte van het woongebied (gemeten vanaf grens woonperceel-openbaar domein) eerder 60 m dan 50 m bedraagt (zie onderstaande afbeelding). Een op de meter exacte afbakening van gewestplanzones kan hoe dan ook niet worden afgelezen van het analoge gewestplan daar deze met de hand is</i></p>

diepte van 50m te zijn. Dit betekent dan ook ten eerste dat de tabel met de ruimtebalans niet correct is.

Doordat het plangebied niet het volledige woonuitbreidingsgebied Korruit zou omhelzen zou er een reststrook van ca. 11m breed bestemd blijven als woonuitbreidingsgebied, wat allerm minst kan beschouwd worden als zorgvuldige planning. Bovendien schiet het voorontwerp hiermee ook zijn doel voorbij, nu er toch nog een deel van het WUG zal behouden blijven.

*ingetekend op een schaal van 1:25.000. In voorliggend geval is de grenslijn tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied bijvoorbeeld al ca. 5 m breed. Een 1 op 1 benadering van het analoge gewestplan t.o.v. het GRB kan daardoor nooit exact tot op de meter gemaakt worden en*



*zal altijd onderhevig zijn aan interpretatie. Zoals onderstaande afbeelding weergeeft is de diepte van 60 m diepte van het woongebied de meest logische interpretatie.*

*Gelet op deze vaststelling (zie ook figuur analoog gewestplan infra) omvat het RUP wel degelijk het volledige plangebied en is er geen sprake van een reststrook.*

10. De bezwaarindiener stelt dat WUG Korruit niet als openruimtegebied aanzien kan worden gezien het volledig is omsloten door woningen.

*In titel VI, hoofdstuk 1, artikel 6.1.1. van de VCRO wordt openruimtegebied als volgt gedefinieerd: hetzij de landelijke en recreatiegebieden, aangewezen op plannen van aanleg, voor zover ze geen ruimtelijk kwetsbaar gebied uitmaken, hetzij de gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, die vallen onder een van de volgende categorieën : a) de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' of 'recreatie'; b) de subcategorie 'gemengd openruimtegebied', voor zover het gebied geen onderdeel is van het Vlaams Ecologisch Netwerk;*

*De beoogde bestemming bouwvrij agrarisch gebied kent de gebiedscategorie landbouw en voldoet daarmee aan de definitie van openruimtegebied zoals omschreven in de VCRO.*

	<p><i>Open ruimtegebieden kunnen dus ook 'ingesloten' gebieden zijn. In woongebied is dergelijk soort gebieden zelfs wenselijk in functie van de leefbaarheid (lokale klimaat) van de woonomgeving.</i></p>
<p>11. De bezwaarindiener stelt dat de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar een zachte (bouwvrije) bestemming conflicteert met het RSV. Het Vlaamse beleid is er immers op gericht om de bestaande open ruimte te behouden en te vrijwaren. Het is evident dat bijkomende woonbehoefte dan ook in de eerste plaats ingevuld wordt in die gebieden die hiervoor van oudsher bestemd zijn, zoals de woonuitbreidingsgebieden, en dat de bestaande openruimtebestemmingen, zoals het agrarisch gebied, behouden blijven. Het is dan ook geheel onlogisch en tegen de principes van het RSV in dat men een agrarisch gebied, dat bovendien als HAG werd bestemd (verwijzend naar de zones binnen RUP Klarstraat en RUP De Neef), omvormt naar een harde bestemming en het goed gelegen WUG middels huidig plan herbestemt tot agrarisch gebied. Deze planologische ruil kan niet worden aanvaard.</p>	<p><i>Zie supra 5.1 en 5.10. Gelet op het feit dat het Vlaamse beleid in haar structuurplan en in de strategische visie van haar beleidsplan ruimte dezelfde uitgangspunten hanteert als de provincie verwijzen wij ook naar de behandeling van 3.2.</i></p>
<p>12. De bezwaarindiener stelt dat het problematisch is dat nergens in de documenten van het RUP enige duidelijkheid wordt geschept over welke omzetting van agrarisch gebied in een harde bestemming huidig RUP tracht te compenseren, anders dan de vage verwijzing naar twee RUP's in de scopingnota. Hierdoor kunnen de nodige aftoetsingen en afwegingen dan ook niet worden gemaakt.</p>	<p><i>Voorliggend RUP wenst de plangebieden van RUP Klarstraat en RUP De Neef te compenseren. Dit staat ook expliciet vermeld in de scopingnota die integraal deel uitmaakt van het RUP-dossier. Ter aanvulling kan uit de dossiers van deze RUP's worden afgeleid dat voor het RUP Klarstraat de inname van agrarisch gebied 2,34 ha en voor het RUP De Neef 1,25 ha was.</i></p>
<p>13. De bezwaarindiener stelt dat het onduidelijk is waarom de omzetting van het WUG Rubensveld niet tot compensatie kan dienen van eerder aangesneden HAG. Er werd ten onrechte ook geen alternatievenonderzoek gedaan waarbij de omvorming van andere WUG's werd getoetst aan de principes van het RSV.</p>	<p><i>Een ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan de vigerende structuurplannen. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk is als bindende bepaling de "Opmaak RUP Korruit (omzetting woonuitbreidingsgebied 3 naar agrarisch gebied in het kader van een compensatie voor herbevestigd agrarisch gebied)" opgenomen. Daarnaast wordt ook compensatie voorzien in Rubensveld.</i></p>



