

ADVIES VAN DE GECORO

BETREFFENDE HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VOOR DE HERZIENING EN UITBREIDING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 7 NIJVERSEEL.

Zitting van 1 oktober 2007

Aanwezigen: **Willy** **Peleman, voorzitter**

**Walter Burssens, Marleen Decoutere, Hubert De
Koster, Victor Emmerechts, Hilde Fermon,
Christiane Goubert, Rita Moens, José Van Damme,
Harry Van Lembergen, Freddy Vercauteren, Rony
Willems, leden.**

Afwezigen:

Verontschuldigd: **Bert Ringoot**

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN VOOR DE HERZIENING EN UITBREIDING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 7 NIJVERSEEL

ADVIES

De Gecoro,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 49;

Gelet op het ministerieel besluit van 5 juni 2003 houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

Gelet op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herziening van het bijzonder plan van aanleg nr. 7 Nijverseel van de gemeente Opwijk bestaande uit een bundel omvattende toelichtingsnota, deelnota, stedenbouwkundige voorschriften, begrippenlijst en kaartenbundel alsook een plan van de bestaande toestand, grafisch plan en onteigeningsplan;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 24 mei 2007 houdende de voorlopige aanvaarding van het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nijverseel' met onteigeningsplan van de gemeente Opwijk bestaande uit een bundel omvattende toelichtingsnota, deelnota, stedenbouwkundige voorschriften, begrippenlijst en kaartenbundel alsook een plan van de bestaande toestand, grafisch plan en onteigeningsplan;

Gelet dat het openbaar onderzoek plaats vond van 14 juni 2007 tot en met 13 augustus 2007;

Gelet dat tijdens het openbaar onderzoek 167 bezwaarschriften zijn ontvangen;

Gelet op het advies dd. 9 augustus 2007 vanwege het Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed mits rekening te houden met de juridisch-technische opmerkingen:

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en wijzigingen, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 7 oktober 2004. Bijgevolg beslist de deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Opwijk werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 5 juni 2003. De bindende bepaling 17 wil ruimte maken voor niet verweejbare lokale bedrijven via een publiek bedrijventerrein Rodeveld dat aansluit bij Nijverseel. De bindende bepaling 25 besluit tot het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor Nijverseel (of bpa) met integratie van het lokaal bedrijventerrein Rodeveld.

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de gemeente Opwijk een buitengebiedgemeente. Het is de bedoeling de ontwikkeling in de kernen te bundelen, een verdere versnippering van het buitengebied tegen te gaan, landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen in te bedden en een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit te bereiken. De ontwikkelingsperspectieven voor de kernen gaan verder uit van het versterken van de centrumfunctie van de kernen, het bereikbaar houden van voorzieningen en het behoud en verhogen van de kwaliteit van kleine kernen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant heeft Nijverseel als kern-in-het-buitengebied geselecteerd. De Dendermondssteenweg, de N47, is geselecteerd als secundaire weg type I; deze heeft als hoofdfunctie het verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau. Het plangebied ligt in de luwe vlek van de deelruimte het verdicht netwerk.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ziet Nijverseel als een secundaire kern waar de meeste aandacht gaat naar de kwaliteit van het openbaar domein en veilige doortochten. Het is onder meer de bedoeling de ruimte rond de school te vrijwaren, de school uitbreidingsmogelijkheden te geven en het bedrijf Select n.v. ook uitbreidingsmogelijkheden te geven. De kleinhandel langs de N47 wordt geordend. De toegangen worden als poorten ingericht. De Leirekensroute wordt vervolledigd en het kruispunt met de N47 wordt heringericht. De zonevreemde woningen worden gebiedsgericht aangepakt waarbij het afwegingskader steunt op de gewenste ruimtelijke structuur. Zonevreemde woningen die liggen binnen een gebiedsgericht uitvoeringsplan worden daarin behandeld. Rodeveld is gekozen als locatie voor het lokaal bedrijventerrein. De integratie met de omgeving moet hoogstaand zijn. Het terrein moet efficiënt worden gebruikt. Er is aandacht voor de verschijningsvorm.

Delen binnen het plangebied zijn overstromingsgevoelig. De vallei van de Nijverseelbeek binnen het plangebied is effectief overstromingsgevoelig. De toevoer naar de Klokbeek is mogelijk overstromingsgevoelig.

Het gewestplan Halle- Vilvoorde-Asse is vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977.

Het gewestplan legt het plangebied in agrarisch gebied, woongebied met landelijk karakter en industriegebied.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel van de gemeente Opwijk wil:

het gemeentelijk lokaal bedrijventerrein bij de kern Nijverseel realiseren,

het statuut van de gewestweg Dendermondsesteenweg, N47, inzonderheid de rooilijnen, vastleggen,

het kruispunt van de fietsroute Leirekensroute met de Dendermondsesteenweg, N47, faciliteren,

rechtszekerheid bieden aan een beperkt aantal zonevreemde woningen binnen het plangebied,

de bestaande - deels zonevreemde - bedrijven gebiedsgericht ontwikkelingsmogelijkheden geven.

3. beknopte historiek

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening heeft in vergadering van 20 november 2006 het voorstel van ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel besproken.

De plenaire vergadering vond plaats op 1 december 2006. Er werd aandacht gevraagd voor een meer centrumgerichte benadering van het wonen en de lokale dienstverlening, het onderscheid tussen zone-eigen woningen en voormalige zonevreemde woningen, geen verlinting te stimuleren en de ontwikkelingsmogelijkheden voor grootschalige kleinhandel te beperken.

Op 26 april 2007 vond er een informele vergadering plaats over het inmiddels aangepast voorstel. De vergadering kon vaststellen dat grotendeels tegemoet werd gekomen aan de diverse opmerkingen van de verschillende diensten en besturen.

De gemeenteraad van Opwijk heeft in vergadering van 24 mei 2007 het ruimtelijke uitvoeringsplan Nijverseel voorlopig vastgesteld.

Het college van burgemeester en schepenen heeft beslist het openbaar onderzoek te starten op 14 juni 2007. Het loopt door tot en met 13 augustus 2007.

4. verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

De basishouding van het project is de bestaande toestand maximaal te bestendigen, de realisatie van het bedrijventerrein uitgezonderd. De kern Nijverseel kent een vrij centrumgerichte ontwikkeling, naast de Dendermondsesteenweg. Dit blijft ook het ontwerp een belangrijk uitgangspunt. Het voorstel bundelt de nieuwe voorzieningen binnen de zone voor woonkern Nijverseel, maar behoudt wel andere situaties. Dit ondersteunt op termijn de centrumfunctie van deze kern.

Het voorstel behoudt het bestaande (buurt- en voet-)wegenpatroon. De onduidelijkheden in verband met rooilijnen worden aangepakt, wat de rechtszekerheid verbetert. Het faciliteert het kruispunt van de gewestweg met de fietsroute Leireken. Het verhindert sluipverkeer naar de nieuwe ambachtelijke zone. Gelet op de bestaande vrij permeabele wegenstructuur, ondersteunt dit alles de bereikbaarheid van de diensten en de bedrijven in de kern.

Het project voorziet een beperkte herlocatie van een bedrijf naar een binnengebied binnen de kern Nijverseel. Daardoor ontstaat een homogener residentiële structuur op de dorpsrand en wordt het bedrijf beter afgeschermd van de nabije bewoonde percelen. In het centrum wordt bestaand juridisch aanbod bereikbaar gemaakt, zodat

het een beperkt woonaanbod kan geven. De nieuwe winkels en diensten worden in de zone voor woonkern Nijverseel gebundeld. Tenslotte wordt het roolijnstatuut aangepakt, zodat opnieuw onderhouds- en vernieuwbouwwerken aan de betrokken woningen mogelijk worden. Dit alles ondersteunt de kwaliteit van deze kleine kern.

