

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Provincie

ZITTING VAN 3 SEPTEMBER 2018

ANTWERPEN

Aanwezig:

Geert Daems: burgemeester-voorzitter

Arrondissement

Elien Bergmans, Rist Heylen, Hilde Van Looy, Joost Verhaegen: schepenen

TURNHOUT

Rigo Huyskens, Jos Voet, Gust Van den Bruel, Gunther Vleugels, Stef

Mattheus, Elias De Wever, Saskia Luyten, Kurt Albert, Sofie Van Lommel,

GEMEENTE

Geert Vermunicht, Luc Van den Vonder, Bart Ceulemans, Kurt

2235 Hulshout

Winkelmans, Dorien Van Opstal, Koen Van Hoogten: raadsleden

Jef Van Hoof: vertrouwenspersoon

Anita Van den Eynde: algemeen directeur

Verontschuldigd:

Anja Leflot: schepen/ocmw voorzitter

Frank Ponsaert: raadslid

BESLISSING: Woonomgevingsplan. Goedkeuring en vaststelling.

Voorgeschiedenis

- 7 maart 2016: Collegebeslissing houdende de opstart van een dynamisch proces duurzaam kernenbeleid met aanstelling van IOK als inhouse ontwerper voor het programma 2016.
- 2 mei 2017: Collegebeslissing houdende de principiële goedkeuring van het ontwerp woonomgevingsplan, versie april 2017, bestaande uit een tekstbundel met stedenbouwkundige richtlijnen en een grafisch zoneringsplan, zoals opgesteld door IOK.
- 7 juni 2017: Infoavond over het woonomgevingsplan in het Gemeenschapscentrum IJzermael te Westmeerbeek.
- 12 juni 2017: Overleg met de provincie Antwerpen en het Departement Omgeving over het woonomgevingsplan.
- 13 juni 2017: E-mail van mevrouw Geraldine Claes van de provincie Antwerpen waarin wordt gesteld dat voor de provincie het overleg van 12 juni 2017 niet als een positief overleg kan worden beschouwd.
- 14 juni 2017: Infoavond over het woonomgevingsplan in de zaal De Vloeikens te Hulshout.
- 15 juni: Infoavond over het woonomgevingsplan in de parochiezaal te Houtvenne.
- 19 juni 2017 tot en met 19 augustus 2017: Openbaar onderzoek woonomgevingsplan versie april 2017.
- 29 juni 2018: E-mail van mevrouw Tine Van Hoof van de provincie Antwerpen waarin wordt gesteld dat voor de provincie het overleg over het aangepaste woonomgevingsplan versie juli 2018 van 29 juni 2018 als een positief vooroverleg kan worden beschouwd.

Feiten en context

- Het college van burgemeester en schepenen heeft op 7 maart 2016 IOK aangesteld als inhouse ontwerper voor het uitwerken van een dynamisch proces duurzaam kernenbeleid, programma 2016. Het college van burgemeester en schepenen was vragende partij om bij de getrapte, complementaire aanpak een geschikt instrument te realiseren voor de aanpak van de volgende ruimtelijke prioriteiten:
 - Differentiatie van de kern voor meergezinswoningen en andere woontypologieën.
 - Parkeerbeleid.
 - Woonkwaliteit.
 - Het ontwerp van een woonomgevingsplan, waarin de drie ruimtelijke prioriteiten aan bod komen, kreeg vervolgens vorm in opeenvolgende werk- en stuurgroepvergaderingen, alsook tijdens informele, interne overlegmomenten.
- Dit proces heeft geleid tot de principiële goedkeuring van het woonomgevingsplan versie april 2017 door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 2 mei 2017. Dit woonomgevingsplan bestaat uit een tekstbundel met stedenbouwkundige richtlijnen en een grafisch zoneringsplan.
- Het college van burgemeester en schepenen wenst het woonomgevingsplan in te zetten als een zogenaamde 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' overeenkomstig artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De provincie Antwerpen heeft in dit kader een omzendbrief opgesteld genaamd "Gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep". Daar het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk wenst dat het gemeentelijk beleid ook bij beroepsdossier

wordt toegepast, is het noodzakelijk dat het woonomgevingsplan beantwoordt aan de in de provinciale omzendbrief opgelijste voorwaarden. De eerste van deze voorwaarden is dat het plan algemeen bekend moest worden gemaakt. Het plan is daartoe gepubliceerd op de gemeentelijke website en er werden in elke deelgemeente infoavonden georganiseerd die werden aangekondigd op de gemeentelijke website, via de gemeentelijke Facebook pagina en in het gemeentelijk informatieblad.

- Aanvullend bij de inspanningen om het plan bekend te maken werd er ook een openbaar onderzoek georganiseerd van 19 juni 2017 tot en met 19 augustus 2017. Er werden in het kader van dit openbaar onderzoek 16 bezwaarschriften ontvangen. Deze zullen meer in detail worden besproken bij de argumentatie.
- Een andere voorwaarde uit de provinciale omzendbrief is een positief vooroverleg met de provincie. Er vond op 12 juni 2017 een vooroverleg plaats over de versie van april 2017. Op 13 juni 2017 ontving de gemeente een e-mail van de provinciale diensten waarin werd gesteld dat het vooroverleg uiteindelijk niet als positief kon worden beschouwd. Een aanpassing van het plan en een nieuw overleg werd noodzakelijk geacht.
- De resultaten van het openbaar onderzoek en het vooroverleg van 12 juni 2017 zorgden er voor dat het plan van april 2017 diende te worden aangepast. Deze aanpassingen kregen vorm in opeenvolgende werk- en stuurgroepvergaderingen alsook in informele, interne overlegmomenten, die uiteindelijk resulteerden in een aangepaste versie van het woonomgevingsplan van juni 2018.
- De verschillen tussen de versie van april 2017 en juni 2018 kunnen als volgt worden samengevat:
 - Aanpassingen aan en verfijningen van het zoneringsplan (zie de toegevoegde bijlages waarin deze verschillen per deelgemeente en per zoning in kaart zijn gebracht):
 - Daar waar de afbakeningen tussen centrumgebieden, centrumwijken en randwijken in de eerste versie hoofdzakelijk gebeurd is op basis van de bebouwingswijzen die in de bestaande toestand voorkomen in deze gebieden, werd in de tweede versie van het plan correcties aan deze methodologie aangebracht in functie van de volgende ruimtelijke principes:
 - Waar nuttig werd de afbakening op een duidelijk lijnelement (straat, kruispunt, trage weg) gelegd.
 - Er werd rekening gehouden met de aanwezigheid van centrumfuncties (parochiezaal, school, etc.) daar waar deze aansluiten bij het centrumgebied (ook een gevolg van een aantal weerhouden bezwaren tijdens het openbaar onderzoek).
 - De afbakening hield meer rekening met een interne ruimtelijke logica door het wegwerken van 'eilanden' van centrumwijk in randwijk en 'enclaves' van randwijk in centrumwijk.
 - Het idee van kernversterking door het bijstellen van randvoorwaarden in de centrumgebieden (zie verder) werd verfijnd en aangepast aan de hogere beleidslijnen ruimtelijke ordening die aansturen op versterking in het centrum gecombineerd met maximaal behoud en versterking van de open ruimte buiten het centrum. Dit heeft geleid tot een verdere verfijning van de randwijk. Er zijn met name linten aangeduid die niet echt deel uitmaken van het woonweefsel van de verschillende kernen en die als dusdanig geen bijkomende verdichtingsmogelijkheden zouden mogen krijgen, zoals die in de randwijken wel het geval zijn. Deze linten hebben een aparte zoning gekregen daar waar ze in de eerste versie doorgaans als randwijk waren ingekleurd. Deze nieuw afgebakende woonlinten krijgen gelijkaardige richtlijnen als in de 'landelijke woonentiteit' van versie 1. Deze linten zijn in de tweede versie gedefinieerd als alle straten in woongebied die aan weerszijden omgeven worden door een openruimtebestemming.
- Aanpassingen aan en verfijningen van de stedenbouwkundige richtlijnen in het kader van kernversterking en meer vrijheid voor de aanvrager/ontwerper:
 - De uniforme parkeernorm van 2 plaatsen per wooneenheid wordt als volgt verfijnd:
 - In de woonwijken en centrumwijken: Behoud norm van minimum 2 parkeerplaatsen/wooneenheid. Op percelen met halfopen of open bebouwing is deze parkeernorm normaliter vlot haalbaar, zeker omwille van bijkomende parkeermogelijkheden in zij- en voortuin.
 - In centrumgebied: Verlagen norm naar minimum 1,5 mm/wooneenheid.
 - Bijkomende uitzondering: Er kunnen minder parkeerplaatsen worden ingericht indien men in het project deelwagens voorziet. Eén deelwagen wordt daarbij gelijkgesteld met 3 parkeerplaatsen. In ieder geval dient er wel minstens één private parkeerplaats per wooneenheid te worden voorzien (i.e. los van het aantal parkeerplaatsen voor deelwagens).
 - De randvoorwaarden voor meergezinswoningen worden versoepeld door het aantal aanpasbare en/of aangepaste wooneenheden per project (van 1/3de naar 1/4de).

- In artikel 0 punt 4 worden de vereisten met betrekking tot plafondhoogte en raamhoogte bij eenzijdige daglichttoetreding versoepeld.
- Een aantal technische normen in de bouwprofielen worden versoepeld, met name wat de dakvorm betreft.
- Het woonomgevingsplan wordt meer uitdrukkelijk gekaderd als een instrument in het vergunningenbeleid dat een andere juridische basis kent dan de reguliere planfiguren zoals een RUP of een verordening. Paragraaf 1.3 van de tekstbundel is daarom uitgebreid om te verduidelijken hoe het woonomgevingsplan wel (in de opportuniteitstoets) kan worden toegepast en hoe het niet (in de legaliteitstoets) kan worden toegepast. Deze aanpassing/toevoeging slaat twee vliegen in één klap: het biedt enerzijds een antwoord op enkele juridische bezwaren uit het openbaar onderzoek en anderzijds sluit deze toevoeging rechtstreeks aan bij voorwaarde 3 uit de provinciale omzendbrief.

Juridische gronden

- 15 mei 2009 en latere wijzigingen: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- 4 februari 2016: Provinciale omzendbrief “Gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep”.

Argumentatie

De argumentatie voor het woonomgevingsplan versie juni 2018 steunt op drie pijlers: (1) het gemeentelijk ruimtelijke beleid, (2) de beoordeling van het openbaar onderzoek naar aanleiding van de versie van april 2017 en (3) toetsing aan de provinciale omzendbrief “Gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep”.

I. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid

Het woonomgevingsplan heeft in eerste instantie zijn basis in de bindende bepaling 24 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Deze bepaling stelt dat de gemeente een of meerdere RUP's zal maken voor de woonkern(en). Het woonomgevingsplan is de eerste stap in dit planproces en geeft een antwoord op de volgende doelstellingen zoals omschreven in het GRS:

- De woningdichtheid verhogen via kavelbreedte en bouwtype.
- Ruimtelijk uitwerken van de handelslocaties. Hierbinnen worden mogelijke handelsfuncties omschreven in functie van het gewenste voorzieningenniveau.
- Differentiatie van de kern voor meergezinswoningen.

Naast deze doelstellingen uit het GRS, werd de gemeente in de praktijk van het vergunningenbeleid geconfronteerd met twee andere prioritaire problemen: parkeren, met name bij meergezinswoningen en handelszaken, en woningkwaliteit of eerder gebrek daaraan.

Het woonomgevingsplan kan worden opgevat als de eerste stap in het duurzaam ruimtelijke kernenbeleid van de gemeente. Het is een document dat opgemaakt wordt om tot een gebiedsgerichte differentiatie van het woonweefsel te kunnen komen. In dit document worden de zeer algemene voorschriften van het gewestplan verfijnd en afgestemd op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen.

Het woonomgevingsplan is qua opbouw en structuur zeer vergelijkbaar met een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het bestaat uit een zoneringsplan (vergelijkbaar met een grafisch plan) en stedenbouwkundige richtlijnen (vergelijkbaar met stedenbouwkundige voorschriften):

- Het zoneringsplan is een plan met een afbakening van de ruimtelijk samenhangende woonomgevingen die uit een globale analyse naar voren zijn gekomen. De woonomgevingen worden op perceelsniveau afgebakend.
- Voor elke afgebakende woonomgeving op het zoneringsplan worden stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld. In deze richtlijnen zal er worden vastgelegd op welke manier de bebouwing en andere (buiten)inrichtingen op een perceel kunnen worden georganiseerd.

Het woonomgevingsplan is een beleidsdocument waarin voor de kernen een ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’ wordt vastgelegd. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn er mogelijkheden ingebouwd om in het vergunningenbeleid rekening te houden met dergelijke beleidsvisies. Recent heeft de provincie in een omzendbrief meer in detail omschreven op welke wijze en onder welke voorwaarden dergelijke documenten kunnen doorwerken in de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Bij het opstellen van het woonomgevingsplan zal er bijzondere aandacht uitgaan naar de inzetbaarheid van het document als instrument in het vergunningenbeleid. De richtlijnen moeten rechtszekerheid bieden en juridisch steevast zijn. Dit is essentieel indien men het later wil kunnen doorvertalen in een verordenend planningsinstrument. Doordat het woonomgevingsplan nagenoeg volgens eenzelfde stramien wordt opgesteld als een ruimtelijk uitvoeringsplan, is het in elk geval al perfect mogelijk om het vlot om te zetten in een RUP. Mogelijk dienen zich vanuit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen ook nieuwe kansen aan met betrekking tot het stedenbouwkundig instrumentarium.

In ieder geval zal men als gemeente met het woonomgevingsplan al op korte termijn een instrument in handen hebben om de eerstvolgende jaren het merendeel van de ruimtelijke ontwikkelingen in de kernen te kunnen sturen. Daarnaast biedt deze aanpak ook de kans om de stedenbouwkundige richtlijnen voor het woonweefsel te testen, te evalueren en waar nodig bij te sturen. Zo is men bij een latere omzetting naar een verordenend planningsinstrument zeker dat men een werkbaar en doeltreffend kader heeft uitgezet, dat op basis van de dagelijkse ervaringen en inzichten van de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst met de tijd geoptimaliseerd is.

II. Het openbaar onderzoek

De versie van april 2017 werd in de zomer van 2017 aan een openbaar onderzoek onderworpen. Er werden 16 bezwaarschriften ontvangen naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Deze kunnen als volgt geëvalueerd worden:

- **Bezwaar 1**
Dit bezwaar stelt op basis van verschillende redenen voor om het centrumgebied in Houtvenne uit te breiden in de Langestraat.
Dit bezwaar wordt weerhouden. De aanwezigheid van centrumvoorzieningen (school, parochiezaal) op het deel van de Langestraat dat aansluiting heeft bij de kerk, gecombineerd met de zeer beperkte afbakening van het centrumgebied in Houtvenne, heeft geleid tot een verfijning van de afbakening van het centrumgebied. De toevoeging van het criterium van centrumfuncties die rechtstreekse aansluiting vinden bij het centrumgebied heeft zich ook vertaald in kleinere aanpassingen in de andere deelgemeentes.
- **Bewaar 2**
Dit is een bezwaar tegen de huidige inkleuring van de zoneringen in het plan, waarbij de vraag wordt gesteld: "Ik weet niet wat sommigen verstaan onder 'centrum'."
Het bezwaar geeft geen verdere detaillering over wat er dan verkeerd is aan de zonering. Er wordt geen vraag gesteld naar de afbakeningsmethode of verwezen naar specifieke plaatsen waar de afbakening niet logisch of ruimtelijke verantwoord zou zijn.
Dit bezwaar wordt bijgevolg verworpen daar het zonder voorwerp is.
- **Bezwaar 3**
Dit bezwaar handelt over enerzijds het niet volgen van het GRS wat de planologische ruil betreft en anderzijds een voorstel tot het opnemen van gebieden buiten het plangebied van het woonomgevingsplan als gebieden die in aanmerking komen tot omvorming naar woonzone volgens planologische ruil.
Dit bezwaar wordt niet weerhouden daar het vraagt om uitspraken te doen over een problematiek die een wijziging van het gewestplan inhoudt. Hiervoor is een RUP nodig, terwijl het woonomgevingsplan, als niet-regulier planfiguur, hiervoor niet geschikt is. Het woonomgevingsplan kan enerzijds geen uitspraak doen over het gevraagde, en verhindert ook niet dat in een latere fase van het planproces naar een gemeentelijk RUP woonkernen over het gebied in kwestie eventueel wel een uitspraak kan worden gedaan.
- **Bezwaar 4**
Is idem aan bezwaar 1.
- **Bezwaar 5**
Dit bezwaar stelt dat er een enorm verschil is tussen de afbakening van het centrumgebied in Hulshout versus Westmeerbeek.
Dit bezwaar wordt niet weerhouden daar het berust op een interpretatiefout door de bezwaarindiener. Uit het bezwaar kan worden afgeleid dat de bezwaarindiener het centrumgebied in Hulshout enerzijds verwacht met het handelscentrum en anderzijds met de in blauwe lijnen aangeduide comfortabele wandelafstand tot het handelscentrum.
Door deze interpretatiefout is het moeilijk om te achterhalen wat de bezwaarindiener juist wil beogen met zijn bezwaar. Stelt hij een uitbreiding van het centrumgebied van Westmeerbeek voor? Of de introductie van een handelscentrum? Met al dan niet een afbakening van een zone op comfortabele afstand van dit handelscentrum?
- **Bezwaar 6**
Dit bezwaarschrift handelt over het volgende:
1) Het woonomgevingsplan is in conflict met een geldige verkaveling.
Dit bezwaar wordt niet weerhouden daar het woonomgevingsplan bestaande verkavelingen niet kan opheffen. De verkavelingsvoorschriften zijn ook na goedkeuring van het woonomgevingsplan van kracht.

2) De percelen in kwestie dienen te worden ingedeeld in centrumgebied omwille van de nabije ligging tot de kerk en het gemeentehuis.

Dit bezwaarschrift wordt gedeeltelijk weerhouden. Bepaalde loten uit de verkaveling in kwestie liggen in een eerder onlogische afbakening in randwijk, in een enclave omgeven door centrumgebied. Deze loten dienen op basis van een ruimtelijke logica te worden heringedeeld tot centrumwijk i.p.v. randwijk. Deze verfijning in de methodologie wordt ook voor andere vergelijkbare gevallen doorgevoerd (zie beschrijving van de aanpassingen op het zoneringsplan).

Voor andere loten uit de verkaveling, die buiten de comfortabele wandelafstand tot het handelscentrum zijn gelegen, is de zonering van randwijk wel ruimtelijk verdedigbaar. Voor deze loten is er geen reden om de afbakening aan te passen.

3) Het woonomgevingsplan zal een waardederving met zich meebrengen voor mijn eigendom.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden worden daar het niet van stedenbouwkundige aard is. Bovendien kan worden beargumenteerd dat de stelling ook niet klopt. Zoals eerder reeds gesteld, het woonomgevingsplan wijzigt de bestaande verkavelingsvoorschriften noch de afmetingen van de loten niet. De bouwmogelijkheden zijn nagenoeg onveranderd gebleven. In tegendeel, het woonomgevingsplan biedt bijkomende verdichtingsmogelijkheden aan, met name de in het plan geïntroduceerde tweewoonsten, die mits het aanvragen van een verkavelingswijziging wel vergunbaar zouden kunnen worden daar waar voor een dergelijke vorm van verdichting voorheen geen beleidskader aanwezig was.

- **Bezwaar 7**

Dit bezwaar stelt op basis van verschillende redenen voor om het centrumgebied in Houtvenne uit te breiden in de Langestraat.

Dit bezwaar wordt weerhouden. De aanwezigheid van centrumvoorzieningen (school, parochiezaal) op het deel van de Langestraat dat aansluiting heeft bij de kerk, gecombineerd met de zeer beperkte afbakening van het centrumgebied in Houtvenne, heeft geleid tot een verfijning van de afbakening van het centrumgebied. De toevoeging van het criterium van centrumfuncties die rechtstreekse aansluiting vinden bij het centrumgebied heeft zich ook vertaald in kleinere aanpassingen in de andere deelgemeentes.

- **Bezwaar 8**

Dit bezwaar stelt op basis van verschillende argumenten voor om een deel van de Vennekensstraat te erkennen als een zone voor een comfortabele wandelafstand van het centrum.

Het is opvallend dat dit bezwaar niet vraagt om het centrumgebied in Houtvenne uit te breiden over de Vennekensstraat, maar wel om in navolging van de afbakening in Hulshout, een zone af te bakenen tot een handelscentrum.

Dit bezwaar kan niet weerhouden worden daar er geen handelscentrum in Houtvenne is aangeduid, van waaruit een zone op wandelafstand kan worden afgebakend. Het is ook niet opportuun om in Houtvenne een handelscentrum aan te duiden, noch vanuit de bestaande toestand, noch vanuit een kernversterkend beleid. Het aanduiden van een handelscentrum in een kleine kern zoals Houtvenne is overigens in strijd met hogere beleidskaders waaronder de (inter)provinciale visie detailhandel en het Vlaams Integraal Handelsvestigingsbeleid.