<p>14. De bezwaarindiener stelt dat de woonbehoefte zoals opgenomen in het GRS achterhaald is en dat hier dan ook voor wat dit aspect betreft niet dienstig naar verwezen kan worden.</p>	<p><i>Het GRS waarnaar de bezwaarindiener verwijst is anno 2023 nog steeds het vigerende structuurplan van Opwijk nog van toepassing is. Verder is het zo dat ondermeer het grootschalige WUG aan het station volstaat als grootschalige reserve voor de gemeente. Hiernaar wordt ook verwezen in de Bouwmeesterscan zoals de bezwaarindiener verder zelf aanhaalt: “De demografische prognose verwacht de komende tien jaar 534 bijkomende huishoudens in Opwijk. Om deze groei op te vangen zouden, zelfs bij de lage huidige woningdichtheid van 13 woningen per hectare, op de onbebouwde percelen meer dan het dubbele aantal woningen kunnen worden gebouwd. Dit is echter geen duurzaam scenario. Enkel de onbebouwde percelen binnen woongebied zouden bebouwd mogen worden. In dat geval hebben de onbebouwde percelen te weinig capaciteit om tegen de huidige woondichtheid de groei van het aantal huishoudens op te vangen...”</i></p> <p><i>Verder vermeldt de Bouwmeesterscan expliciet dat: ‘Op (zeer) lange termijn en indien zich nieuwe woonbehoeften aandienen kan indien nodig het woonuitbreidingsgebied nabij het station aangesneden worden’.</i></p> <p><i>De GECORO maakt de kanttekening dat bij de berekening van de potentieel beschikbare bouwgronden in de bouwmeesterscan (vermoedelijk) geen rekening werd gehouden met de recente ontwikkelingsmogelijkheden op de site van de voormalige Affligem-brouwerij. Behoudens de potentiële nabestemming van de site was er op dat moment geen sprake van een woonproject op die locatie. De daar realiseerbare wooneenheden onder-steunen het standpunt van ‘voldoende aanbod’ mogelijks nog bijkomend.</i></p>
<p>15. De bezwaarindiener stelt dat in de toelichtingsnota van voorliggend RUP wordt verwezen naar een passage waarin de toekomstige woonbehoefte van de gemeente wordt geschat op 534 bijkomende huishoudens in Opwijk in de komende tien jaar. Daarbij wordt gesteld dat de mogelijkheden op onbebouwde percelen in woongebied in de gemeente manifest onvoldoende zijn om deze behoefte op te vangen (p27-28). Hieruit zou blijken dat behoud van de huidige WUG’s noodzakelijk is opdat deze later aangesneden kunnen worden om deze woonbehoefte op te vangen.</p> <p>Er wordt vervolgens gesteld dat hiervoor het woonuitbreidingsgebied bij het station op (lange) termijn</p>	<p><i>Zie supra 5.14. De bouwmeesterscan heeft wel een onderzoek gevoerd naar alle WUG’s en geoordeeld dat het WUG aan het station het meest geschikt is. Dit kadert namelijk integraal in kernversterking en heeft bijkomende troeven van een zeer goede ontsluiting met het openbaar vervoer (trein en bussen).</i></p>