Het lokaal bedrijventerrein wordt voorzien bij Nijverseel, conform de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De landbouwwaarde van deze gronden is beperkt. Er wordt een degelijke afwerking en overgang voorzien naar het wonen, hetzij via een groenbuffer hetzij via een zone voor park en openbaar groen. Dit geldt ook voor de noordelijke open ruimte. De site sluit verder onmiddellijk aan bij de kern Nijverseel. Verder ontsluit de site op de secundaire weg N47, wat de kern Nijverseel van overmatig vrachtverkeer beschermt. De locatiekeuze schaadt de open ruimte structuren niet. De functie landbouw blijft functioneren in een goed samenhangend geheel.

Tenslotte kiest het voorstel ervoor om de bepalingen van de zone voor woongebied en de zone voor woonkern Nijverseel toe te passen op het huidige morfologische lint. Daardoor worden de open ruimte structuren niet bijkomend aangetast. Bovendien laat het voorstel tuinwaarts geen bijkomende verdichting toe, zodat verdere verlinting geen kans heeft. Een tweetal grotere bedrijven langs de Dendermondsesteenweg, krijgen beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, opnieuw binnen het morfologisch lint, deels in de oksel van twee bestaande lintstructuren. Ook deze opties tasten het behoorlijk functioneren van de open ruimte structuren niet aan. De mogelijkheden voor de grootschalige kleinhandel zijn bovendien van die aard dat geen bovenschaalse ontwikkeling meer mogelijk is.

Het voorstel geeft bijgevolg uitvoering aan de opties van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De overige aspecten zijn van lokaal belang, zonder gevolgen voor het Vlaams niveau.

5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel geeft rechtstreeks uitvoering aan de bindende bepalingen 17 en 25 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk.

Het voorstel gaat uit van een bestendiging van de bestaande toestand doch voorziet ook mogelijkheden voor handel en diensten binnen de zone voor woonkern Nijverseel. Daarmee ondersteunt het de mogelijkheden van een secundaire kern. De kleinhandel langs de N47 wordt eveneens bestendigd en geordend via de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en handel (overdruk) en de zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen. De uitbreidingsmogelijkheden zijn er beperkt tot maximaal 50% resp. 40% van de aangeduide zone (tevens één eigendom).

De Leirekensroute wordt doorgetrokken tot over de N47 en het kader voor het kruispunt met de Dendermondsesteenweg worden geregeld via onder meer de zone voor fiets- en voetgangersontsluiting. De zonevreemde woningen zijn behandeld via een categorisering van aansluitende of vrijstaande zonevreemde woningen. Het lokaal bedrijventerrein wordt mee opgenomen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De perimeter voor groenbuffer (overdruk) en de zone voor park en openbaar groen zorgen voor een goede afscheiding van het wonen en inpassing in zijn omgeving. De verkeerssituatie wordt aangepast, zodat auto- en vrachtverkeer naar het bedrijventerrein verloopt via de Dendermondsesteenweg.

De relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Opwijk, waarvan dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel de uitvoering is, wordt helder en éénduidig gelegd.

6. opmerkingen over de voorschriften

De bundel vermeldt terecht welke voorschriften en bepalingen worden opgeheven door dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze vermelding kan echter niet de vorm van een voorschrift krijgen, wel deze van een bepaling die de voorschriften voorafgaat.

De algemene bepalingen leggen via punt 1.6 inrichtingsstudie de verplichting op een inrichtingsstudie te maken voor stedenbouwkundige - en verkavelingsaanvragen binnen een drietal zones. De gemeente kan effectief lasten binden aan vergunningsaanvragen. Deze lasten moeten echter steeds in verhouding blijven staan tot de te ontwikkelen projecten (artikel 105 ndro). Daarom is het juridisch-technisch noodzakelijk binnen de bepaling 1.6 ook de proportionaliteitsvoorwaarde uit te werken.

De beheersvoorschriften verwijzen regelmatig naar criteria die gebruikt zullen worden bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Principieel is het positief dat de gemeente via zo 'n bepaling haar beoordelingsgrond expliciteert. Sommige criteria zijn echter vrij vaag. Daarom is het meer dan wenselijk ten minste deze begrippen te omschrijven in de begrippenlijst. Tenslotte wordt opgemerkt dat het ontbreken van een motiveringsnota inderdaad kan leiden tot een vaststelling van onontvankelijkheid van een aanvraag, doch dat het niet voldoen aan de beoordelingscriteria zal leiden tot een weigering van de aanvraag. De beroepsinstantie moet ook hierover uitspraak kunnen doen.

De voorschriften die verschillende bedrijven regelen, artikels 4 en 10, verwijzen in het deeltje inrichtingsvoorschriften naar een classificatie voor bedrijven klasse 3. Deze classificatie wordt bovendien in het voorschrift zelf onder tabelvorm opgenomen. Deze werkwijze is vrij problematisch. Vooreerst worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot de bedrijven opgenomen in de tabel. Vermoedelijk zijn er geen andere betrokken bedrijven, doch de opbouw geeft feitelijk een uitzonderlijk recht aan één groep. Dit strijdt met de gelijkberechtiging, die ook moet nagestreefd worden in de voorschriften. Vervolgens worden de bedrijven bij naam genoemd in de tabel. Dit kan problematisch worden bij naamswijzigingen, overnames e.d. : op dat ogenblik komt dat bedrijf niet meer voor in deze tabel. Het is juridisch-technisch noodzakelijk zulke mogelijke onduidelijkheden te vermijden.

Het voorschrift voor de zone voor openbare wegenis met verbindingsfunctie (artikel 13) stelt dat in uitvoering van dit ruimtelijk uitvoeringsplan rooilijnplannen worden opgesteld. Het voorschrift legt de inrichtingsprincipes vast. Daarom wordt opgemerkt dat de gemeente in dit uitvoeringsplan nog geen rooilijnplan opneemt en er evenmin een rooilijnplan aan toevoegt. Bijgevolg zullen nieuwe rooilijnen slechts uitvoering krijgen na opmaak van de vermelde rooilijnplannen.

Het voorstel heeft rekening gehouden met de mogelijke overstromingsrisico 's in de voorschriften. Maatregelen voor waterbeheersing via vertraging van de afvoer van zuivere hemelwaters moeten genomen worden in diverse zones. Tevens worden principieel waterdoorlatende verhardingsmaterialen opgelegd, tenzij deze om milieutechnische redenen niet mogelijk zijn. Het samengaan van de verschillende maatregelen met de provinciale en gewestelijke verordeningen inzake de opvang van hemelwaters, zorgt voor een voldoende waterbeheersing, zoals vereist volgens het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid.

7. algemene conclusie

Het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel van de gemeente Opwijk geeft uitvoering aan de opties van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De relatie

tussen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Opwijk, waarvan het de uitvoering is, is degelijk uitgewerkt. De voorschriften vragen nog aanpassing om juridisch-technische redenen. Het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel wordt gunstig geadviseerd mits rekening te houden met de juridisch-technische opmerkingen.

Gelet op het advies dd. 26 juli 2007 vanwege de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant mits de aanpassingen aan de geformuleerde opmerkingen:

I. GEGEVEN

Het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan "Nijverseel" ligt voor. Het ontwerp wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek in de periode van 14 juni 2007 tot en met 13 augustus 2007.

II. JURIDISCHE BASIS

Artikels 48 tot 50 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 49.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 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.

