

GEMEENTE ZOERSEL – BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELING BEHANDELING VAN DE BEZWAREN

I. INLEIDING EN CONTEXT

De gemeente Zoersel wil overgaan tot het aannemen van een beleidsondersteunend instrument in de vorm van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (hierna ook: BGO).

In de gemeenteraad van 24 juni 2025 werd het instrument houdende de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen binnen de gemeente Zoersel voorlopig goedgekeurd.

Aansluitend werd een openbaar onderzoek georganiseerd over dit voorlopig vastgesteld document van 25 augustus 2025 tot en met 24 september 2025. Tijdens dit openbaar onderzoek worden in totaal 12 bezwaarschriften ontvangen. Hieronder zullen deze bezwaarschriften worden besproken.

II. BESPREKING VAN DE BEZWAREN

BEZWAAR 1

Samenvatting van het bezwaar

De bezwaarindiener uit zijn visie over de BGO, waarbij de volgende punten worden aangehaald:

- De gemeente moet de financiële verantwoordelijkheid vooropstellen bij alle ruimtelijke beslissingen. Het is volgens de bezwaarindiener niet de bedoeling dat nieuwe projecten leiden tot hoge bijkomende kosten waardoor andere noodzakelijke investeringen in het gedrang komen.
- Het behoud van open ruimte en het groene karakter van de gemeente Zoersel wordt cruciaal bevonden. Nieuwe (woon)ontwikkelingen moeten worden geconcentreerd in de bestaande of efficiënter aangepaste kernen, zodat de landelijke leefomgeving gevrijwaard blijft en de mobiliteit onder controle wordt gehouden.

- Betaalbaar wonen vraagt meer aandacht. Jonge gezinnen en alleenstaanden moeten kansen krijgen om in de gemeente te (blijven) wonen.
- Het is belangrijk dat nieuwe projecten aansluiten bij het bestaande straatbeeld en de schaal van de omgeving. De eigenheid en leefbaarheid van de dorpskernen mogen niet worden aangetast. Ontwikkelaars moeten volgens de bezwaarindiener regels en procedures beter opvolgen.
- Bij de uitwerking van de BGO moet een duidelijke langetermijnvisie en maximale transparantie worden voorzien.

Bespreking van het bezwaar

De bezwaarindiener uit voornamelijk enkele persoonlijke opvattingen en aandachtspunten waarvan hij het belangrijk vindt dat ze worden meegenomen bij de opmaak van de BGO. Deze punten zijn ook voor de gemeente Zoersel relevant (bv. behoud open ruimte en groen) en sluiten aan bij de visie van de BGO. Voor zover van belang worden ze dan ook meegenomen bij de definitieve goedkeuring ervan.

Er wordt in elk geval binnen de gemeente ook gewerkt aan een gemeentelijk beleidsplan ruimte Zoersel, waarbinnen deze visie nog verder zal worden vertaald. De BGO zelf omvatten immers geen verordenende bepalingen of voorschriften, maar enkel een (lange)termijnvisie op het ruimtelijk beleid binnen de gemeente dat weliswaar in rekening kan worden genomen in de vergunningverlening.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

BEZWAAR 2

Samenvatting van het bezwaar

De bezwaarindieners werpen drie bezwaren op:

- De bezwaarindieners zijn eigenaar van enkele percelen in de gemeente Zoersel en menen dat de voorlopig vastgestelde BGO afbreuk doet aan de bebouwingsmogelijkheden. Zij verwijzen naar de aanwezigheid van verschillende meergezinswoningen in de omgeving van de percelen waarvan ze eigenaar zijn en geven aan dat er binnen de te consolideren woonwijken geen meergezinswoningen zijn toegelaten volgens het bijhorend woonzoneringsplan. Bijkomend werpt men op dat de BGO ook voorziet in de harmonieregel, terwijl dit haaks staat op de onmogelijkheid om meergezinswoningen te realiseren. De omgeving wordt volgens de bezwaarindieners immers gekenmerkt door meergezinswoningen. In dat opzicht zou de BGO tegenstrijdig zijn. De grafische aanduiding in het woonzoneringsplan is volgens de bezwaarindieners verordenend.
- Verder wordt aangegeven dat de vaststelling van de BGO gepaard moet gaan met een plan-MER of een plan-m.e.r.-screening. De bezwaarindieners betogen dat de BGO kwalificeren als een plan in de zin van het DABM en derhalve aan de MER-plicht, minstens de screeningsplicht zijn onderworpen.
- De gemeentelijke bouwrichtlijnen hebben een verordenend karakter. Dat doet vermoeden dat de BGO als autonoom instrument ter beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen wordt gebruikt, waardoor de BGO niet louter beperkt blijft tot een beleidsvisie. Dit gaat verder dan de gebruikelijke draagwijdte van een BGO.

Bespreking van het bezwaar

Er wordt rekening gehouden met het bezwaar in de BGO als deze definitief wordt goedgekeurd. Bij lopende aanvragen wordt nog geen rekening gehouden met wat met het BGO wordt beoogd. In een BGO kunnen geen harde afbakeningen worden gemaakt zoals bijvoorbeeld een afbakening van een zone voor meergezinswoningen. Deze kan louter een indicatieve waarde hebben. De documenten en kaartmateriaal worden op basis van dit bezwaar aangepast.