<p>aangesneden kan worden. Men voert echter geen enkel alternatievenonderzoek uit of deze ontwikkeling wel te verkiezen is boven de ontwikkeling van huidig WUG.</p>	
<p>16. De bezwaarindiener stelt dat in voorliggend RUP enkel wordt verwezen naar de 'reeds besliste compensatie-oefening' om de schrapping van het WUG en de omvorming naar agrarisch gebied te verantwoorden. Dit kan absoluut niet volstaan als zorgvuldige en redelijke ruimtelijke motieven die een herbestemming kunnen verantwoorden.</p>	<p><i>Het GRS is het wettelijk bindend kader waar een RUP uitvoering aan geeft. Dat dit een onvoldoende onderbouwing is voor de daadwerkelijke herbestemming van het WUG berust op een persoonlijke mening. Het structuurplan is immers het beleidskader van waaruit RUP's worden opgemaakt. Tijdens dat proces werd het nodige onderzoek gevoerd. Daarbij komt dat het structuurplan voor inwerkingtreding ook is voorgelegd aan de bevolking in de vorm van een openbaar onderzoek. Voorliggend RUP verandert niets aan het vigerende structuurplan.</i></p>
<p>17. De bezwaarindiener stelt dat WUG Korruit zich wel degelijk leent tot woonontwikkeling: in het GRS wordt duidelijk gesteld dat nieuwe woonegelegenheden bij voorkeur dienen voorzien te worden door inbreiding (p.160).</p>	<p><i>Zie supra: GRS "Opmaak RUP Korruit (omzetting woonuitbreidingsgebied 3 naar agrarisch gebied in het kader van een compensatie voor herbevestigd agrarisch gebied)". Verder dient ook gesteld dat woongebied meer leefbaar wordt door het voorzien van open ruimtes in woongebied. Hier beantwoordt dit RUP integraal aan.</i></p>
<p>18. De bezwaarindiener stelt dat de redenen om WUG Korruit te herbestemmen onvoldoende zijn (compensatie-oefening eerder omgevormde landbouwgronden, nabijheid van relictlandschap van het Dokkenbos en plaatselijk betere natuurwaarde door permanent graslandschap met beperkt aantal hoogstammige bomen).</p>	<p><i>Zie supra (bezwaar 3.3 en 5.16).</i></p>
<p>19. De bezwaarindiener stelt dat er ook in het GRS geen verdere motivering voor omzetting terug te vinden is anders dan de verwijzing naar een compensatieoefening</p>	<p><i>Zie supra (bezwaar 5.16).</i></p>
<p>20. De bezwaarindiener stelt dat, in tegenstelling tot het WUG Rubensveld, WUG Korruit niet aan HAG grenst waardoor een aansluiting op dit gebied onmogelijk is, waardoor de herbestemming alvast onlogisch is.</p>	<p><i>Dat WUG Korruit geen aansluiting vindt bij gronden die reeds als HAG zijn gekarteerd is geen reden om hier niet in te zetten op behoud van het agrarisch karakter (feitelijke toestand). Ook agrarische binnengebieden kunnen versterkend zijn voor een rendabele landbouwbedrijfsvoering.</i></p>
<p>21. De bezwaarindiener stelt dat de locatie van WUG Korruit geschikt is voor behoud van de bestemming woonuitbreidingsgebied gezien zij aansluit bij de kern van</p>	<p><i>Zie supra: GRS "Opmaak RUP Korruit (omzetting woonuitbreidingsgebied 3 naar agrarisch gebied in het kader van een compensatie voor herbevestigd agrarisch gebied)". Korruit is bovendien veel meer extern gelegen dan bvb. het WUG aan het station.</i></p>