III. BESPREKING

Voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel te Opwijk is gesitueerd in de kern Nijverseel. Het betreft de herziening en verruiming van het bestaande bijzonder plan van aanleg n° 7. Het RUP geeft uitvoering aan bindende bepalingen 17 en 25 van het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Opwijk.

Het RUP heeft tot doelstelling om aan volgende elementen/knelpunten een oplossing te bieden:

- rooi- en bouwlijnen langsheen de N47, de steenweg op Aalst en de Nijverseelstraat;*
- de uitbreiding van de school mogelijk maken;*
- vrijwaren van het binnengebied rond de school;*
- de uitbreiding van het kleinschalig bedrijf (Select NV) mogelijk maken;*
- het ordenen en inrichten van het lokaal bedrijventerrein Rodeveld, vertrekkende van de structuurschets opgenomen in het richtinggevende gedeelte;*
- het opstellen van inrichtingsprincipes voor het bedrijventerrein en zijn omgeving die de integratie in de omgeving en de verkeersveiligheid moeten verzekeren;*
- het opstellen van regels voor het bedrijventerrein om intensief en meervoudig ruimtegebruik te stimuleren.*
- ~ inrichting deelruimte Lierekensroute;*
- realisatie lokaal bedrijventerrein en buurtpark;*
- inrichting deelruimte Luikerweg;*

Het ruimtelijk uitvoeringsplan werd een eerste maal besproken op het plenair overleg van 1 december 2006.

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan werd in belangrijke mate aangepast aan ons advies. Evenwel geeft het plan nog aanleiding tot volgende bemerkingen :

- *De keuze om de aansluiting van de Luikerweg op de N47 te behouden, in tegenstelling met wat was vooropgesteld in het GRS (6.2.3.2), gaat voorbij aan de doelstelling om het aantal ontsluitingen op de N47 te verminderen. De maatregelen om van de weg een éénrichtingsweg of plaatselijk verkeer toe te passen, zullen het gebruik van de weg als sluiproute slechts gedeeltelijk kunnen beperken. De vraag is of het wenselijk is de aantakking van deze weg op de N47 te behouden.*
- *In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden de opties genomen tot uitbreiding van de school, vrijwaren van het binnengebied rond de school en de uitbreiding van het kleinschalig bedrijf Select NV. Hiervan wordt binnen voorliggend planvoorstel afgeweken. Het is noodzakelijk de afwijkingen en/of bijstellingen ten aanzien van de gemaakte keuzes binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te duiden en desgevallend te onderbouwen binnen voorliggend RUP.*
- *Drie percelen palend aan de Hofweg worden bijkomend opgenomen in woongebied, evenals 6 bijkomende percelen langs de Wijngaardstraat. Bijkomend inkleuren van woonzone dient beperkt tot uitzonderingsgevallen en dient duidelijk gemotiveerd en onderbouwd binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor wat betreft de percelen langsheen de Wijngaardstraat wordt aangegeven dat deze gelegen zijn in een verkaveling. Voor wat betreft de percelen die palen aan de Hofweg wordt voldoende gemotiveerd dat ze aansluiten bij de kern. Het is echter aangeraden om de vergunningstoestand van deze percelen in de bundel aan te geven.*
- *Het RUP neemt kavels die deels in woongebied, deels in landbouwgebied liggen volledig op in de zone voor woongebied. Hierdoor worden relatief grote delen van het agrarisch gebied en de open ruimte van een zachte functie omgevormd naar een harde functie. Bovendien wordt hiermee de mogelijkheid gecreëerd dat middels een verkavelingsaanvraag deze gronden gebruikt worden voor het oprichten van bijkomende wooneenheden. Dit gaat duidelijk voorbij aan de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant en aan de eigenheid van de kern van Nijverseel. Het lijkt aangewezen om in de voorschriften deze mogelijkheid expliciet uit te sluiten.*
- *Binnen het plangebied zijn de voetwegen nrs. 37, 47, 69, 70, 72, 73 en 100 gelegen. Er is nog steeds nergens aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Desgevallend dient een voorstel tot afschaffing en/of wijziging aan de deputatie te worden voorgelegd.*
- *De Klokbeek en Nijverseelbeek zijn deels gelegen binnen het plangebied. Ten behoeve van de toegankelijkheid van de beken dient een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de Klokbeek en Nijverseelbeek of vanaf het einde van de oeverzone vrij te blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), van ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, van water- en rioolputten e.a., van houtstapelplaatsen e.a., van beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop en de oeverzone belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Binnen deze zone mogen tevens geen grondophogingen worden uitgevoerd. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften is deze zone nog niet vertaald. Ook op het grafisch plan dient deze zone te worden aangeduid.*

- *Het is aangewezen, voor wat betreft de zone voor lokaal bedrijventerrein (artikel 10), een archeologische prospectie met ingreep in de bodem (vooronderzoek door middel van proef sleuven) te laten gebeuren door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn en kan hun belang worden bepaald. Zo kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. De resultaten van dit vooronderzoek en de keuzes die aan de hand daarvan worden gemaakt, kunnen verwerkt worden in het voor de zone op te maken inrichtingsplan. Het is aan te bevelen de genoemde elementen te vertalen binnen de stedenbouwkundige voorschriften.*

punctuele opmerking:

- de bundel is verkeerd ingebonden: men springt van p. 92 naar 105*
- *p. 78, 2.4: De Leirekensroute (i.p.v. N47) wordt ingedeeld in 3 zones ...*
- p. 103, 6.8 De Brandt Josse: het plan is aangepast ten opzichte van het vorige plandocument en komt nu overeen met het grafisch plan, maar de bijhorende foto 's kloppen niet.*

IV Na het verslag gehoord te hebben van Julien DEKEYSER, als lid van de deputatie,

V. BESLUIT

Enis artikel:

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Nijverseel' te Opwijk aan te passen aan bovenstaande opmerkingen.

Gelet op de beraadslaging van de Gecoro;

Algemeen overzicht van de bezwaren

De onderstaande bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat liep van 14 juni 2007 tot en met 13 augustus 2007.

<i>Nummer(s)</i>	<i>Ondertekenaar</i>	<i>(s)</i>	<i>Datum</i>
<i>1</i>	<i>Maurice Willocx; Ingo Luypaert (Heemkring Opwijk-Mazenzele)</i>		<i>13/08/2007</i>
<i>2</i>	<i>Richard Vastenavondt; Dora Vastenavondt; Hilde Vastenavondt; Wim Vastenavondt</i>		<i>13/08/2007</i>
<i>3</i>	<i>Christine Van de Bossche</i>		<i>13/08/2007</i>
<i>4</i>	<i>Anja Caudron</i>		<i>13/08/2007</i>
<i>5</i>	<i>Familie Vastenavondt-De Geest Frans</i>		<i>13/08/2007</i>
<i>6</i>	<i>Reina Van Den Breen</i>		<i>10/08/2007</i>
<i>7</i>	<i>Gaby De Smedt; Johan De Bleser</i>		<i>13/08/2007</i>
<i>8</i>	<i>Francois Saeys; Luc Vermeir (Gemeente Lebbeke)</i>		<i>07/08/2007</i>
<i>9</i>	<i>Marie-Thérèse Cooreman</i>		<i>10/08/2007</i>
<i>10</i>	<i>Dany Van Mulders</i>		<i>30/07/2007</i>
<i>11</i>	<i>Maria Biebuyck</i>		<i>24/07/2007</i>
<i>12</i>	<i>Arlette Cool</i>		<i>01/08/2007</i>
<i>13</i>	<i>Clementine De Smedt</i>		<i>10/08/2007</i>
<i>14</i>	<i>Familie Suys-Putteman</i>		<i>10/08/2007</i>