De BGO legt geen bouwverbod op aan de percelen die niet gecapteerd worden door één van de inkleuringen binnen het woonzoneringsplan. Dit plan voorziet slechts de inkleuring van een deel van de gemeente Zoersel, i.e. de bebouwde ruimte. Voor de overige delen van het grondgebied van de gemeente Zoersel gelden er eenvoudigweg geen specifieke BGO. De bezwaarindieners verwijzen nog naar het beleidsplan Ruimte Geel en het arrest van de Raad van State in dat verband. Echter geldt hier dat geen bouwverbod wordt opgelegd, noch een herbestemming van woongebied wordt doorgevoerd. Bijgevolg gaat de vergelijking met het aangehaalde arrest hier niet op. Hetzelfde geldt voor de beslissingen van de gemeenteraad van de gemeente Halle inzake een “bouwpaauze” en van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw inzake “actualisatie visie open ruimte en stand-still nieuwe uitbreiding woonkernen”. In die gevallen werd verdere bebouwing van principieel bebouwbare percelen onmogelijk gemaakt. Dat is hier niet het geval. De BGO zal zich in de definitieve versie beperken tot het weergeven van een toekomstvisie en wensbeeld op basis van enkele uitgangspunten. Van een bouwverbod of bouwpaauze is geen sprake.

Dit betekent niet per definitie dat er *a contrario* dient te worden aangenomen dat er buiten de zones uit het woonzoneringsplan geen bebouwing mogelijk is. Integendeel: elke aanvraag moet steeds op zijn eigen *merites* worden beoordeeld, wat wil zeggen dat er in het BGO geenszins wordt vastgelegd wat wel of niet mogelijk is. Wel wordt een visie of wensbeeld uitgewerkt voor de toekomst van de gemeente Zoersel. Daarmee kan in de vergunningverlening rekening worden gehouden, zij het dat er geen verordenende voorschriften of bepalingen in het BGO liggen vervat.

Met betrekking tot de zones aangeduid voor meergezinswoningen geldt dat met het BGO enkel meer richting wordt gegeven aan de manier waarop bepaalde zones kunnen worden ingericht. De woonfunctie/bestemming van de percelen wordt daarmee niet aangetast. Een BGO kan daaraan geen afbreuk doen. De tekst van de BGO zal worden aangepast opdat hierover meer duidelijkheid wordt gecreëerd. Er zullen geen verordenende voorschriften of bepalingen vervat liggen in de definitieve versie van de BGO.

De plan-MER-plicht dan wel de plan-MER-screeningsplicht zijn in voorliggend BGO niet aan de orde. Het initiatief tot opmaak van de BGO werd onder meer besproken met de provincie Antwerpen, die bevestigd heeft dat er geen plan-MER-plicht of plan-MER-screeningsplicht van toepassing is.

Zoals hoger reeds aangegeven zal de definitieve versie van de BGO geen verordenende voorschriften of bepalingen bevatten. De aflijning van verschillende wijken heeft louter een indicatieve waarde op basis van de omgevingseigenschappen van de wijk. Waar nodig worden de teksten verduidelijkt waar onduidelijkheden over zouden bestaan.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

BEZWAAR 3

Samenvatting van het bezwaar

De bezwaarindiener werpt enkele persoonlijke stellingen en visies op ten aanzien van het voorlopig vastgesteld BGO:

- De bewoners binnen de dorpskernen zouden worden verplicht een aanzienlijke afstand af te leggen alvorens zij van de groene ruimte kunnen genieten. Dit zou discriminerend zijn ten aanzien van minder mobiele inwoners en jonge kinderen. De bezwaarindiener stelt daarom voor per bouwperceel minstens 50% te behouden of voorzien aan groene ruimte alvorens kan worden verhard en bebouwd.
- Elke uitzondering op de regel die wordt voorzien in de tekst van de BGO zou moeten worden geschrapt.
- De BGO zou geen oplossing bieden voor de problematiek inzake de “scheefgroei van de bevolkingspiramide”. Volgens de bezwaarindiener zou de jeugd massaal geëmigreerd zijn uit de gemeente, waardoor onvoldoende mensen overblijven om later de zorg voor ouderen op zich te nemen. Verder zou er ook een tekort zijn aan sociale woningen, waaraan het BGO evenmin tegemoetkomt.
- In het BGO ontbreekt een lijst van bestaande eengezinswoningen die best bewaard zouden blijven volgens de bezwaarindiener.
- Het gebied rond de kerk moet geschrapt worden als zone voor meergezinswoningen.

Een BGO mag geen voorschriften bevatten omdat een BGO geen juridisch instrument is. Een BGO is een beleidsinstrument, en geen verordeningsinstrument zoals een RUP of een stedenbouwkundige verordening. Bovenstaande punten zijn op zich geen bezwaren, maar relevante aandachtspunten om mee te nemen in de verdere uitwerking van het toekomstig ruimtelijk beleid van de gemeente. Dat zal zich vertalen in de opmaak van een gemeentelijk Beleidsplan Ruimte Zoersel en de verdere uitwerking van de gemeentelijke bouwrichtlijnen.