Opwijk en op wandel-/fietsafstand van alle belangrijke voorzieningen is gelegen.	
22. De bezwaarindiener stelt dat het WUG dat het dichtst bij het station gelegen is niet het meest geschikte WUG is om aan te wenden voor woningbouw gezien het overstromingsgevoelige karakter (signaalgebied), terwijl het GRS dit wel nastreeft.	<i>Het WUG nabij het station van Opwijk wordt niet aangeduid als bouwvrije opgave doch alleen als verscherpte watertoets. De indiener van het bezwaarschrift dient ook dit in rekening te nemen. Verder valt dit WUG buiten de plancontour van voorliggend RUP. Vergelijkingen tussen de woonuitbreidingsgebieden uit voorliggend RUP en andere WUG's gaan voorbij aan de scope van voorliggend RUP. Het RUP en de geselecteerde locatie van het RUP kadert in eerder beslist beleid (zie GRS).</i>
23. De bezwaarindiener stelt dat schrapping van het WUG Korruit, naast het WUG Rubensveld, erin zal resulteren dat de toekomstig geschatte woonbehoefte door de gemeente niet zal kunnen ingevuld worden op het grondgebied van de gemeente, wat vanuit beleidsmatig oogpunt niet aanvaardbaar is.	<i>In het van kracht zijnde GRS wordt de toekomstige woonbehoefte van de gemeente geschat. Hieruit blijkt dat er nauwelijks behoefte is aan bijkomende woongelegenheden in de nabije toekomst binnen de gemeente. Meer recent onderzoek (bouwmeesterscan) geeft eveneens aan dat met de onbebouwde percelen en het WUG aan het station ook zeer lange termijn behoeften kunnen gedekt worden.</i> <i>Zie supra 5.14</i>
24. De bezwaarindiener stelt dat wanneer er een uitgebreid alternatievenonderzoek was gedaan dit had geresulteerd in behoud van de huidige bestemming van het WUG Korruit.	<i>Zie supra 5.14 en 5.15.</i>
25. De bezwaarindiener stelt dat in de toelichtingsnota staat dat "Zowel het WUG Rubensveld als het WUG Korruit zijn deels bebouwd met woningen en bijhorende tuinen. Het is de intentie om de randen van de open ruimten af te stemmen op deze zaken; vaak zal het hier gaan over een goede overgang tussen tuin en weiland, waarbij de tuinen bijvoorbeeld met een poort toegang hebben tot het achterliggende gebied. De woningen en bijhorende tuinen zullen allen worden uitgesloten van de nieuwe bestemming die wordt voorzien voor het plangebied". In de voorschriften van art. 4.3.1 staat m.b.t. de tuinen buiten woongebied: "Deze zone is bestemd voor het inrichten van private tuinen en/of een invulling met land- en tuinbouw". Enerzijds worden deze tuinen meegenomen in het grafisch plan en de voorschriften, anderzijds stelt de toelichting dat deze van het plangebied worden uitgesloten. Dat maakt dan ook dat het	<i>De bestaande woningen met hun tuinen behouden de bestemming wonen en tuinen. Er is dus geen feitelijke bestemmingswijziging ten opzichte van de huidige toestand. De woningen en tuinen – of in geval van Korruit alleen een gedeelte van de tuinen – worden niet herbestemd naar agrarisch gebied maar krijgen de categorie wonen voor hetzij de woningen hetzij de tuinen of allebei.</i> <i>Het bezwaar heeft betrekking op verschillen tussen de feitelijke en planologische toestand. De passage in de toelichtingsnota waarin wordt gesteld dat "De woningen en bijhorende tuinen zullen allen worden uitgesloten van de nieuwe bestemming die wordt voorzien voor het plangebied" heeft betrekking op de huidige planologische toestand: er wordt hier verwezen naar het t.o.v. het plangebied omliggende woongebied dat bestaat uit woningen en tuinen (i.e. woonpercelen). In de huidige planologische toestand is er immers geen sprake van tuinen binnen het plangebied van voorliggend RUP. Het woongebied (gewestplan) dat het plangebied omringt, is zoals omschreven in de</i>