<i>Nummer(s)</i>	<i>Ondertekenaar (s)</i>	<i>Datum</i>
15	<i>Hendrik Bouchez Mieke Vanderstraeten</i>	23/07/2007
16-35	<i>Aelbrecht; Aelbrecht-De Clerck; Dirk De Boeck; Chantal De Ridder; Sonja Van Damme; Verkist-Schellekens; Leo H; Omer Spinoy; André Esselens; Paul Van Der Straeten; Arthur Raeymaekers; Eddy Macharis; F Cloostermans; Paula Troyckens; Denise Van Nuffel; Filip De Mulder; De Mulder-De Wolf; Familie Van Ransbeeck-De Nil; Mia Van De Cruys; Jan Moortgat;</i>	10/08/2007
36	<i>Pierre Moens</i>	10/08/2007
37	<i>Familie Joostens-Costers</i>	10/08/2007
38	<i>Peter Geeurickx</i>	10/08/2007
39	<i>H. Buelens</i>	10/08/2007
40	<i>Naamloos</i>	10/08/2007
41	<i>Johnny Van Campenhout</i>	10/08/2007

Nummer(s)	Ondertekenaar (s)	Datum
42-167	<p><i>Kristine Van Damme; H, Vastenavondt; Lowiesa Saerens; Johan De Bleser; Fernand Ferdinande; JP Mairesse-Chantal Hendricx; Roelants; Mare Vereerstraete; Diane Dekelver; Jeannine Maes-Andre Esselens; Omer Spinoy; F. Cloostermans; Hugo en Maria Joostens-Costers; Verhasselt-Moens; Verkist-Schellekens; Meysman- Van Ransbeeck; Anja De Wolf; Karin Meerschaert; Frederick en Rudy; Filip De Mulder; Emiel Cortvrindt, P. Matthys; R. Heirbaut; Bert Verbesselt; R. Heyvaert; Maria De Pooter; Andrea Teek; Fr. Van Den Brant; Maria Bogaerts; Maria De Brandt; Eric Van Achter; C. Van Mulders; Nicole Lossie; Van Ransbeeck-De Nil Marleen Ost; Van Der Eist-Pots; Suts-Goedhart; Brielens-Vanderstraeten; Andre Buelens; Mieke Vanderstraeten-Hendrik Bouchez; G Esselens; De Doncker; Herman De Visscher; Jozef Abbeeloos; Naamloos (Heirbaan 117' — Opwijk); Paida De Brandt; Jan Moortgat; Fr. Aelbrecht; Jan Moens; Christine Van den Bossche; Mia Van De Cruys; Wautier R.; Waulier; Christiane Ringoet; Paul Uyttersprot; Camiel Uyttersprot; Caroline Vermeulen; A. Bosmans; Geert Moorteat; Naamloos (Nijverseelstraat 127' — Opwijk); Anne-Marie Baert; Jonas Meysman; Brenda De Brabanter; Erik Meysman; Danny Meysman; Davy Moortgat; De Pauw-Van Lier; Van Assche-Van Buggenhout; Naamloos (Klei 254 -' - Opwijk); Stefanie Vande Voorde; Hugo Leo; Arlette De Clerck- Verbesselt Michaël; Francois Van Den Bossche; Gustaaf De Nijs; Wilfried Jansegers; Rose-Marie Heyvaert; Rober Van Handenhove; Leontine Van Den Ber^he; Marie-Louise Mergan; Gilbert De Rop; Peter De Rop; Van Ransbeeck Petrus; Jacobs Madeleine; Alfonzine Van den Abbeele; Denise Van Nuff el; P. Troy ekens; P. Vermeir; Meert-Van Hoomissen; Van Hoomissen-De Clerck; Jolien De Clerck; José Heyvaert; De Clerck; Frederik Van Ingelgem; Jozef Meersman; F. Van der Straeten; Heutinck Erwin; Verbesselt-Delgouffe; Familie Vanderweghe; Paula Moens; Armand Buyse; M. Schoonjans; Nancy Keymolen; Noah Raes; Danny Raes; Mayke Raes; Cassaer; Familie Doorns-Joostens; Aelbrecht-De Clerck; Uyttersprot-De Geest; M.L. Van Mulders; Marijke De Blaiser; Anja Vande Velde; Arthur Rooymaekers-M.J. Van Malderen; Kimberly Vande Velde; Roelandts; Heyvaert; Verbist-De Velder; Christel Van De Velde; Maria De Clerck; Claus-Van Dooren; Suzanne Vastenavondt; Louis Van Dooren; Vercautereren-Buyens; Van Den Broeck-De Nil; Dierickx-Buyens; Christine De Geest</i></p>	10/08/2007

Naast deze bezwaren werd ook nog een advies ontvangen van de Bestendige Deputatie dd. 26 juli 2007 en van Agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed dd. 10/08/2007.

Voor de behandeling wordt voorgesteld om het advies van de Bestendige Deputatie en het Agentschap RO integraal te behandelen. De bezwaarschriften werden per thema geordend. Bij ieder thema staat vermeld in welk bezwaarschrift het betreffende thema aan bod kwam en onder welke vorm.

Behandeling advies Agentschap RO

Het Agentschap RO stelt dat het voorstel van ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft aan de opties van het RSV en dat de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarvan dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Nijverseel de uitvoering is, helder en éénduidig wordt gelegd. Het Agentschap RO heeft nog een aantal opmerkingen over de voorschriften.

Opgeheven voorschriften en bepalingen

Opmerking uit het advies

Er worden een aantal voorschriften en bepalingen opgeheven bij inwerkingtreding van dit RUP. Deze bepaling wordt beter opgenomen in een bepaling voorafgaand aan de stedenbouwkundige voorschriften en niet in de stedenbouwkundige voorschriften zelf.

Beraadslaging en advies

De bepalingen (pag. 116) worden verplaatst van 'Deel 03 Stedenbouwkundige voorschriften; Art 1. Algemene Bepalingen' naar 'Deel 01 Toelichtingsnota; Titel 13 Effectieve realisatie van het RUP'.

Proportionaliteitsvoorwaarde bij de inrichtingsstudie

Opmerking uit het advies

Er wordt gevraagd proportionaliteitsvoorwaarden in verhouding tot het ingediende project op te nemen voor de verplichting tot opmaak van een inrichtingsstudie.

Beraadslaging en advies

Om de verhouding tussen de opgelegde lasten en het ingediende project in evenwicht te brengen wordt voorgesteld de bewuste bepaling aan te vullen met de bepaling dat de inrichtingstudie niet dient te worden opgemaakt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling vereist is.

De bepalingen onder titel 1.6 (pag. 116- 117) worden aangevuld.

Verfijning van de beoordelingscriteria die de gemeente, oplegt bij de indiening van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning

Opmerking uit het advies

- A. Een aantal begrippen in de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag zijn vrij vaag en worden beter gedefinieerd in de begrippenlijst.
- B. Het ontbreken van de motivatienota kan enkel leiden tot de onontvankelijkheid van de aanvraag en niet tot de weigering ten einde ook de beroepsinstantie hierover een uitspraak te kunnen laten doen.