- **Bezwaar 9**

Dit bezwaar stelt op basis van verschillende redenen voor om het centrumgebied in Houtvenne uit te breiden in de Langestraat.

Dit bezwaar wordt weerhouden. De aanwezigheid van centrumvoorzieningen (school, parochiezaal) op het deel van de Langestraat dat aansluiting heeft bij de kerk, gecombineerd met de zeer beperkte afbakening van het centrumgebied in Houtvenne, heeft geleid tot een verfijning van de afbakening van het centrumgebied. De toevoeging van het criterium van centrumfuncties die rechtstreekse aansluiting vinden bij het centrumgebied heeft zich ook vertaald in kleinere aanpassingen in de andere deelgemeentes.

- **Bezwaar 10**

Dit bezwaar stelt een aantal juridische en procedurele problemen aan de kaak bij zowel het gevolgde planproces als juridische gevolgen van het woonomgevingsplan.

1) Het woonomgevingsplan heeft een reglementair karakter en is daardoor eigenlijk een RUP zonder de regels tot vaststelling van een RUP te respecteren.

Dit bezwaar wordt in beperkte mate weerhouden, maar grotendeels weerlegt.

De bezwaarindieners merken op dat een woonomgevingsplan geen instrument is dat in de VCRO wordt voorzien. Volgens de bezwaarindieners kan het dan ook hoogstens worden beschouwd als een uiting van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen waarmee een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de

beoordeling van een vergunningsaanvraag kan rekening houden. Volgens de bezwaarindieners heeft het woonomgevingsplan evenwel in wezen een reglementair karakter. De bezwaarindieners komen tot deze conclusie door te stellen dat het woonomgevingsplan bestaat uit een grafisch plan en gedetailleerde stedenbouwkundige richtlijnen, naar analogie met het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften bij een RUP. De richtlijnen van het woonomgevingsplan zijn volgens de bezwaarindieners in wezen echte voorschriften, waaraan men volgens de bezwaarindieners op onwettige wijze verordenende kracht wil verlenen. De bezwaarindieners stellen dat het woonomgevingsplan eigenlijk een RUP is zonder dat de regels tot vaststelling van een RUP worden gerespecteerd.

Vooreerst moet gesteld worden dat het standpunt van de bezwaarindieners niet klopt waar gesteld wordt dat het woonomgevingsplan in feite een ruimtelijk uitvoeringsplan lijkt te zijn. In de inleiding van het woonomgevingsplan wordt uitdrukkelijk gesteld dat het plan dient beschouwd te worden als een beleidsdocument, waarbij voor de kernen een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' wordt vastgelegd. Dit deel van de tekst werd naar aanleiding van dit juridische bezwaar in de versie van juni 2018 nog verduidelijkt.

Het plan is dan ook niet meer of niet minder dan een beleidsdocument waarbij de gemeente Hulshout voor zichzelf een oefening maakt van waar welke ontwikkeling gewenst is en welke grenzen ze eventueel aan deze ontwikkeling wil zien. Op die manier tracht de gemeente voor zichzelf een duidelijk beleid en een duidelijke strategie uit te zetten als het gaat over het ruimtelijk beleid in haar woonkernen.

De gemeente Hulshout zal, als vergunningverlenende overheid, moeten beslissen over stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Volgens art. 4.3.1, § 1, 1° VCRO moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften (legaliteitstoets), voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en/of indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (opportuniteitstoets).

Wat betreft de beoordeling of een aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening beschikt de gemeente als vergunningverlenende overheid over een ruime, discretionaire beoordelingsvrijheid. Dit woonomgevingsplan moet de gemeente als vergunningverlenende overheid handvaten aanreiken voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Er moet worden aangehaald dat het woonomgevingsplan of de erin opgenomen stedenbouwkundige richtlijnen op geen enkele wijze als stedenbouwkundig voorschriften mag en kan beschouwd worden zoals bedoeld in art. 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en zoals gedefinieerd in art. 1.1.2, 13° VCRO. Het woonomgevingsplan zal niet worden gehanteerd in het kader van de legaliteitsbeoordeling. In die zin verschilt het woonomgevingsplan dan ook fundamenteel met een ruimtelijk uitvoeringsplan. Er moet zelfs worden aangehaald dat het betrekken van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij vergunningverlening geen afbreuk mag doen aan de legaliteitsbeoordeling. Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan dus geen deel uitmaken van de legaliteitsbeoordeling en mag bovendien ook niet indruisen tegen die beoordeling. Het kan geen stedenbouwkundige voorschriften (of verkavelingsvoorschriften) opheffen of wijzigen. Ook hier verschilt het woonomgevingsplan fundamenteel van een gemeentelijk RUP.

De mogelijkheid om beleidsmatig gewenste ontwikkelingen te betrekken bij de vergunningverlening wordt in de VCRO wel expliciet voorzien in art. 4.3.1, §2, 2°: 2° 'het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen'. Het woonomgevingsplan kan m.a.w. in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden in de vergunningverlening. Het Grondwettelijk Hof heeft in het arrest van 6 april 2011 (arrest nr. 50/2011) gesteld dat het begrip 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' een rekbaar begrip is, 'waarvan de inhoud niet alleen uit ruimtelijke structuurplannen, maar tevens uit andere bestuursdocumenten kan voortvloeien'. In die zin kan het woonomgevingsplan als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' beschouwd worden, welke de gemeente kan betrekken op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (meer bepaald gaat het over een 'niet-gecodeerde beleidsmatig gewenste ontwikkeling', zie verder). De ruime invulling van het begrip 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' dat bij de beoordeling van vergunningen kan worden gehanteerd, leidt volgens het Hof niet tot de vaststelling dat de regeling ongrondwettig of rechtsonzeker zou zijn. Volgens het Hof sluit deze omstandigheid aan bij de ruime beoordelingsvrijheid die inzake de ruimtelijke ordening aan de bevoegde administratieve overheden dient te worden toegekend.

Het woonomgevingsplan betreft geen stedenbouwkundig instrument met stedenbouwkundige voorschriften welke zullen betrokken worden bij de legaliteitsbeoordeling van toekomstige vergunningsaanvragen. Het woonomgevingsplan kan dan ook niet gezien worden als een stedenbouwkundig instrument zoals bedoeld in Titel II van de VCRO. Het woonomgevingsplan moet dan ook al een niet gecodificeerde beleidsmatige ontwikkeling gezien worden.

De stedenbouwkundig richtlijnen in het woonomgevingsplan beschrijven een voor de gemeente beleidsmatig gewenste ontwikkeling, welke – zoals hoger aangetoond – de gemeente als vergunningverlenende overheid kan betrekken op de beoordeling goede ruimtelijke ordening in het kader van de opportuniteitstoets.

Gezien het woonomgevingsplan geen stedenbouwkundig instrument zoals bedoeld in Titel 2 VCRO betreft, zijn ook de procedureregels tot opmaak en goedkeuring voor de verschillende instrumenten uit Titel 2 in casu niet van toepassing. Er moet zelfs worden vastgesteld dat er geen formele procedureregels voorzien zijn, welke een (gemeentelijke) overheid zou moeten volgen bij de opmaak van dit woonomgevingsplan om zichzelf handvaten te verlenen in haar gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er kan dan ook geen sprake zijn van het niet naleven van de voorschreven procedureregels, noch kan er sprake zijn van het voeren van een foutieve procedure.

Het woonomgevingsplan moet zoals hierboven aangetoond beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling welke de administratieve vergunningverlenende overheid handvaten zal geven in het ruimtelijk beleid. Het document is met ander woorden opgemaakt door en in functie van het college van burgemeester en schepenen, welke in het kader van stedenbouwkundige vergunningverlening de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg is. Er is bij de opmaak en goedkeuring van een dergelijke document geen formele procedure voorzien. Het voorleggen van het woonomgevingsplan voor de gemeenteraad is dan ook procedureel niet opgelegd. Het college van burgemeester en schepenen heeft het evenwel als wenselijk geacht om dit woonomgevingsplan voor te leggen aan de gemeenteraad om aldus een ruimer en breder draagvlak voor het woonomgevingsplan te bekomen en ook om te voldoen aan de provinciale omzendbrief ter zake.

2) Het woonomgevingsplan is in strijd met de krachtlijnen van het Witboek BRV – het houdt geen rekening met de werkelijke toestand en het geeft geen toekomstvisie weer.

Dit bezwaar wordt grotendeels weerlegd.

Ten eerste wordt verwezen naar het manifest ontbreken van terreinkennis bij het opstellen van het plan, met name het zoneringsplan. Hierbij wordt verwezen naar de afbakening van de kern in Houtvenne.

Eenzijds is het verwijt dat niet werd gekeken naar de bestaande toestand op het terrein makkelijk weerlegbaar. Zoals eerder gesteld, is de basis van de methodologie van de afbakening van de verschillende gebieden precies de reeds aanwezige bebouwingstypologie per zone. In feite beamen en beklagen de bezwaarindieners zelfs het feit dat het plan gebaseerd is op de bestaande toestand. Immers, een paragraaf later stellen zij zelf dat “de afbakening van de drie zones duidelijk maken dat het WOP geen toekomstvisie weergeeft, maar eerder een bestending is van de bestaande situatie.” De ene kritiek lijkt de andere kritiek (on)logisch gezien uit te sluiten.

Anderzijds verwijzen ze bij de kritiek dat er niet vertrokken is vanuit een terreinkennis enkel en alleen naar het voorbeeld van het centrumgebied van Houtvenne. Dit specifieke gebied is ook aan bod gekomen in andere bezwaarschriften en heeft geleid tot een verfijning van de methodologie en de afbakening van de centrumgebieden in niet alleen de kern van Houtvenne maar ook de andere twee kernen.

Ten tweede stellen de bezwaarindieners dat er geen visie voor de toekomst is vastgelegd in het plan en dat de richtlijnen niet in overstemming zijn met het Witboek BRV. Hierbij wordt vooral verwezen naar het gebrek aan verdichtingsmogelijkheden in de centrumgebieden.

Eenzijds dient te worden vastgesteld dat het eigenaardig is dat er een bezwaar wordt ingediend tegen een plan daar het geen visie zou hebben om daarna voorbeelden te geven van hoe het plan tegen de visie van het Witboek BRV zou zijn. Allicht bedoelde de bezwaarindieners veeleer dat het woonomgevingsplan wel degelijk een visie in zich draagt, maar dat deze niet strookt met zijn eigen visie?