<p>manifest onduidelijk is wat er met deze delen van percelen zal gebeuren.</p>	<p><i>toelichtingsnota niet meegenomen in de plancontour van voorliggend RUP. De beoogde zone “tuinen buiten woongebied” is in de huidige planologische toestand bestemd als woonuitbreidingsgebied. Zoals tekstueel toegelicht in de toelichtingsnota vormt deze beoogde zone een overgang tussen de planologisch bestaande tuinen (in woongebied) en de weilanden in het binnengebied (feitelijke toestand). De beoogde zone is dus een logisch gevolg van het onderliggende onderzoek dat is gevoerd i.f.v. de totstandkoming van de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan van voorliggend RUP.</i></p> <p><i>Tot slot kan niet worden gesteld dat benoemde passage in de toelichtingsnota zorgt voor een manifest onduidelijke situatie van wat er met deze delen (lees de beoogde zone “tuinen buiten woongebied”) zal gebeuren qua bestemming. Immers zijn de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan juridisch bindend, een toelichtingsnota is dat niet.</i></p>
<p>26. De bezwaarindiener stelt dat het onduidelijk is tot welke categorie van gebiedsaanduiding de beoogde zone “tuinen buiten woongebied” behoort. Enerzijds wordt gesuggereerd dat deze categorie onder woongebied zou ressorteren, anderzijds wordt deze categorie benoemd als “tuinen buiten woongebied”, is elke constructie uitgesloten en is, naast private tuinen, een invulling door land- en tuinbouw toegelaten. Gelet hierop is de categorie dan ook hoogstens onduidelijk, dit is in strijd met artikel 2.2.6 van de VCRO.</p>	<p><i>De zone “tuinen buiten woongebied” vormen de overgang tussen de woonpercelen (buiten plangebied gelegen) en de weilanden in het binnengebied (feitelijke toestand). De gebiedscategorie van dit artikel betreft “wonen”. Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (2008) onderscheidt onder de gebiedscategorie wonen voorlopig de volgende subgebiedsaanduidingen: “woongebied” én “gebied voor wonen en landbouw”. De gebiedscategorie van art. 4 Woongebieden als wel alle subartikels hiervan, waaronder art. 4.3 Tuinen buiten woongebied, betreft “wonen” en niet “woongebied”. De naamgeving van een artikel is immers niet hetzelfde als de gebiedscategorieaanduiding, vandaar dat beiden zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP. Dat er in de voorschriften van de beoogde zone “tuinen buiten woongebied” expliciet onderscheid wordt gemaakt tussen tuinen binnen woongebied (m.b.t. WUG Korruit buiten plangebied gelegen) en tuinen buiten woongebied schept juist extra duidelijkheid en rechtszekerheid. Bijgevolg kan niet gesteld worden dat dit voorschrift in strijd is met artikel 2.2.6 van de VCRO.</i></p>
<p>27. De bezwaarindiener stelt dat het voorschrift van art. 3.3 Indicatieve voetgangersverbindingen zeer vrijblijvend van aard is en het daardoor onzeker is of deze verbinding ooit gerealiseerd zal worden, wat strijdig is met de toelichtingsnota</p>	<p><i>In de toelichtingsnota wordt gesteld dat in het kader van het herstellen van de relatie tussen open ruimte en de bebouwde omgeving het aangewezen is om trage ontsluitingen te creëren doorheen het plangebied. De beoogde herbestemmingen “bouwvrij agrarisch gebied” als wel “tuinen buiten woongebied” zijn echter geenszins afhankelijk van</i></p>