Beraadslaging en advies

- A. *Om tegemoet te komen aan de opmerkingen worden de volgende begrippen toegevoegd aan de begrippenlijst: inrichtingsplan, compact ruimtegebruik, landschappelijke inkleding.*
- B. *Deze opmerking is enkel van toepassing op de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 10. 'geweigerd' wordt vervangen door 'onontvankelijk verklaard'.*

De directe verwijzingen naar de classificatie en de namen van de bedrijven in de stedenbouwkundige voorschriften

Opmerking uit het advies

- A. *De voorgestelde classificatie slaat enkel op bestaande, gekende bedrijven. Dit zou kunnen leiden tot de bevoorrechten van een groep bedrijven.*
- B. *Het met naam vermelden van een aantal geselecteerde bedrijven kan leiden tot een aantal juridisch-technische problemen bij bvb. naamswijzing.*

Beraadslaging en advies

- A. *Er wordt gewezen op het feit dat in het advies (dd. 30 november 2006) van de provincie Vlaams-Brabant naar aanleiding van het plenair overleg op 1 december 2006 gesteld werd dat de classificatie diende geïntegreerd te worden binnen de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Dit komt bevreemdend over en lijkt problematisch. Echter het RUP beschrijft een afwegingskader voor zonevreemde bedrijvigheid en handel. Dit afwegingskader is gebruikt voor de bestaande bedrijven en dient ook gebruikt te worden voor de toekomstige ruimtevragen (aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning) voor handel en bedrijvigheid binnen de grenzen van dit RUP. Hiermee is de gelijkberechtiging van de bedrijven verzekerd.*
- B. *De naamverwijzingen worden uit de stedenbouwkundige voorschriften gelaten of worden vervangen door genummerde zones. Dit heeft ook repercussies op de toelichtingnota en het grafisch plan. De nodige aanpassingen worden gedaan.*

Behandeling advies Bestendige Deputatie

De Bestendige Deputatie stelt dat het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan in belangrijke mate werd aangepast aan het advies dat werd gegeven naar aanleiding van het plenair overleg op 1 december 2006. Evenwel geeft het plan nog aanleiding tot een aantal bemerkingen.

Aantakking Luikerweg op N47

Opmerking uit het advies

De keuze om de aansluiting van de Luikerweg op de N47 te behouden, in tegenstelling met wat was vooropgesteld in het GRS (6.2.3.2), gaat voorbij aan de doelstelling om het aantal ontsluitingen op de N47 te verminderen. De maatregelen om van de weg een éénrichtingsweg of plaatselijk verkeer toe te passen, zullen het gebruik van de weg als sluiproute slechts gedeeltelijk kunnen beperken. De vraag is of het wenselijk is de aantakking van deze weg op de N47 te behouden.

Beraadslaging en advies

In samenspraak met alle betrokken instanties (de schepen van ruimtelijke ordening geeft hieromtrent enige verduidelijking) is gekozen voor een ongelijkvloerse kruising van de Leirekensroute met de N47 via een volledige ondertunneling. Het RUP stelt dat verkeerskundige ingrepen aan de Luikerweg én aan de N47 ter hoogte van de kruising

de verkeersveiligheid voldoende kunnen bevorderen en het gebruik van de weg als sluiproute voldoende kunnen terugdringen.

De gemeente wenst prioriteit te geven aan de erfioegangen en de aantakking van de Luikerweg. Evenwel kan tijdens een verkeerstechnisch onderzoek de haalbaarheid van de aantakking van de Luikerweg met de N47 onderzocht worden. Deze passus wordt mee opgenomen in het RUP.

Afwijkingen t. a. v. het GRS Opwijk

Opmerking uit het advies

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden de opties genomen tot uitbreiding van de school, vrijwaren van het binnengebied rond de school en de uitbreiding van het kleinschalig bedrijf Select NV. Hiervan wordt binnen voorliggend planvoorstel afgeweken. Het is noodzakelijk de afwijkingen en/of bijstellingen ten aanzien van de gemaakte keuzes binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te duiden en desgevallend te onderbouwen binnen voorliggend RUP.

Beraadslaging en advies

Het RUP geeft voldoende elementen aan (o.a. onder titel 9.4; pag. 43) waaruit blijkt dat aan deze opties uit het GRS is tegemoet gekomen. Zo wordt in dit plan een intbreiding van de school mogelijk gemaakt zonder de aantasting van het binnengebied en krijgt het bedrijf Select NV, nu onder een andere naam gelegen in de noordelijke cluster langs de Steenweg op Dendermonde, de mogelijkheid tot een beperkte uitbreiding.

Er dienen bijgevolg geen verdere aanpassingen hieromtrent te gebeuren.

Bijkomend inkleuren van woonzone

Opmerkingen uit het advies

A. Drie percelen palend aan de Hofweg worden bijkomend opgenomen in woongebied, evenals 6 bijkomende percelen langs de Wijngaardstraat. Bijkomend inkleuren van woonzone dient beperkt tot uitzonderingsgevallen en dient duidelijk gemotiveerd en onderbouwd binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor wat betreft de percelen langsheen de Wijngaardstraat wordt aangegeven dat deze gelegen zijn in een verkaveling. Voor wat betreft de percelen die palen aan de Hofweg wordt voldoende gemotiveerd dat ze aansluiten bij de kern. Het is echter aangeraden om de vergunningstoestand van deze percelen in de bundel aan te geven.

B. Het RUP neemt kavels die deels in woongebied, deels in landbouwgebied liggen volledig op in zone voor woongebied. Hierdoor worden relatief grote delen van het agrarisch gebied en de open ruimte van een zachte functie omgevormd naar een harde functie. Bovendien wordt hiermee de mogelijkheid gecreëerd dat middels een verkavelingsaanvraag deze gronden gebruikt worden voor het oprichten van bijkomende wooneenheden. Dit gaat duidelijk voorbij aan de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant en aan de eigenheid van de kern van Nijverseel. Het lijkt aangewezen om in de voorschriften deze mogelijkheid expliciet uit te sluiten.

Beraadslaging en advies

A. De vergunningstoestand van de betrokken woningen/percelen is nagegaan. Hieruit blijkt dat het om behoorlijk vergunde gebouwen gaat. De onderzochte percelen

passen in het afwegingskader zoals opgenomen in het RUP. Bijgevolg zijn geen specifieke aanpassingen nodig.

- B. In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor woongebied is onder titel 3.2.10 expliciet aangegeven dat noch wegenis met verblijfsfunctie mag aangelegd worden, noch achterliggende percelen mogen worden gecreëerd. Deze passus zal echter ook toegevoegd worden onder titel 2.2.9 van de zone voor woonkern Nijverseel, om deze doelstelling consequent door te voeren en de eigenheid van de kern van Nijverseel te behouden.*

Voetwegen

Opmerking uit het advies

Binnen het plangebied zijn de voetwegen nrs. 37, 47, 69, 70, 72, 73 en 100 gelegen. Er is nog steeds nergens aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Desgevallend dient een voorstel tot afschaffing en/of wijziging aan de deputatie te worden voorgelegd.

Beraadslaging en advies

In principe worden alle voetwegen die binnen het plangebied gelegen zijn bestendig. Deze worden enerzijds op het plan bestaande toestand aangeduid en er wordt anderzijds in de toelichtingsnota onder titel 13 een paragraaf toegevoegd die vermeld hoe wordt omgegaan met de bestaande voetwegen. Deze maatregelen gelden voor alle voetwegen met uitzondering van de voetwegen die gelegen zijn binnen de perimeter van het lokaal bedrijventerrein. Deze worden immers aangepakt bij de opmaak van het inrichtingsplan voor het lokaal bedrijventerrein (cfr. buurtweg Rodeveld).