Anderzijds zijn de voorbeelden die worden aangehaald die beperkingen opleggen aan de verdichtingsmogelijkheden in het centrum onder een andere vorm ook terug te vinden in de kritiek van de provinciale diensten tijdens het vooroverleg van juni 2017. Dit heeft geleid tot een aanpassing en versoepeling van de stedenbouwkundige richtlijnen. Zoals beschreven in de lijst van aanpassingen tussen versie 1 en 2, zijn de meeste van de aanpassingen gericht op meer verdichtingsmogelijkheden in het centrumgebied. Het verwijt dat door de strenge richtlijnen meergezinswoningen “as such niet

worden uitgesloten (...) niettemin de facto onmogelijk" zijn geworden om te ontwikkelen, kan makkelijk worden weerlegd door te kijken naar het vergunningenbeleid dat is gevoerd sinds mei 2017.

3) De afbakening van de zones en de stedenbouwkundige richtlijnen worden niet gemotiveerd. Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

De methodologie waarop de verschillende zones zijn afgebakend wordt toegelicht in de inleiding van de tekstbundel, in paragraaf 1.2, en dit zowel in de versie van april 2017 als in de versie van juni 2018. De verfijningen aan de gebruikte methodologie en de daarmee gepaard wijzigingen in de concrete afbakening, resulteren dan ook in een aangepaste paragraaf in beide versies.

De stedenbouwkundige richtlijnen zijn o hun beurt opgesplitst in een vertrouwde linker en rechter kolom. De richtlijnen zelf staan in de rechter kolom, de toelichting bij de richtlijnen staat in de linker kolom. Het is in deze linker kolom dat er telkens een motivatie wordt gegeven bij elke richtlijn.

Het verwijt dat het niet duidelijk is wat het algemeen belang is van het plan lijkt ook moeilijk te begrijpen gezien de uitleg die wordt gegeven in de inleiding, met name bij paragrafen 1.1 Doelstelling en 1.3 Toepassing.

4) De stedenbouwkundige richtlijnen zijn onduidelijk.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Er wordt ten eerste verwezen naar een onduidelijke begrippenlijst in de terminologie, zonder te verwijzen naar concrete gevallen van onduidelijkheid. De terminologie is net toegevoegd om verwarring te voorkomen, niet om extra verwarring te creëren. Zonder een concreet voorbeeld is het niet mogelijk om een antwoord te formuleren op dit deel van het bezwaar. Men zou kunnen beargumenteren dat het bezwaar te onduidelijk is.

Ten tweede wordt de kritiek herhaald dat de richtlijnen niet gemotiveerd zijn. Er is minimaal een toelichting zo niet een motivatie geschreven bij het gros van de richtlijnen, in de linker kolom.

Een derde verwijt is dat niet alle richtlijnen inhoudelijk voldoende geconcretiseerd zijn. De voorbeelden die worden aangehaald, verwijzen net naar die gevallen waar de gemeentelijk overheid het niet nodig acht om bijkomende richtlijnen op te stellen. Daar waar de bezwaarindieners eerder problemen hadden met het reglementaire, verordenende karakter van de voorschriften, lijken zij nu eerder het gebrek aan duidelijkheid van de richtlijnen aan te klagen.

5) De toegelaten woondichtheid en de toename ervan worden niet verantwoord.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden

Ten eerste wordt alweer gesteld dat er geen motivatie is voor de richtlijnen. Nogmaals mag worden verwezen naar de linker kolom bij de richtlijnen, waarin wel degelijk motivatie is geschreven.

Ten tweede wordt verweten dat er geen "objectieve en redelijke verantwoording voor het verschil tussen (...) reguliere en specifieke aanvragen" in het plan aanwezig is. Hiermee gaat men allicht voorbij aan de paragraaf getiteld "Gedifferentieerd beoordelingskader voor 'reguliere' en 'specifieke' aanvragen" in de inleiding van het plan. Het verwijt dat deze uitleg niet redelijk zou zijn, is minimaal betwistbaar. Het feit dat het onderscheid tussen beide aanvragen niet op objectieve wijze verantwoord is in het richtlijnen, kan wel uitdrukkelijk worden betwist. Er zijn voor alle zones expliciete, objectieve criteria vastgelegd waaraan een project dient te voldoen om te kunnen spreken over een 'specifieke' aanvraag.

6) De stedenbouwkundige richtlijnen zijn onredelijk

Dit bezwaar wordt deels weerhouden, deels niet weerhouden.

Het bezwaar over het aantal parkeerplaatsen wordt deels weerhouden. De richtlijnen zijn overeenkomstig aangepast in centrumgebied, waar de originele richtlijn van 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid de gewenste verdichtingsvisie al te zeer belemmert. In de andere gebieden is de richtlijn niet aangepast, maar daar was ook geen noodzaak toe. Bij ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing is er geen enkele belemmering om 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein in te richten, zeker niet nu de richtlijnen extra voorzien in de mogelijkheid om dergelijke parkeerplaatsen in te richten in wat voorheen doorgaans de constructievrije zijtuinstroken waren. Overigens wordt de richtlijn van twee parkeerplaatsen per woongegelegenheid de facto reeds sinds 2011 toegepast in het gemeentelijke vergunningenbeleid zonder dat dit tot een stroom van weigeringen heeft geleid.

Er wordt verwezen naar voorbeelden van andere gemeentes en met name ook steden (Leuven). Hierbij vergeet men dan wel dat er dan een andere ruimtelijke context is die andere richtlijnen mogelijk dan wel wenselijk maken. Een stedelijke context met uitgebreide toegang tot openbaar vervoer en stedelijke functies zoals een uitgebreid winkelapparaat, kan men moeilijk vergelijken met een eerder landelijke gemeente, waar het openbaar vervoer slecht of amper georganiseerd is en de toegang tot stedelijke functies beperkt is.

Een aantal andere richtlijnen in het bezwaar, zijn effectief aangepast, terwijl andere ongemoeid zijn gebleven. Dit laatste is grotendeels het geval wanneer er of geen alternatief wordt voorgesteld, of wanneer de voorgestelde wijziging in het bezwaarschrift niet gemotiveerd is. Immers, zoals het bezwaarschrift meer dan eens heeft vermeld, dient elke richtlijn gemotiveerd te worden.

7) Het woonomgevingsplan kan in ieder geval niet de beoordeling over lopende vergunningsaanvragen worden betrokken.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Er wordt in het bezwaarschrift verwezen naar een concreet dossier. Het woonomgevingsplan is effectief niet ingezet bij de beoordeling van dat dossier.

Daarnaast stelt de bezwaarindiener dat er niet is voldaan aan de voorwaarden opgesteld in de provinciale omzendbrief. Dit zal in de derde paragraaf van de argumentatie worden weerlegd.

- **Bezwaar 11**

Dit bezwaarschrift beslaat de volgende aspecten:

1) De centrumgebieden dienen ruimer te zijn.

Dit bezwaar wordt gedeeltelijk weerhouden.

De afbakening van de woonomgevingen is in eerste instantie gebeurd op basis van de aanwezige woningtypologieën. Dit is een van de meest bepalende elementen voor het karakter van een welbepaalde woonomgeving. Met dit plan wordt vooral beoogd dat nieuwe ontwikkelingen en projecten rekening houden met dit karakter en zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in hun omgeving. Ook het centrumgebied is volgens deze logica afgebakend en omvat de gebieden waar voornamelijk meer gesloten en dichte bebouwingsvormen voorkomen.

Wat betreft de specifieke opmerkingen over de afbakening van de centrumgebieden:

(a) De opmerking over het centrumgebied van Houtvenne is terecht. Dit werd ook aangehaald in bezwaarschriften 1, 4, 7 en 9. Het plan werd overeenkomstig aangepast.

(b) De bebouwing in de Hoekstraat in Hulshout bestaat vandaag nagenoeg enkel uit vrijstaande bebouwing. Vandaar dat deze in de eerste versie als randwijk werd afgebakend. In het woonomgevingsplan is er evenwel rekening gehouden met het gegeven dat deze straat op wandelafstand gelegen is van het centrumgebied en vanuit dat opzicht een goede locatie is om te verdichten. Zo worden met de overdruk "comfortabele wandelafstand" mogelijkheden gecreëerd om hier meergezinswoningen te bouwen, doch wel enkel op voorwaarde dat ze de uitstraling hebben van een eengezinswoning. Op deze manier kan een gerichte verdichting verzoend worden met behoud van het straatbeeld. Daarnaast werd ook op basis van bezwaar 6 de ruimtelijke logica van de zonering in dit gebied aangepast, zodat er geen enclave van randwijk meer doordringt tot aan het centrumgebied.

2) Verschillende kanttekeningen bij het onderscheid tussen 'gewone' en 'specifieke' aanvragen.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Het kader voor de 'specifieke' aanvragen zal inderdaad meestal van toepassing zijn voor meer omvangrijke projecten. De opmerkingen dat projectontwikkelaars hierdoor meer gedaan krijgen bij de gemeente en dat kwaliteit niet zou kunnen volgens de 'gewone' aanvragen klopt echter niet. Het is vooral de bedoeling om via de 'specifieke' aanvragen mogelijkheden te bieden om 'anders' te bouwen. Indien men de volledige alinea uit de inleiding, waarnaar verwezen wordt, zou parafraseren, wordt dit duidelijk: "Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'gewone' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen."

3) Enge visie op architectuur door verbod van inpandige garage in smalle voorgevels.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Een garage voorzien in een smalle gevel heeft meerdere nadelen. Ten eerste is dit nadelig voor het straatbeeld. In plaats van een levendige functie aan de straat te voorzien, zal de gelijkvloers vooral bestaan uit een gesloten poort. Zeker bij een aaneenschakeling van meerdere smalle woningen naast elkaar zal dit een onaantrekkelijk beeld opleveren. Verder wordt ook een groot deel van de gelijkvloerse oppervlakte opgeofferd voor een parkeerplaats, terwijl dit perfect voor de woonfunctie zou kunnen dienen. Dit bovenal op kleinere/smaller percelen waar er sowieso al minder bewoonbare vloeroppervlakte is. En tot slot dient ook te worden opgemerkt dat elke garagepoort die voorzien wordt, inhoudt dat er een parkeermogelijkheid langs de straatzijde verdwijnt.

4) Vermijden van 'Bokrijkreflex' bij waardevolle gebouwen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Het is inderdaad de bedoeling om de 'Bokrijkreflex' te mijden. Dit kan eventueel nog wel uitdrukkelijk worden gesteld op p. 10. Het toelichtende voorbeeld op p. 10 illustreert in ieder geval al dat het de bedoeling is om ook contrastwerking mogelijk te maken.