<p>die stelt dat een dergelijke verbinding nodig is: “Het WUG Korruit daarentegen is quasi volledig ingesloten door bebouwing en kent geen actieve (trage) ontsluitingen. Het creëren van ruimte voor toegangswegen zal hier een belangrijke tool blijken om de relatie tussen de open ruimte en de bebouwde omgeving te herstellen. Momenteel zijn er een aantal onbebouwde percelen tussen deelgebied Korruit en de openbare weg, deze lenen zich het best voor een dergelijke rolvervulling”. Dit is in strijd met de uitspraak van de Raad van State nummer 222.955.</p>	<p><i>momenteel ontbrekende trage ontsluitingen. Deze zaken staan in die zin los van elkaar. Zeker gelet op het feit dat voor de ontsluiting van het binnengebied en dus het BAG er momenteel op perceel 144E een erfdienstbaarheid met losweg rust. Er is dus geen nieuwe juridische onzekerheid. De uitspraak van de Raad van State (nummer 222.955) had betrekking op een situatie waarin de realisatie van de bestemming afhankelijk was van de realisatie van een indicatieve ontsluiting. Dat is in voorliggend geval echter niet van toepassing: de beoogde bestemmingen kunnen zonder de indicatieve ontsluiting worden gerealiseerd.</i></p>
<p>28. De bezwaarindiener stelt dat het voor de eigenaar wiens perceel wordt getroffen door een indicatieve verbinding in het ongewisse blijft of de weg daadwerkelijk zal gerealiseerd worden, welke breedte/opbouw deze zal hebben, voor wie deze zal opengesteld worden en, indien een deel van het perceel een publieke bestemming verkrijgt, of hij zal onteigend worden. De voorschriften zijn wat dat betreft dan ook zeer onzorgvuldig.</p>	<p><i>Op planniveau is het zeker niet ongebruikelijk dat er indicatieve verbindingen worden bestemd, zoals de beschrijving op Vlaanderen.be (DSI - gemeentelijke RUP - lijnen indicatieve aanduiding) bevestigt: “In een plan kunnen stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd worden die van toepassing zijn op een gebied, lijn of plek die de opmaker van het plan niet geometrisch nauwkeurig wil bepalen. Dit zijn de zogenaamde indicatieve aanduidingen. Er bestaan 3 types van indicatieve aanduidingen: punten, lijnen en overdrukken”. Indien de gemeente in de toekomst zou overgaan tot een onteigening zal de wettelijke procedure tot onteigening worden doorlopen. De bestemming kan echter perfect gerealiseerd worden zonder onteigening.</i></p>
<p>29. De bezwaarindiener stelt dat de indicatieve ontsluiting niet wordt doorgetekend tot de openbare weg, waardoor deze sowieso onbruikbaar zal zijn.</p>	<p><i>De zone tussen WUG Korruit en de openbare wegen valt buiten het plangebied en gaat daarmee voorbij aan de scope van voorliggend RUP. Niettemin legt het RUP voorschriften vast voor een deel van het perceel en deze bestemming moet dan ook bij invulling van het perceel worden gerealiseerd. In combinatie met de bestaande erfdienstbaarheid die op het volledige perceel rust is de volledige realisatie perfect mogelijk.</i></p>
<p>30. De bezwaarindiener stelt dat mocht het indicatieve tracé worden doorgetrokken tot de openbare weg, deze over het deel van het perceel van betrokkene zal lopen dat gelegen is in woongebied. Gelet op de constellatie van het perceel zal het betrokken perceel quasi onbruikbaar worden voor woningbouw, wat niet aanvaardbaar is.</p>	<p><i>Zie supra 1.3.</i></p>
<p>31. De bezwaarindiener stelt dat uit het dossier geenszins blijkt waarom het WUG Korruit wordt omgezet naar bouwvrij</p>	<p><i>Doelstelling van voorliggend RUP is om het open karakter van het plangebied te bestendigen. Indien de zones geen bouwvrij agrarische</i></p>

<p>agrarisch gebied. Indien het objectief is om nieuwe ontwikkelingen van niet-agrarisch aard af te remmen, is het uiteraard noodzakelijk ontwikkeling voor agrarisch doeleinden te faciliteren.</p>	<p><i>bestemming wordt opgelegd blijft het in de toekomst mogelijk om hier omvangrijke agrarische constructies te verwezenlijken. De gemeente wenst een mogelijk dergelijke ontwikkeling te voorkomen, wat het bouwvrije karakter van de beoogde bestemming verklaart. Daarnaast sluiten de voorschriften niet iedere vorm van bebouwing binnen BAG uit: "De oprichting van constructies is niet toegelaten, uitgezonderd: schuilhokken voor dieren zoals vastgelegd in vigerende wetgeving; kleinschalige infrastructuur in functie van educatief of recreatief medegebruik (cf. infra) en aansluitend op voetweg nr. 68".</i></p>
<p>32. De bezwaarindiener stelt dat in het GRS onder bindende objectieven enkel gesteld wordt dat er een RUP Korruit zal worden opgemaakt waarbij het woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied zal worden omgezet. Nergens wordt er melding gemaakt van bouwvrij agrarisch gebied.</p>	<p><i>Het structuurplan zet grote beleidslijnen uit die vervolgens in concrete RUP's worden uitgewerkt.</i></p>

## Advies

*De GECORO neemt akte van het advies van de deputatie dat integraal deel uitmaakt van onderhavig advies.*

*De GECORO bespreekt de vijf ingediende bezwaarschriften. De motivering wordt per bezwaarschrift en per thema toegelicht in bijgaande nota.*

*De GECORO verwerpt alle bezwaarschriften met uitzondering van de aanvulling vermeld in de behandeling van bezwaarschrift 1, derde puntje.*

*De GECORO brengt unaniem een gunstig advies uit omtrent het ontwerp RUP WUG naar open ruimte.*

Namens de GECORO,  
Vannieuwenburgh Sarah, voorzitter wd