Klokbeek en Nijverseelbeek

Opmerking uit het advies

De Klokbeek en de Nijverseelbeek zijn deels gelegen binnen het plangebied. Ten behoeve van de toegankelijkheid van de beken dient een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de Klokbeek en Nijverseelbeek of vanaf het einde van de oeverzone vrij te blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.) van ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, van water- en rioolputten e.a., van houtstapelplaatsen e.a., van beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop en de oeverzone belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden. Binnen deze zone mogen tevens geen grondhoppingen worden uitgevoerd. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften is deze zone nog niet vertaald. Ook op het grafisch plan dient deze zone te worden aangeduid.

Beraadslaging en advies

De Klokbeek en de Nijverseelbeek vormen op bepaalde plaatsen de grens van het RUP. De hierboven genoemde bepaling is in de stedenbouwkundige voorschriften onder titel 3.2.6 van de zone voor woongebied opgenomen. Aangezien deze 'vrij te houden zone' echter op een aantal zones op het grafisch plan betrekking heeft, is het aangewezen om deze bepaling op te nemen in de algemene bepalingen (artikel 1) van de stedenbouwkundige voorschriften.

Een aanduiding van deze zone op het grafisch plan zal de leesbaarheid van het plan sterk bemoeilijken (verschillende bestemmingen en/of overdrukken over elkaar) en door de vertaling van deze zone naar een algemeen geldend voorschrift lijkt dit dan ook minder noodzakelijk.

Lokaal bedrijventerrein Rodeveld
Opmerking uit het advies

Het is aangewezen, voor wat betreft de zone voor lokaal bedrijventerrein (artikel 10), een archeologische prospectie met ingreep in de bodem (vooronderzoek door middel van proefsleuven) te laten gebeuren door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn en kan hun belang worden bepaald. Zo kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. De resultaten van dit vooronderzoek en de keuzes die aan de hand daarvan worden gemaakt, kunnen verwerkt worden in het voor de zone op te maken inrichtingsplan. Het is aan te bevelen de genoemde elementen te vertalen binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

Beraadslaging en advies

De opmerking van de Bestendige Deputatie wordt gevolgd en binnen de stedenbouwkundige voorschriften worden de aangehaalde elementen i.v.m. een archeologische prospectie vertaald.

Behandeling bezwaarschriften volgens thema
Meergezinswoning aan de Dageraadweg
Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1

De indiener stelt dat aan de noordzijde van de Dageraadweg sinds enkele jaren een meergezinswoning staat en dat deze noch op het plan bestaande toestand, noch op het grafisch plan is aangeduid.

Beraadslaging

Op het betreffende perceel nr. 313p is een vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning. In het RUP is zowel op het plan bestaande toestand als op het grafisch plan deze woning niet aangeduid en bijgevolg niet ingekleurd als woongebied, maar als agrarisch gebied. In de loop van het planningsproces is dit zo tot stand gekomen op vraag van de provincie aangezien dit werd aanzien als bijkomend inkleuren van woongebied. Gezien de bestaande vergunning dient dit terecht opnieuw te worden herzien.

Advies

Het plan bestaande toestand wordt aangevuld en het grafisch plan wordt aangepast zodanig dat de woning wordt opgenomen in de zone voor woongebied (art. 3).

Ruimtebalans en oud schoolgebouw omgeving Steenweg op Aalst
Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1 / 7

De indieners stellen dat de ruimtebalans in de omgeving van de Steenweg op Aalst door een rode inkleuring niet langer in evenwicht wordt gehouden en dat het oud schoolgebouw - dat van uitzonderlijke architecturale waarde is en als dusdanig ook dient behouden te worden - in handen kan komen van ondeskundige bouwers.

Beraadslaging

Met dit RUP wordt een oplossing geboden aan percelen die in het BPA werden doorsneden, zo ook voor een groot aantal percelen langs de zuidzijde van de Steenweg op Aalst. Het volledig inkleuren van deze percelen betekent echter niet dat deze

percelen de ruimtebalans zullen aantasten. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn desbetreffend specifieke maatregelen toegevoegd die het creëren van achterliggende percelen onmogelijk maakt.

Het oud schoolgebouw valt binnen de zone voor woongebied en is in eigendom van de gemeente. Zij bepaalt dus de toekomstmogelijkheden van deze infrastructuur. Het RUP geeft hieromtrent weinig specifieke maatregelen aan.

Vraag van een lid van de Gecoro: dienen de beraadslaging en advies van punt 3.3 samen met het punt 4.2.2 te worden geïnterpreteerd. In het kader van de omvorming van openbaar nut naar woonzone voor de locatie oud schoolgebouw komen mogelijke bestemmingen zoals serviceflats, e.d. ter sprake.

Advies

Geen aanpassing.

Bouwonderneming Van der Elst

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 2/3/4/5

De indieners hebben bezwaren omtrent:

- Lawaaihinder
- Reukhinder
- Inpassing van het bedrijf in de omgeving (o.a. geen groene bufferzone)
- De inpassing van het bedrijf in klasse 3
- De overschrijding van de draagkracht van de omgeving (woonzone)
- De mogelijke uitbreiding van het bedrijf
- Geen zuinig en compact ruimtegebruik
- Loods zonder bouwvergunning

Overige vermeldingen binnen de bezwaarschriften zijn niet ten gronde en konden daardoor niet worden behandeld.

Beraadslaging

Een dergelijke functie (zelfstandig aannemer) is verenigbaar met het omliggende woongebied, ook al zal deze activiteit steeds een beperkte vorm van hinder met zich meebrengen, zeker in vergelijking met een woning met achterliggende tuin. De inpassing van het bedrijf in een bepaalde klasse wordt gestaafd door een uitgewerkt afwegingskader binnen het RUP.

Bij de inwerkingtreding van het RUP zal het bedrijf een gedeeltelijke en beperkte regularisatieaanvraag (achterste loods) moeten indienen die gelijk staat met de aanvraag tot een vergunning. In de voorschriften van het RUP wordt gesteld dat bij een dergelijke aanvraag door het bedrijf een inrichtingsplan dient te worden opgemaakt dat onder meer uitspraken doet over de landschappelijke inkleding van de activiteiten t.o.v. de omgeving (o.a. de aanleg van een groenbuffer) en compact en duurzaam ruimtegebruik.

Tot slot wordt gesteld dat met de huidige voorschriften een schaalvergroting van het bedrijf niet mogelijk is gezien de beperkte beschikbare ruimte.

Advies

Geen aanpassing.

Bestemmingsvoorschriften Art. 3 Zone voor woongebied

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 6

De indiener stelt dat de bestemmingsvoorschriften van de zone voor woongebied (art. 3.1) geen mogelijkheden biedt voor kleinhandelszaken en ambachtslieden binnen deze zone en vraagt een aanvulling van de betreffende voorschriften.

Beraadslaging

Het is inderdaad zo dat binnen de zone voor woongebied kleinschalige handelsactiviteiten moeten kunnen toegelaten worden, voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving.

Advies

Het betreffende artikel 3.1 wordt aangevuld met "kleinschalige lokale handelsactiviteiten".

Aardappelbedrijf Van Mulders
Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 10/11

De indieners hebben bezwaren omtrent:

- Het feit dat de eigenaar inkomstenverlies lijdt door de onteigeningsplannen*
 - Het feit dat de huurder benadeeld wordt door de onteigeningsplannen*
 - Het vooropgestelde uitdovingsscenario ondanks hun exploitatievergunning tot 2012*
- Overige vermeldingen binnen de bezwaarschriften zijn niet ten gronde en konden daardoor niet worden behandeld.*

Beraadslaging

Het bedrijf heeft via dit RUP de mogelijkheid om op een tweede locatie hun activiteiten te bundelen op één site. In de stedenbouwkundige voorschriften is in artikel 8 bepaald dat de activiteit op de huidige site kan behouden worden gedurende een met de bevoegde overheid (in casu de gemeente) overeen te komen termijn. Hierdoor is denkelijk voldoende tegemoet gekomen aan de verdere uitbating van het bedrijf.