Daarnaast is voorzien dat bij 'specifieke' aanvragen extra mogelijkheden voorzien worden bij het behoud en/of het integreren van waardevolle gebouwen in een project.

Tenslotte moet worden gewezen op het feit dat het woonomgevingsplan niet in strijd mag zijn reglementaire wetgeving. Indien een gebouw valt onder de wetgeving van onroerend erfgoed, dan is de gemeente nog steeds gehouden aan deze wetgeving bij de beoordeling van de legaliteitstoets. Het woonomgevingsplan wijzigt hier niets aan en kan hier ook effectief niets aan wijzigen.

5) Daglicht in de verblijfsruimten: het is onvoorstelbaar dat éézijdig daglicht niet meer kan.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Het bezwaar is feitelijk onjuist. De richtlijnen stellen niet dat éézijdig daglicht verboden is. Het is wel mogelijk om via één zijde licht te trekken. Enkel in dat geval gelden de minimale normen m.b.t. plafondhoogte en raamhoogte. Deze moeten ervoor zorgen dat er toch nog voldoende lichtinval is bij eenzijdige daglichttoetreding.

6) Onbegrijpelijk dat parkeerplaatsen in voortuin niet worden toegestaan.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Het woonomgevingsplan creëert meer mogelijkheden voor het inrichten van parkeerplaatsen in de voortuinstrook dan in de gangbare normen het geval was. Volgens de gangbare, 'oude' normen dient de voortuin als tuin te worden ingericht, met als enige uitzondering een toegang tot de gebouwen. Het woonomgevingsplan zet deze gangbare norm verder, maar versoepelt hem door het vooropstellen van uitzonderingen.

7) Er is geen nood aan het invoeren van gemiddelde vloeroppervlaktes van appartementen. De markt regelt dit zelf.

Dit bezwaar is niet weerhouden.

Aan de ene kant heeft de praktijk van het vergunningenbeleid van de afgelopen jaren duidelijk gemaakt dat de markt zichzelf niet reguleert op dit vlak. De kwaliteit van een meergezinswoning wordt in de meeste gevallen nog steeds opgeofferd aan een poging om er 'zo veel als mogelijk uit te halen'. Indien men de keuze heeft tussen een meergezinswoning van 8 woongelegenheden met een gemiddelde vloeroppervlakte van 90 m², of 9 woongelegenheden met gemiddelde vloeroppervlakte van 80 m², dan is de keuze door de doorsnee projectontwikkelaar snel gemaakt. Het zijn overigens meestal de eigenaars en de bewoners die achteraf met de gebakken peren blijven zitten, terwijl de projectontwikkelaar alweer aan zijn volgende project bezig is.

Aan de andere kant is het ook zo dat het woonomgevingsplan wel degelijk een gemiddelde oplegt en geen minimum. Hiermee wordt niet alleen een minimale woningkwaliteit nagestreefd, maar ook een diversiteit in het aanbod.

8) Waarom moeten meergezinswoningen buiten het centrumgebied de architecturale uitstraling van een ééngezinswoning hebben. Dit lijdt alleen maar tot een grijze middelmaat, een eenheidsworst.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Het één sluit het ander niet uit en omgekeerd. De bezwaarindiener lijkt schaal te verwarren met architecturale vormgeving. Wat vermeden dient te worden, is dat er grootschalige meergezinswoningen worden ingeplant naast kleinschalige ééngezinswoningen. Dit wil niet zeggen dat creatieve ontwerpen voor de woningen onaanvaardbaar zullen worden. Het huidige straatbeeld, zowel in de centrumwijken als in de randwijken, getuigt daarvan. De eenheidsworst waarvoor men vreest, is bij een ééngezinswoningen zelfs nog veel minder aanwezig dan bij de klassieke meergezinswoningen. Door de wijziging van een aantal 'oude' bouwprofielen, zal het woonomgevingsplan zelfs onrechtstreeks de architecten uitnodigen tot meer creatieve ontwerpen.

9) Meergezinswoningen mogen geen garageboxen op het maaiveld hebben en moeten in sommige gevallen verplicht ondergrondse parkings voorzien: wat met het gebruiksgemak?

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

De vaststelling is dat garageboxen na verloop van tijd vaak gebruikt worden als opslagruimte in plaats van als autostalling. Hierdoor worden de auto's elders geparkeerd, wat vaak een afwenteling op het openbaar domein betekent en in sommige gevallen ook een verminderd gebruiksgenot van het goed. Er wordt daarnaast nergens gesteld dat een ondergrondse parking het gebruiksgemak zou verhogen. In de richtlijnen wordt enkel meegegeven dat het gebruiksgemak van de parking een afwegingselement is in de beoordeling van een aanvraag. Het is van belang dat men vlot kan manoeuvreren en parkeren, zodat dit geen struikelblok vormt om de parking effectief te gaan gebruiken.

10) De buitenruimtes op gelijkvloerse verdieping (40% van vloeroppervlakte van het appartement) is te veel. De richtlijn dat de buitenruimte moet aansluiten bij een leefruimte heeft geen meerwaarde.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Voor de meeste mensen is een voldoende grote buitenruimte nog altijd een absolute meerwaarde. Waar het op de hoger gelegen verdiepingen vaak moeilijker is om een grotere buitenruimte te voorzien, is dit op de gelijkvloers meestal perfect mogelijk. Vandaar dat dit aan gelijkvloerse appartementen wordt opgelegd als randvoorwaarde. Zo komt er toch ook een aanbod aan appartementen met een ruimere buitenruimte. Mogelijk kan dit de keuze voor een appartement aantrekkelijker maken binnen bepaalde segmenten van de bevolking.

Er wordt gevraagd om de buitenruimte te voorzien aansluitend op een leefruimte, omdat dit interessanter is naar gebruik. Buitenruimten die aansluiten bij bijvoorbeeld een slaapkamer worden minder gebruikt. Zo is het minder evident om bezoekers te ontvangen op buitenruimte indien deze slechts bereikbaar is via een slaapkamer.

11) Kritiek op het bouwprofiel bij de open bebouwingen. Waarom wordt een plat dak niet meer toegelaten? Terug naar Bokrijk?

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Platte daken zijn altijd toegestaan geweest in het profiel van de open bebouwing, zowel in de versie van april 2017 als in de versie van juni 2018. Dit was niet het geval bij de profielen voor gesloten en halfopen bebouwing. In deze profielen was in de versie van 2017 wel een hellend dak verplicht op een kroonlijst van 7 m. In het verfijnde plan van juni 2018 is ook voor deze profielen meer vrijheid toegestaan, inclusief een plat dak.

12) De bouwprofielen zijn te gedetailleerd. We zijn Nederland niet.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Hoewel het klopt dat de bouwprofielen een vrij technische aangelegenheid zijn en daarom voor een leek niet steeds makkelijk om te begrijpen, laten de voorgestelde profielen in heel wat gevallen meer vrijheid en soepelheid toe dan het geval was bij de oude klassiek profielen, die ook in Hulshout gangbaar werden en worden toegepast. Dit is het meest frappant bij het profiel van de open bebouwing, waar er heel wat meer vrijheid komt qua inplanting van de bouwstrook, om een meer optimale inplanting te kunnen bekomen naargelang de oriëntatie van het perceel. Maar ook bij de andere profielen is er meer soepelheid: geen verplichte hellingsgraad en kroonlijsthoogte meer bij gesloten en halfopen bebouwing, in een aantal gevallen is er een keuze tussen meerdere profielen bij halfopen bebouwing, zeer weinig regels over materiaalgebruik, ...

13) Algemene opmerking: te weinig mogelijkheden voor verdichting.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Er worden in het woonomgevingsplan wel verdichtingsmogelijkheden geboden, maar op maat van de kernen van Hulshout. Verdichting binnen de steden en binnen landelijke dorpen moet op verschillende manieren gebeuren.

Het woonomgevingsplan bewandelt een slappe koord tussen het bieden van meer verdichtingsmogelijkheden enerzijds en het behoud van het landelijk karakter van de woonkern anderzijds. Bepaalde verdichtingsmogelijkheden worden daarom aan de ene kant extra mogelijk gemaakt – denk voornamelijk aan de tweewoonsten die mogelijk worden gemaakt in de centrum- en randwijken – terwijl andere verdichtingsmogelijkheden eerder beperkt worden daar ze niet (meer) passen in hun omgeving.

- **Bezwaar 12**

Dit bezwaarschrift stelt een aantal juridische en procedurele problemen aan de kaak bij zowel het gevolgde planproces als juridische gevolgen van het woonomgevingsplan.

1) Het woonomgevingsplan heeft een reglementair karakter en is daardoor eigenlijk een RUP zonder de regels tot vaststelling van een RUP te respecteren.

Het bezwaar is niet weerhouden.

Dit zelfde bezwaar werd reeds beoordeeld en afgewezen bij de bespreken van bezwaarschrift 10. Het werd besproken onder punt 1 van dat bezwaar.

2) Het woonomgevingsplan is onwettig daar er geen plan-MER werd opgesteld.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Volgens de bezwaarindieners moet het woonomgevingsplan beschouwd worden als een plan of programma zoals bedoeld in art. 4.1.1, 4° DABM en moet er aldus volgens art. 3 van de richtlijn 2001/42/EG een voorafgaandelijk plan-MER worden opgemaakt.

Er moet evenwel worden vastgesteld dat voorliggend woonomgevingsplan geen plan of programma betreft zoals bedoeld in art. 4.1.1, 4° DABM. Dit artikel omschrijft een plan of programma als volgt:

“Plan of programma, met inbegrip van die welke door de Europese Unie worden medegefinancierd, alsook de wijzigingen ervan, dat:

a) door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal wordt opgesteld en/of vastgesteld of dat door een instantie wordt opgesteld om middels een wetgevingsprocedure door het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering tot worden vastgesteld en

b) op grond van decretale of van bestuursrechtelijke bepalingen is voorschreven.”

Zoals reeds hoger omschreven en zoals inleidend aangehaald in het woonomgevingsplan, moet worden gesteld dat het woonomgevingsplan een beleidsdocument is waarbij het college van burgemeester en schepenen zichzelf handvaten geeft wat betreft de beoordeling goede ruimtelijke ordening. Het woonomgevingsplan en de erin opgenomen richtlijnen zullen dus niet betrokken worden op de legaliteitstoets bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Het woonomgevingsplan bevat dan ook geen stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in art. 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en zoals gedefinieerd in art. 1.1.2, 13° VCRO. Het woonomgevingsplan betreft dan ook geen stedenbouwkundig instrument zoals opgenomen in Titel 2 VCRO. Hieruit volgt dat voor de opmaak van het woonomgevingsplan decretaal geen goedkeuringsprocedure werd uitgewerkt.

Aldus moet dan ook geconcludeerd worden dat het woonomgevingsplan niet als een plan of programma zoals bedoeld in art. 4.1.1, 4° DABM kan beschouwd worden. Het betreft immers geen plan of programma dat op grond van decretale of van bestuursrechtelijke bepalingen is voorgeschreven. Het betreft enkel een afsprakennota waarbij het college van burgemeester en schepenen zichzelf handvaten geeft die het kan gebruiken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het kader van de behandelingen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

Aangezien het woonomgevingsplan geen plan of programma zoals bedoeld in art. 4.1.1, 4° DABM betreft, moet ook worden gesteld dat de opmaak van het woonomgevingsplan niet dient voorafgegaan door de opmaak van plan-MER zoals bedoeld in art. 3 van de richtlijn 2001/42/EG.

3) Het plan is onwettig door gebrek aan participatie. De bezwaarindieners stellen dat het woonomgevingsplan moet gezien worden als een algemeen toepasselijk bindend normatief instrument, zoals omschreven in art. 7 van het Verdrag van Aarhus. Dit zou volgens de bezwaarindieners blijken art. 4.3.1 VCRO en art. 1.1.2, 13° VCRO. Volgens de bezwaarindieners blijkt hieruit dat het woonomgevingsplan bindende stedenbouwkundige voorschriften omvat waaraan een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag getoetst moet worden. Volgens de bezwaarindieners dient de opmaak van dergelijke bindende stedenbouwkundige voorschriften te gebeuren met voldoende aandacht voor participatie. De bezwaarindieners stellen dat bij de opmaak van het woonomgevingsplan elke participatie ontbreekt.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Enerzijds moet – zoals hoger reeds voldoende aangehaald en geduid – worden gesteld dat, zoals inleidend aangehaald in het woonomgevingsplan, het woonomgevingsplan een beleidsdocument is waarbij het college van burgemeester en schepenen in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar zichzelf handvaten geeft wat betreft de beoordeling goede ruimtelijke ordening. Het woonomgevingsplan en de erin opgenomen richtlijnen zullen dus niet betrokken worden op de legaliteitstoets bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Het woonomgevingsplan bevat dan ook geen stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in art. 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en zoals gedefinieerd in art. 1.1.2, 13° VCRO. Het woonomgevingsplan betreft dan ook geen stedenbouwkundig instrument zoals opgenomen in Titel 2 VCRO. Hieruit volgt dat voor de opmaak van het woonomgevingsplan decretaal geen goedkeuringsprocedure werd uitgewerkt. Er zijn decretaal dan ook geen vereisten aan participatie gekoppeld aan de opmaak van het woonomgevingsplan.

Daar het – zoals intussen voldoende aangehaald – woonomgevingsplan geen bindend normatief instrument betreft, zijn de verplichtingen vanuit het verdrag van Aarhus m.b.t. inspraak dan ook niet van toepassing.

Anderzijds moet worden opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen bij de opmaak van het woonomgevingsplan het nuttig en wenselijk achtte om voldoende in te zetten op inspraak en participatie, zowel vanuit deskundige hoek als vanuit de bevolking (ook al was ze hiertoe niet verplicht). Zo werd het plan op 12 juni 2017 besproken met de provinciale diensten en het Agentschap Omgeving van de Vlaamse overheid en volgde er op 29 juni 2018 een tweede overleg met de provinciale diensten. Er werd per kern een infoavond georganiseerd over het woonomgevingsplan: in Westmeerbeek op 7 juni 2017, in Hulshout op 14 juni 2017 en in Houtvenne op 15 juni 2017. Deze infoavonden werden aangekondigd op de gemeentelijke website, in het gemeenteboekje en via de gemeentelijke Facebook-pagina. Het plan is sinds 1 juni 2017 consulteerbaar op de gemeentelijke website. En er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 19 juni 2017 tot en met 19 augustus 2017.

Specifiek m.b.t. het openbaar onderzoek stellen de bezwaarindieners dat het openbaar onderzoek wordt georganiseerd nadat het plan volledig in detail reeds werd uitgewerkt. De bezwaarindieners suggereren hierbij dat het openbaar onderzoek enkel voor de vorm zou worden georganiseerd. Er blijkt volgens de bezwaarindieners immers 'op geen enkel wijze in welke zin rekening gehouden zal worden met de opmerkingen en bezwaren die gegeven zullen/kunnen worden. Immers werd het plan principieel goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.'

Uiteraard heeft het openbaar onderzoek – naast het kennisgevingsaspect – als doel om inhoudelijke bedenkingen en suggesties vanuit de bevolking te leren kennen. Als in het kader van het openbaar onderzoek inhoudelijke bedenkingen en suggesties die ruimtelijk relevant zijn en die kunnen ingeschreven worden in visies en ruimtelijke principes zoals deze werden vastgelegd in eerdere structuurplannen (gemeentelijk, provinciaal of Vlaams), kunnen deze – ook na het openbaar onderzoek – nog worden opgenomen of aangepast in het woonomgevingsplan. Het is dan ook niet duidelijk waaruit de bezwaarindieners zouden kunnen afleiden dat dit openbaar onderzoek enkel voor de vorm zou worden georganiseerd. Feit is dat het plan wel degelijk werd aangepast mee op basis van relevante en weerhouden opmerkingen uit bezwaarschriften die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

In de marge wordt nog opgemerkt dat de bezwaarindieners in het ingediende bezwaarschrift op geen enkele wijze inhoudelijk bemerkingen, aanpassingen of suggesties doen ten aanzien van het woonomgevingsplan of de erin opgenomen richtlijnen. De verschillende elementen van het ingediende bezwaarschrift betreffen louter procedurele aspecten. De bezwaarindieners stellen dus dat bij de opmaak van het woonomgevingsplan onvoldoende mogelijkheden tot participatie werden geboden, doch laten na om op het moment bij uitstek – namelijk tijdens het openbaar onderzoek – gebruik te maken van de geboden participatiemogelijkheden.

4) Gevolgen voor de beroepsmogelijkheden: De bezwaarindieners stellen dat het "omzeilen van de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan" gevolgen heeft voor de beroepsmogelijkheden van bezwaarindieners wanneer het woonomgevingsplan zou worden goedgekeurd. De bezwaarindieners stellen dat door de aanduiding van het woonomgevingsplan als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' de mogelijkheid ontnomen wordt om het voor te leggen aan de Raad van State.

In dit verband stellen de bezwaarindieners dat hierdoor sprake zou zijn van een ongelijke behandeling. Volgens de bezwaarindieners zou het plan immers exact hetzelfde doel hebben als een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Opnieuw moet er op worden gewezen dat het woonomgevingsplan geen stedenbouwkundig instrument zoals omschreven in Titel II VCRO betreft. Het heeft ook geen stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in art. 1.1.2, 13° VCRO en art. 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO. Het woonomgevingsplan zal dan ook niet worden ingezet bij de legaliteitstoets bij de behandeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Het woonomgevingsplan is een afsprakennota tussen de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen en geeft hen handvaten die ze kunnen gebruiken bij de toetsing van aanvragen aan de goede ruimtelijke ordening. De stelling van de bezwaarindieners dat het woonomgevingsplan "exact hetzelfde doel zou hebben als een RUP" klopt dan ook op geen enkele manier.

Net omwille van de vaststelling dat het woonomgevingsplan geen ruimtelijk uitvoeringsplan is en ook niet hetzelfde doel heeft, moet worden vastgesteld dat de reikwijdte van het plan beperkt blijft tot de discretionaire beoordelingsmarge bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg. Het is duidelijk dat deze richtlijnen geen verordenende kracht hebben, en hierdoor dus ook niet dwingend zijn t.a.v. eventuele andere vergunningverlenende overheden. De gemeente Hulshout heeft het opportuun gevonden om het woonomgevingsplan vooraf terug te koppelen en door te spreken met onder andere de dienst Ruimtelijke Ordening van de provincie Antwerpen. De gemeente kan hopen dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de deputatie van de provincie Antwerpen bij eventuele stedenbouwkundige aanvragen in graad van beroep laat inspireren door dit gemeentelijk beleidsdocument, doch enige zekerheid hierover bestaat er niet. Ook hier verschilt het woonomgevingsplan fundamenteel van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit is ook niet meer dan logisch vanuit de discretionaire bevoegdheid waarover de deputatie beschikt om eigenstandig een beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening voeren voor aanvraag in graad van beroep. Samenvattend moet gesteld worden dat het woonomgevingsplan als 'gewenste beleidsmatige ontwikkeling' niet gebonden is aan een decretaal vastgelegde goedkeuringsprocedure en dat tegen het woonomgevingsplan op zich dan ook geen beroepsmogelijkheden bestaan bij de Raad van State. Gelet op het doel en de juridische reikwijdte van het plan is dit ook logisch (de richtlijnen zijn enkel handvaten

die de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg kan gebruiken bij de toetsing van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening). Een ongelijke behandeling ten opzichte van een ruimtelijk uitvoeringsplan is dan ook niet aan de orde daar het woonomgevingsplan duidelijk een ander doel en een andere reikwijdte heeft dan een decretaal verankerd RUP met dwingende verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

- **Bezwaar 13**

Dit bezwaarschrift behandelt de volgende aspecten:

1) Te weinig inspraak en communicatie over het plan.

Het planproces, inclusief de werkwijze met een werkgroep en een stuurgroep, werden voor de start aan de GECORO ter advies voorgelegd. Er werden drie leden uit de GECORO uitgenodigd om deel te nemen aan de stuurgroep. De vereniging die het bezwaar heeft ingediend, is in de GECORO vertegenwoordigd. De kans om actief deel te nemen aan het planproces werd door het lid van de vereniging niet aangegrepen, noch had het lid enige opmerkingen bij de opzet van het planproces.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat het woonomgevingsplan geen regulier plan betreft en er geen participatie verplicht is vanuit de wetgeving. Hoewel de provinciale omzendbrief een bekendmaking van het plan vooropstelt, indien de gemeente wenst dat ook de provincie rekening zou houden met het plan bij beroepsdossiers, stelt ook deze omzendbrief dat een openbaar onderzoek bijkomend is, niet essentieel. Hetzelfde geldt voor de infoavonden. Het college van burgemeester en schepenen heeft het toch opportuun geacht om wel degelijk wel een openbaar onderzoek te houden en dit gedurende niet minder dan 60 dagen i.p.v. de meer gebruikelijke 30 dagen, alsook om infoavonden te organiseren, per deelgemeente. Hoewel de tijd tussen de aankondiging en de infoavonden zelf betrekkelijk kort was, had iedere geïnteresseerde burger niet minder dan drie mogelijkheden om aanwezig te zijn.