Daarenboven zal de bedrijfssite met de ondertunneling van de Leirekensroute een metamorfose kennen qua bereikbaarheid en ontsluiting. Om de leefbaarheid en de toekomstmogelijkheden van het bedrijf niet te hypothekeren geeft het RUP voldoende elementen aan.

Advies

Geen aanpassing.

Onteigeningsplan
Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 9 / 12 /15

De indieners hebben bezwaren omtrent:

- Daling van de verkoopwaarde van de grond gelegen in agrarische zone op het BPA*
- Het niet kunnen uitvoeren van geplande werken en/of activiteiten*

Overige vermeldingen binnen de bezwaarschriften zijn niet ten gronde en konden daardoor niet worden behandeld.

Beraadslaging

Bij de opmaak van het RUP en het bijbehorend onteigeningsplan voor het lokaal bedrijventerrein Rodeveld kan enkel rekening gehouden worden met de huidige toestand, rekening houdend met lopende bouwaanvragen.

Advies

Geen aanpassing.

De indieners hebben bezwaren omtrent:

- De keuze van de locatie voor het lokaal bedrijventerrein
- De ontsluiting van een bedrijventerrein op de N47 op grondgebied Opwijk
- * De inplanting van een industriezone in Nijverseel met toekomstige geur-, stof-, lawaai- en verkeershinder
- Het feit dat de locatie van het bedrijventerrein gelegen is in een overstromingsgebied en de waterbiïffering van het gebied
- De verdere ontsluiting van delen van agrarische percelen die worden afgesneden door het lokaal bedrijventerrein
- De blijvende aansluiting van het doodlopende straatdeel Rodeveld op de N47
- Een archeologische prospectie in de zone voor lokaal bedrijventerrein

Overige vermeldingen binnen de bezwaarschriften zijn niet ten gronde en konden daardoor niet worden behandeld.

Beraadslaging

Het RIJP maakt geen locatiekeuze voor het lokaal bedrijventerrein. Het RUP wordt opgesteld ter uitvoering van een beslissing die is genomen in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd de ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein voorzien op het grondgebied van Lebbeke. Tijdens het planningsproces van het RUP zijn zowel rechtstreeks als via de intercommunales gesprekken gevoerd met de gemeente Lebbeke omtrent de ligging van de ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein. De gemeente Lebbeke stelde daarbij dat zij geen ontsluiting op het grondgebied Lebbeke toelaten en dat zij gekant zijn - zoals ook blijkt uit het bezwaarschrift - tegen een bijkomende ontsluiting langs de N47. Als gevolg van deze weigering om de ontsluiting deels toe te laten op haar grondgebied, dient te worden gekozen voor een volledige ontsluiting op het grondgebied van Opwijk, wat het afwijken van de optie gesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan motiveert.

Er dient gewezen te worden op het lokaal karakter van het bedrijventerrein waarvan het mobiliteitsgenererend vermogen niet gelijk gesteld kan worden aan dat van een industrieterrein. Dit wordt vastgelegd enerzijds in de specifieke bestemmingsvoorschriften (zie Art. 11.1.1. pag. 154) en anderzijds verankert onder titel 3.4.1. van de deelnota (pag. 83) Evenzeer voor wat betreft geur-, stof- en lawaaihinder. Binnen de zone voor het lokaal bedrijventerrein wordt een groenbuffer voorzien die kwalitatief en kwantitatief moet volstaan om mogelijke hinder tegen te gaan.

De locatie van het bedrijventerrein is niet gelegen in een overstromingsgebied. Dit werd tijdens de opmaak van het RUP nagegaan (watertoets). In het betreffende hoofdstuk (p. 62) wordt beter een kaart toegevoegd ter verduidelijking. Uiteraard zijn in de voorschriften voor het lokaal bedrijventerrein maatregelen opgenomen die waterbiïffering en waterbeheersing voorzien. Zo dient voor de inrichting van het bedrijventerrein een globale inrichtingsstudie te worden opgemaakt die rekening moet houden met vooraf bepaalde inrichtingsvoorschriften. Hierbij wordt nogmaals verwezen naar het aspect waterbiïffering (art. 11.1.3) en waterzuivering (art. II.1.4) op pag. 154 van de stedenbouwkundige voorschriften.

In het RUP wordt onder titel 3.4.2.2 (p. 83) vermeld dat de landbouwgronden achter het lokaal bedrijventerrein ontsloten blijven via de bestaande voetweg nr. 27, die aantakt op de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

Het afgesloten straatdeel Rodeveld wordt behouden als erf ontsluitingsweg van de aanpalende percelen. Op sommige van deze percelen zijn garages gelegen achteraan het perceel.

Zoals vermeld bij de bespreking van de opmerkingen van de Bestendige Deputatie worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften de aangehaalde elementen i.v.m. een archeologische prospectie vertaald.

Advies

Onder titel 1.6 van de algemene bepalingen wordt specifiek het aspect waterbuffering vermeld bij de inhoud van een inrichtingsstudie.

Onder titel 11.2 wordt een bepaling toegevoegd in verband met een archeologische prospectie.

Buirtpark Rodeveld

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1

De indiener stelt dat het 'buirtpark' slechts een uitgerekte potentiële groenzone is die de dode hoeken opvult en niet aan de verwachtingen zal voldoen. Verder vreest de indiener dat het buirtpark door de noodtoegang tot het bedrijventerrein in twee delen wordt gescheiden en een visuele opening ontstaat naar het bedrijventerrein.

Beraadslaging

De inrichting van het buirtpark is een element ter uitvoering van het GRS (pag. 123 - Richtinggevend gedeelte). Het draagt eveneens bij tot de buffering van het lokaal bedrijventerrein. Tijdens het planningsproces werd geopperd en gesteld door verschillende instanties om een verbinding voor zwakke weggebruikers (geen noodtoegang!) aan te leggen tussen de Leirekensroute en het lokaal bedrijventerrein. Deze verbinding wordt voldoende landschappelijk ingekleed en is niet van die aard dat er een visuele opening wordt gecreëerd naar het bedrijventerrein toe. Al deze elementen maken deel uit van een inrichtingsstudie die dient opgemaakt te worden voor de aanleg van het buirtpark.

Advies

Geen aanpassing.

Problematiek zonevreemde bedrijven

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1

De indiener heeft bezwaren omtrent:

- Het onderzoek naar de zonevreemde bedrijven (metingen, buurtonderzoek, ...)*
- De classificatie van de bedrijven in klasse 3*
- De draagkracht die van de meeste bedrijven overschreden is*

Overige vermeldingen binnen de bezwaarschriften zijn niet ten gronde en konden daardoor niet worden behandeld.

Beraadslaging

Er is voor elk van de bedrijven via terreinonderzoek en via informatie van de gemeente een grondige analyse gebeurd van de bestaande toestand. Binnen het RUP werd een ruim afwegingskader uitgewerkt waarna de bedrijven in bepaalde klassen werden ondergebracht. Dit afwegingskader steunt op ruimtelijke en niet-ruimtelijke

elementen. De afgewogen activiteiten en functies blijken verenigbaar met het omliggende woongebied, ook al zullen deze activiteiten steeds een beperkte vorm van hinder met zich meebrengen, zeker in vergelijking met een woning met achterliggende tuin. Het is een optie van de gemeente om deze bedrijven (die qua schaal en functie kunnen geïntegreerd en verweven worden in woongebied) voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Tot nader order is gebleken dat ruimtelijke draagkracht nog niet werd overschreden en zij verweefbaar zijn binnen hun bestaande omgeving.