2) Het verschil tussen 'gewone' en 'specifieke' aanvragen neigt naar 'klasse justitie': als een project groot genoeg is, zijn er andere regels. "Men kan met geld alles kopen."

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Het kader voor de 'specifieke' aanvragen zal inderdaad meestal van toepassing zijn voor meer omvangrijke projecten. De opmerkingen dat projectontwikkelaars hierdoor meer gedaan krijgen bij de gemeente en dat kwaliteit niet zou kunnen volgens de 'gewone' aanvragen klopt echter niet. Het is vooral de bedoeling om via de 'specifieke' aanvragen mogelijkheden te bieden om 'anders' te bouwen, niet meer. Indien men de volledige alinea uit de inleiding, waarnaar verwezen wordt, zou parafraseren, wordt dit duidelijk: "Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'gewone' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen." Voor deze 'bijkomende' mogelijkheden worden er met andere woorden ook 'bijkomende' kwaliteitseisen gesteld, die niet relevant zijn voor kleinschalige projecten. Dit is ook in het huidige vergunningenbeleid reeds het geval: indien men bijvoorbeeld een verkaveling met wegeaanleg wenst te realiseren, krijgt men heel wat meer lasten en voorwaarden opgelegd in de vergunning dan wanneer men een 'gewone' aanvraag doet voor een ééngezinswoning aan een voldoende uitgeruste weg.

3) De afbakening van de zones roept vragen op. Ze zou gebaseerd zijn op "het bestaande gewestplan".

De afbakening is niet gebeurd op basis van het gewestplan, maar voornamelijk op basis van de aanwezige bebouwingstypologieën. Het is de bedoeling om met dit plan voort te borduren op de bestaande bebouwingsstructuur van de kernen. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd deze oorspronkelijke methodologie verfijnd met drie andere ruimtelijke principes, zoals eerder in deze beslissing reeds werd uitgelegd.

4) Het invoeren van het L-profiel in de centrumgebieden maakt het moeilijker voor handelaars om handelsactiviteiten te combineren met wonen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

De bezwaarindieners gaan er abusievelijk van uit dat in het L-profiel in het centrumgebied het "woongedeelte wordt gezien op de gelijkvloerse verdieping". Er wordt in de richtlijnen voor de centrumgebieden echter nergens belet dat men de leefruimten op de verdieping voorziet. Zowel leefruimten als slaapvertrekken kunnen op de hoger gelegen verdiepingen voorzien worden. De bezwaarindieners hebben mogelijk de richtlijnen voor de meergezinswoningen in de centrumgebieden verward met de richtlijnen voor de tweewoonsten in de centrumwijken en randwijken.

In tegendeel, er worden in het plan verschillende incentives voorzien voor de combinatie van handelspanden met wonen in de centrumgebieden. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan diepere

bouwstroken, maar ook aan kleinere gemiddelde vloeroppervlaktes (80 i.p.v. 90 m²) voor appartementen boven winkels.

5) Zijn de regels voor tweewoonsten in de randwijken niet verwarrend? Ze moeten het uitzicht hebben van een ééngezinswoning maar dienen ook een aparte toegang te hebben op maaiveldniveau.

De randvoorwaarde dat tweegezinswoningen de “uitstraling van een eengezinswoning” moeten hebben gaat niet over details zoals de voordeuren. Het gaat er eerder om dat het geheel qua schaal en verschijningsvorm moet aansluiten bij het voorkomen van de omliggende eengezinswoningen.

6) Het nieuwe L-profiel staat haaks op de betonstop en het beperken van verharde oppervlaktes. De beperking tot 3 bouwlagen staat ook haaks op de betonstop, waarin eerder het bouwen in de hoogte wordt aangemoedigd.

Met het nieuwe bouwprofiel kan men inderdaad een beetje dieper bouwen dan volgens het getrapte profiel. Het profiel biedt wel meer garanties naar voldoende lichtinval en woonkwaliteit. De geringe toename in bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw, wordt overigens gecompenseerd door andere maatregelen: kleinere bijgebouwen die korter bij het hoofdgebouw mogen worden ingeplant (waardoor minder verharding nodig is in de tuin), de zijtuinstrook die meer inzetbaar is voor parkeren ter vervanging van de klassieke garages in de achtertuin, ...

Daarnaast kan het klassieke profiel of een variant daarvan nog steeds worden gebruikt bij zuidgeoriënteerde percelen, daar waar dit profiel naar lichtinval weinig kwaliteitsverlies biedt t.o.v. het nieuwe L-profiel.

De keuze om in het huidige woonomgevingsplan de oude norm van een maximale kroonlijst van 7 m te behouden, is een bewuste keuze van het beleid. Enerzijds is deze keuze ingegeven door de wens om morfologisch gezien het landelijk karakter van de gemeente te behouden. Er worden in het woonomgevingsplan andere vormen van verdichting mogelijk gemaakt die meer in overeenstemming zijn met dit morfologische karakter. Anderzijds is deze keuze ook gemaakt om in de toekomst, bij de volgende stap naar een RUP, te gaan bekijken of er bijkomende verdichtingsmogelijkheden op termijn wenselijk zouden zijn mits gecompenseerd door planologische compensaties, die binnen de huidige planologische kaders nog niet mogelijk zijn. Indien bijvoorbeeld het aangekondigde instrument van de verhandelbare rechten beschikbaar zou worden, is het van belang om in het huidige plan de verdichtingsmogelijkheden nog niet maximaal te maken. Hierdoor zou men immers alle onderhandelingsruimte voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het kader van de verhandelbare rechten ondermijnen.

De opmerking over de onzin van groendaken bij meergezinswoningen getuigt allicht van dezelfde verwarring als bij de handelszaken. Deze groendaken hebben wel degelijk zin daar bij meergezinswoningen – in tegenstelling tot de tweewoonsten in de centrum- en randwijken – er wel degelijk leefruimtes op de verdiepingen zijn toegestaan.

- **Bezwaar 14**

Dit bezwaar stelt op basis van verschillende redenen voor om het centrumgebied in Houtvenne uit te breiden in de Langestraat.

Dit bezwaar wordt weerhouden. De aanwezigheid van centrumvoorzieningen (school, parochiezaal) op het deel van de Langestraat dat aansluiting heeft bij de kerk, gecombineerd met de zeer beperkte afbakening van het centrumgebied in Houtvenne, heeft geleid tot een verfijning van de afbakening van het centrumgebied. De toevoeging van het criterium van centrumfuncties die rechtstreekse aansluiting vinden bij het centrumgebied heeft zich ook vertaald in kleinere aanpassingen in de andere deelgemeentes.

- **Bezwaar 15**

Dit bezwaar is hetzelfde als bezwaarschrift 10. Het werd enkel op een ander moment en op een andere manier ingediend.

- **Bezwaar 16**

Dit bezwaarschrift stelt een aantal juridische en procedurele problemen aan de kaak bij zowel het gevolgde planproces als juridische gevolgen van het woonomgevingsplan. Deze juridische en procedurele problemen zijn identiek aan de bezwaren zoals die zijn besproken bij bezwaarschrift 12. Het volstaat hier om naar deze bespreking te verwijzen.

Daarnaast bevat het bezwaarschrift een aantal inhoudelijke opmerkingen. Deze zijn als volgt:

1) De stedenbouwkundige richtlijnen zijn niet in lijn met het zoneringsplan en vice versa qua bouw- en kroonlijsthoogtes en bebouwingsdichtheid.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Hoewel het klopt dat de bouw- en kroonlijsthoogtes in de 4 voorgestelde zones hetzelfde zijn, is dit niet meer het geval voor de toegelaten profielen in deze zones. Zo kan er enerzijds wel degelijk een

morfologisch onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende zones op basis van deze profielen, zonder dat er anderzijds een grote ingreep nodig is het bestaande, eerder landelijke woonweefsel met zijn bekende 2 bouwlagen met schuindak.

Voor wat de voorgestelde bebouwingsdichtheid per zone betreft, steunt het bezwaar op de foutieve veronderstelling dat de beoogde dichtheid in het centrumgebied maximaal 25 woongelegenheden per hectare zou bedragen, terwijl de richtlijn stelt dat dit de minimale bouwdichtheid is. Het verschil tussen de laagste en de hoogste dichtheid is hierdoor wel degelijk groot genoeg.

2) De stedenbouwkundige richtlijnen zijn niet in lijn met het Witboek BRV op het vlak van woonoppervlakte en parkeernormen.

Dit bezwaar wordt gedeeltelijk weerhouden en gedeeltelijk weerlegd.

De opmerking aangaande de woonoppervlakte wordt weerlegd daar ze gestoeld is op een foutieve interpretatie van de stedenbouwkundige richtlijnen ter zake. Het bezwaar spreekt over een minimale oppervlakte van 90 of 80 m², terwijl de richtlijn wel degelijk een gemiddelde oppervlakte bepaalt. Er kunnen dus wel degelijk kleinere woonoppervlaktes in een project vergund worden mits deze worden gecompenseerd door grotere woongelegenheden. Door het opleggen van een gemiddelde oppervlakte en geen minimale, wordt niet alleen een minimale woningkwaliteit nagestreefd, maar ook een diversiteit in het aanbod.

Hierbij is ook expliciet rekening gehouden met de landelijke context van de gemeente. Het aanbod aan kamerappartementen is in een landelijke context veel minder acuut dan in een stedelijke context.

De opmerking aangaande de parkeernorm wordt wel gevolgd. De richtlijn ter zake is overeenkomstig ook aangepast in de versie van juni 2018, zoals eerder in de beslissing werd genoteerd.

3) De bezwaarindieners verwijst naar enkele "noodzakelijke wijzigingen aan het plan".

Deze wijzigingen zijn grotendeels gestoeld op de veronderstellingen bij de eerste twee opmerkingen en kunnen daardoor op dezelfde wijze worden weerlegd of weerhouden.