Advies

Geen aanpassing.

Vrije basisschool aan de Nijverseelstraat

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1

De indiener stelt dat er geen motivering is vooropgesteld om de uitbreiding van de school mogelijk te maken.

Beraadslaging

In de bindende bepalingen van het GRS Opwijk wordt gesteld dat in het RUP de uitbreiding van de school moet worden mogelijk gemaakt. In de toelichtingsnota is hier meerdere malen naar verwezen. Het RUP is een uitvoeringsplan en dient geen specifieke bijkomende motiveringen toe te voegen, indien het de uitvoering betreft van een optie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Advies

Geen aanpassing.

Voetwegen

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1

De indiener sluit zich aan bij de opmerking van de Bestendige Deputatie wat betreft de voetwegen binnen het plangebied.

Beraadslaging

Er wordt verwezen naar de beraadslaging in verband met de opmerking van de Bestendige Deputatie.

Advies

De voetwegen worden op het plan bestaande toestand aangeduid. In de toelichtingsnota wordt onder titel 13 een paragraaf toegevoegd die vermeld hoe wordt omgegaan met de bestaande voetwegen. Deze 2 maatregelen gelden voor alle in het gebied aanwezige voetwegen met uitzondering van de voetwegen die gelegen zijn binnen de perimeter van het lokaal bedrijventerrein. Deze worden immers aangepakt bij de opmaak van het inrichtingsplan voor het lokaal bedrijventerrein.

Omvorming van percelen of delen ervan naar woongebied

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1

De indiener stelt dat een aantal kavels die deels in agrarisch gebied en deels in woongebied gelegen zijn zonder verantwoording volledig worden opgenomen in woongebied. Hetzelfde wordt gesteld voor percelen aan de Hofweg en de Wijngaardstraat die volledig gelegen zijn in agrarisch gebied.

Beraadslaging en advies

De vergunningstoestand van de betrokken woningen/percelen is nagegaan. Hieruit blijkt dat het om behoorlijk vergunde gebouwen gaat. De onderzochte percelen passen in het afwegingskader zoals opgenomen in het RUP. Bijgevolg zijn geen specifieke aanpassingen nodig.

In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor woongebied is onder titel 3.2.10 expliciet aangegeven dat noch wegenis met verblijfsfunctie mag aangelegd worden, noch achterliggende percelen mogen worden gecreëerd. Deze passus zal echter ook toegevoegd worden onder titel 2.2.9 van de zone voor woonkern Nijverseel, om deze doelstelling consequent door te voeren en de eigenheid van de kern van Nijverseel te behouden.

Afschaffing zone voor openbaar groen

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1

De indiener stelt dat de op het BPA aangeduide zone voor openbaar groen ter hoogte van Kerseveldmeers op korte termijn dient gerealiseerd te worden en niet kan herbestemd worden tot woonzone.

Beraadslaging

De huidige perceelsconfiguratie, gebaseerd op afgeleverde vergunningen, die binnen deze zone gelegen is, bestaat voor het grootste gedeelte uit tuinen van de omliggende woningen. Het is bijgevolg een logische keuze geweest om een oplossing te bieden aan deze niet gerealiseerde zone van het BPA.

Er wordt daarenboven een nieuw buurtpark voorzien tussen de ontworpen zone voor het lokaal bedrijventerrein en het woongebied. De functie wordt als dusdanig verplaatst en niet opgeheven.

Advies

Geen aanpassing.

Watertoets

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1

De indiener stelt dat door de inwerkingtreding van het RUP het waterbergend vermogen wordt aangetast door onder meer de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein.

Beraadslaging

In het RUP wordt in de toelichtingsnota onder hoofdstuk 12 en in de stedenbouwkundige voorschriften vermeld dat waterbeheersmaatregelen worden opgelegd bij de aanleg van permanente verhardingen. Telkens een inrichtingsstudie wordt opgemaakt (o.a. voor het lokaal bedrijventerrein), zal ook een bijkomende en meer gebiedsgerichte watertoets dienen te gebeuren.

Advies

Geen aanpassingen.

Agrarisch gebied tussen Wijngaardstraat, Nijverseelstraat en Dageraadweg

Bezwaren

Bezwaarschrift nr. 1

De indiener stelt dat de zone tussen de Wijngaardstraat, Nijverseelstraat en Dageraadweg in het GRS wordt aangeduid als 'structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied'. Volgens de indiener houdt het RUP hiermee geen rekening en wordt geen aanzet gegeven tot differentiatie van de agrarische gebieden.

Beraadslaging

Een beperkt deel van wat in het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt omschreven als 'structureel aangetast - uitsluiten uit agrarisch gebied' valt binnen de grenzen van het vroegere BPA en wordt als dusdanig mee opgenomen in dit RUP. Het is binnen dit RUP niet de opdracht om een differentiatie te maken van de agrarische gebieden. Het RUP is echter niet in tegenspraak met deze differentiatie, maar geeft het betreffende gebied vorm. Zo is het structureel aangetast zijn van het gebied een bijkomende motivatie om onder meer de percelen langs de Wijngaardstraat om te zetten naar woongebied.

Advies

'Geen aanpassing.

Algemene opmerkingen van de Gecoro

Betreffende het grafisch plan

Opmerking

De straatnamen zijn niet op het grafisch plan weergegeven.

Beraadslaging en advies

De Gecoro adviseert om op het grafisch plan de straatnamen te plaatsen om meer duidelijkheid aan het plan te geven.

Betreffende de stedenbouwkundige voorschriften

Opmerking

A. Er is geen maximale oppervlakte aangegeven voor bijgebouwen in de zone voor woonkern Nijverseel (art. 2) en de zone voor woongebied (art. 3). Dit kan mogelijk aanleiding geven tot conflictsituaties.

B. Bij de aangegeven maximale bouwvolumes wordt niet vermeld of dit bruto of netto volume betreft.

Beraadslaging en advies

De Gecoro adviseert om in de zone voor woonkern Nijverseel (art. 2) en de zone voor woongebied (art. 3) voor vergunningsplichtige bijgebouwen een specifieke maximale oppervlakte aan te geven.

De Gecoro adviseert om in de zone voor vergunde woningen in agrarisch gebied (art. 7) het 'maximaal bouwvolume van 1000m³' aan te passen tot 'bruto maximaal bouwvolume van 1000m³'.

Voor het bouwen of uitbreiden van een exploitatiewoning van een bedrijf in een daartoe volgens de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan of gewestplan geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van maximum 1000 m³, of 1250 m³ ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Betreffende de benaming van het RUP

Opmerking

De titel van het RUP 'Ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herziening van het bijzonder plan van aanleg nr. 7 Nijverseel', maakt geen vermelding van het feit

dat aan dit RUP tevens een uitbreiding is toegevoegd t.o.v. het betreffende BPA.

Beraadslaging en advies

De Gecoro adviseert om in de titel tevens vermelding te maken van de uitbreiding, met name 'Ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herziening en uitbreiding van het bijzonder plan van aanleg nr. 7 Nijverseel'.

Na stemming verklaren 12 leden van de Gecoro zich akkoord met het voorgelegde ontwerp, mits het ontwerp aan te passen aan de gemaakte opmerkingen, van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'voor de herziening en uitbreiding van het bijzonder plan van aanleg nr. 7 Nijverseel'.



Bart Van Aken
secretaris



Willy Peleman
voorzitter