Aanvullend kan de redenering opgebouwd bij het zesde punt bij bezwaarschrift 13 herhaald worden bij de verschillende suggesties tot aanpassing van de richtlijnen. De keuze om in het huidige woonomgevingsplan een aantal verdichtingsmogelijkheden eerder te beperken tot de reeds bestaande morfologische normen, is een bewuste keuze van het beleid. Enerzijds is deze keuze ingegeven door de wens om morfologisch gezien het landelijk karakter van de gemeente te behouden. Er worden in het woonomgevingsplan andere vormen van verdichting mogelijk gemaakt die meer in overeenstemming zijn met dit morfologische karakter. Anderzijds is deze keuze ook gemaakt om in de toekomst, bij de volgende stap naar een RUP, te gaan bekijken of er bijkomende verdichtingsmogelijkheden op termijn wenselijk zouden zijn mits gecompenseerd door planologische compensaties, die binnen de huidige planologische kaders nog niet mogelijk zijn. Indien bijvoorbeeld het aangekondigde instrument van de verhandelbare rechten beschikbaar zou worden, is het van belang om in het huidige plan de verdichtingsmogelijkheden nog niet maximaal te maken. Hierdoor zou men immers alle onderhandelingsruimte voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het kader van de verhandelbare rechten ondermijnen.

III. Toetsing aan de provinciale omzendbrief "Gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep"

Het college van burgemeester en schepenen heeft bewust gekozen om het woonomgevingsplan op te stellen rekening houdende met de provinciale omzendbrief 'Gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep'. Het college beoogt op deze manier dat het plan ook door de provincie bij beroepen zou gehanteerd worden bij de beoordeling van de opportuniteitstoets die ook de deputatie dient uit te voeren bij beroepszaken.

De provinciale omzendbrief stelt de volgende 6 voorwaarden voorop waaraan het woonomgevingsplan dient te beantwoorden om te kunnen worden beschouwd als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep'.

1) De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen moeten algemeen bekend gemaakt worden.

Het voorgaande heeft overduidelijk aangetoond dat aan deze voorwaarde werd voldaan. De omzendbrief spreekt over de gangbare publicatie op de gemeentelijke website of in het gemeentelijk infoblad. Deze beide publicaties zijn gebeurd. De versie die principieel werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 2 mei 2017 is nog steeds raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Deze versie zal vervangen worden door de aangepaste versie van juli 2018 van zodra de gemeenteraad deze versie van het plan effectief heeft goedgekeurd.

Aanvullend werden er drie infoavonden georganiseerd voorafgaand aan een openbaar onderzoek dat 60 dagen heeft geduurd.

2) De beginselen van behoorlijk bestuur moeten worden gerespecteerd: de beleidslijnen moeten voldoende duidelijk en precies zijn: het mag niet gaan om blote, ongefundeerde beweringen en de beleidslijnen moeten zowel naar tijd als naar inhoud voldoende geconcretiseerd zijn. Ze mogen niet in strijd zijn met verordenende voorschriften en evenmin de bestaande plaatselijke aanleg buiten beschouwing laten.

Het voorgaande heeft duidelijk gemaakt dat aan deze voorwaarden effectief is voldaan.

De richtlijnen en zoneringen zijn effectief voldoende duidelijk en precies, in die mate zelfs dat ze werden verward met stedenbouwkundige voorschriften uit een ruimtelijk uitvoeringsplan. De precieze draagwijdte van de richtlijnen werd daarom uitgebreider geëxpliciteerd in de aangepaste versie dan in de eerste versie het geval was.

Het woonomgevingsplan is ook voldoende gemotiveerd. De onderliggende methodiek voor de afbakening van de verschillende zoneringen wordt in de tekstbundel uitgelegd en er is een toelichtende kolom toegevoegd bij de stedenbouwkundige richtlijnen. Er is eveneens een bijlage toegevoegd waarin er een toelichting wordt gegeven bij de bouwprofielen en hoe deze werden aangepast van de traditionele getrapte profielen naar de nieuwe L-profielen.

De richtlijnen zijn niet in strijd met verordenende voorschriften. Het woonomgevingsplan verandert niets aan de verordenende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan – wat verklaart waarom het plan zich beperkt tot de woongebieden en de aangesneden woonuitbreidingsgebieden – noch aan de goedgekeurde en niet-vervallen verklaarde verkavelingen.

En het woonomgevingsplan houdt uitdrukkelijk rekening met de bestaande plaatselijke aanleg. Bij de bespreking van de verschillende bezwaren is herhaaldelijke malen aangetoond hoe de bestaande woonomgevingen de basis hebben gevormd van niet alleen de afbakeningen van de zoneringen, maar ook bijvoorbeeld de keuze op vast te houden aan de profielen met maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder schuin dak of teruggetrokken volumes onder een hoek van 45 graden.

3) Er is de noodzaak tot afdoende motivering over het feit of een aanvraag tot vergunning in concreto voldoet aan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

In het voorgaande werd herhaaldelijk betoogt dat het woonomgevingsplan niet kan worden toegepast bij de legaliteitstoets, maar slechts als een onderdeel van de opportuniteitstoets. Dit betekent dat het toepassen van het woonomgevingsplan steeds gepaard dient te gaan met een beoordeling van de merites van elk project en dat de motivering nog steeds dient te gebeuren op basis van de decretaal voorgeschreven beoordelingscriteria van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Deze draagwijdte van de richtlijnen en de wijze waarop zij in het gemeentelijk vergunningenbeleid kunnen worden toegepast, zijn uitdrukkelijk uitgelegd in de inleiding van de tekstbundel.

4) De deputatie vraagt dat de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en schepenen heeft expliciet gekozen om de het plan effectief aan de gemeenteraad ter goedkeuring voor te leggen. Dit is immers het onderwerp van onderhavige beslissing.

5) Er moet een initiatief volgen om de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen juridisch te verankeren in bijvoorbeeld een RUP of verordening

Het college van burgemeester en schepenen heeft bij het begin van het planproces van het woonomgevingsplan uitdrukkelijk rekening gehouden met het feit dat het bedoeling is om op redelijke termijn het plan om te zetten naar één of meerdere verordenende instrumenten. Bij de aanstelling van IOK als inhouse ontwerper wordt er dan ook gesproken over een dynamisch proces duurzaam kernenbeleid. In het besluit wordt duidelijk gesteld dat het woonomgevingsplan moet worden gezien als een onderdeel, een eerste stap, naar verordenende planfiguren. Meer bepaald wordt duidelijk gemaakt in deze beslissing dat het college bij de opmaak van het RUP Woonkernen niet wenste te werken met een klassiek, statisch bestek, maar wel via een dynamischer proces waarin een getrapte aanpak kan worden voorzien met een complementaire inzet van middelen en instrumenten. Het woonomgevingsplan moet worden beschouwd als het eerste van deze instrumenten, maar zeker niet als het laatste.

6) Voor de aanneming is een positief vooroverleg met de provinciale dienst stedenbouwkundige beroepen nodig. Het eerste vooroverleg over de eerste versie van het woonomgevingsplan, die plaatsvond op 12 juni 2017 was negatief.

Nadat het woonomgevingsplan werd aangepast en verfijnd op basis van zowel de resultaten van het openbaar onderzoek als op basis van de opmerkingen geformuleerd tijdens het vooroverleg van 12 juni 2017, volgde op 29 juni 2018 een tweede vooroverleg. Dit vooroverleg werd op dezelfde dag door de provinciale diensten als positief beschouwd.

Als slotconclusie kan dan ook worden gesteld dat het woonomgevingsplan aan alle voorwaarden opgelijst in de provinciale omzendbrief voldoet, op de goedkeuring oor de gemeenteraad na. Deze laatste voorwaarde is bij deze beslissing eveneens vervuld.

BESLUIT: 11 stemmen voor: Geert Daems, Elien Bergmans, Rist Heylen, Hilde Van Looy, Joost Verhaegen, Rigo Huyskens, Jos Voet, Gunther Vleugels, Elias De Wever, Saskia Luyten en Geert Vermunicht
8 stemmen tegen: Gust Van den Bruel, Stef Mattheus, Kurt Albert, Sofie Van Lommel, Luc Van den Vonder, Bart Ceulemans, Kurt Winkelmans en Koen Van Hoogten
1 onthouding: Dorien Van Opstal
Motivatie stem tegen Kurt Winkelmans: -Er werden geen antwoorden bezorgd aan de bezwaarindieners

-Er werden aanpassingen aangebracht aan het plan dat werd voorgesteld aan de inwoners in juni 2017 (geen info beschikbaar op website, geen nieuwe infomomenten georganiseerd)

-De aangebrachte aanpassingen betreffen zowel uitbreidingen van zones al inperking van bepaalde zones. De uitbreidingen waren meestal naar aanleiding van de bezwaarschriften, dus een inwilliging van bepaalde elementen in de bezwaarschriften. Betreffende de andere aanpassingen (op initiatief van wie?) werd er geen informatie verschaft zodat de inwoners hierop geen bemerkingen konden maken. Dit schendt m.i. het openbaar onderzoek, nl. het onderzoek gebeurde op basis van een ander plan dan hetgeen nu voorligt. In de geformuleerde antwoorden op de bezwaarschriften komen tegenstrijdigheden voor, o.a. met de uitleg verstrekt in het WOP zelf.

Een aantal bezwaren werden niet weerhouden omdat de beoordelaar van het bezwaarschrift niet wist wat er juist werd bedoeld. Er werd blijkbaar dan geen contact genomen met de bezwaarindiener om meer uitleg of duidelijkheid te verschaffen

Op de informatievergadering voor de inwoners van 14/6/2018 (zaal Vloeikens) werd vermeld dat er een overleg had plaats gevonden met de provincie en dat er hiervan nog geen verslag werd ontvangen maar dat het WOP wel positief werd bevonden. Nochtans was er een mail toegekomen op het gemeentehuis op 13/6/2017 waarin het tegenovergestelde reeds werd aangekondigd. nl. het vooroverleg niet als positief vooroverleg zou worden beschouwd. Bovendien wordt er nog eens aangehaald dat een positief vooroverleg zou worden beschouwd. Bovendien wordt er nog eens aangehaald dat een positief vooroverleg één van de voorwaarden is van de provinciale omzendbrief. Dit was bewuste desinformatie.

Artikel 1:

De gemeenteraad beslist het woonomgevingsplan versie juli 2018, zoals opgesteld door IOK, goed te keuren.

Artikel 2:

Deze beslissing zal samen met het goedgekeurde woonomgevingsplan worden bezorgd aan de provinciale diensten opdat zij het overeenkomstig de provinciale omzendbrief ter zake mee kan opnemen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen, in casu omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunningen voor verkavelingen.

Bij verordening
de algemeen directeur
(get.)
Anita Van den Eynde

Namens de gemeenteraad

de burgemeester-voorzitter
(get.)
Geert Daems

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Bij verordening
De algemeen directeur

Anita Van den Eynde



de voorzitter gemeenteraad

Geert Daems