De vragen van de bezwaarindiener om bepaalde zaken anders af te bakenen of bepaalde zaken te regelen zijn niet aan de orde, aangezien het BGO geen verordenende aspecten mag of kan bevatten. Bijgevolg worden er geen specifieke regels opgelegd of afgebakend binnen dit BGO, zodat op deze vragen van de bezwaarindiener niet wordt ingegaan.

De opmerkingen in verband met “inwijkelingen”, nood aan zorginstellingen en gebrek aan vrijwilligers hebben eerder betrekking op grotere maatschappelijke kwesties, waarop het BGO zich niet focust. De BGO heeft met name betrekking op de ruimtelijke ordening op het grondgebied van de gemeente Zoersel en beoogt het toekomstig ruimtelijk beleid daarin door te vertalen op niet-verordenende wijze. De bezorgdheden inzake groen en open ruimte kunnen wel worden meegenomen in het beleid.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

BEZWAAR 4

Samenvatting van het bezwaar

- De bezwaarindiener werpt op dat er een nood is aan bijkomende wooneenheden, maar stelt zich de vraag waar deze moeten komen. Daarbij vraagt hij zich meer concreet af of berekend werd hoeveel extra wooneenheden realiseerbaar zijn in de kleine kerngebieden zonder volledige verdichting en zonder de leefbaarheid te hypothekeren.
- Verder is er volgens de bezwaarindiener sprake van onderbenutting van bestaande woningen. De bezwaarindiener stelt daarom voor te werken met het opsplitsen van bestaande woningen in de te consolideren en perifere woonwijken.

- De bezwaarindiener vraagt voorts een aanpassing/bijstelling van het woonzoneringsplan, specifiek voor de afbakening van de kerngebieden. Er zou niet overal een logische afbakening zijn gemaakt. Voor de kernaafbakening van Sint-Antonius is het logischer om te starten vanaf het begin van zone 50 (komende van Schilde) in plaats vanaf de Liersebaan (zoals nu voorzien). Voor de kernaafbakening van Halle tot aan de Brakenberg (noordkant) en poort van de Berkenlaan (zuidkant).

Voor de kernaafbakening van Zoersel (komende van Zandhoven) is het logischer om de woningen vanaf Voorste Hoeven (linkerkant Zandstraat) mee te nemen. Oudere woningen afbreken en nieuwbouw die qua architectuur passen in de omgeving moeten hier kunnen.

- De bezwaarindiener vraagt in de BGO architecturale richtlijnen op te nemen. Daarnaast vraagt hij binnen de kerngebieden een kleinere verplichte handelskern te voorzien waar gelijkvloerse centrumfuncties verplicht zijn. Nog volgens de bezwaarindiener zou het ontwikkelen van een breder plan voor kwalitatieve kernversterking voor de werkelijke dorpskernen een goed idee zijn (ruimer dan het blauwe kerngebied).
- Tot slot geeft de bezwaarindiener meer dat de thans voorziene kavelafmetingen flexibeler moeten worden omschreven en dat een visie op de weekendzones moet worden geïntegreerd in de BGO.

Behandeling van de bezwaren

- Leefbaarheid is een abstract gegeven en om die reden moeilijk meetbaar, net alsof het moeilijk meetbaar is hoeveel bijkomende wooneenheden in de kerngebieden nog kunnen worden verwacht. De bebouwde kernen zijn echter wel geschikt om aan verdichting te doen, daar waar het past. Dit principe ligt reeds vervat in de zogenaamde “verhoging van het ruimtelijk rendement”. Alzo wordt de open, groene ruimte buiten de kernen bewaard. Zonder aldus de kernen totaal te verzadigen, zal er strategisch moeten worden gekeken waar verdichting mogelijk is. Dit vraagt ook steeds een concrete beoordeling op basis van de voorschriften die voor de ene dan wel de andere locatie gelden. Hierover doet de BGO geen uitspraken, aangezien het geen verordenende voorschriften omvat. De tekst van de BGO zal daaraan worden aangepast. Wel voorziet het BGO in deelzones waar bebouwing wenselijk/minder wenselijk is, om zo een globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente te realiseren.

Of en in welke mate er op bepaalde plaatsen al dan niet nood zal zijn aan bijkomende woonentiteiten, dient te worden beoordeeld wanneer een concrete aanvraag wordt ingediend.

- De BGO omschrijft de intenties binnen de verschillende woonwijken op basis van de omgevingseigenschappen van een wijk, maar dat betekent niet dat alternatieve woonvormen zoals woonsplitsing sowieso worden uitgesloten. De BGO kan hierover geen uitspraken doen, aangezien het geen verordenend karakter heeft.

Met de BGO wordt enkel een specifiek wensbeeld of toekomstvisie gegeven op de ruimtelijke ordening binnen de gemeente Zoersel, zonder verordenend te zijn. De voorwaarden van alternatieve woonvormen moeten opgenomen worden in stedenbouwkundige voorschriften en / of een stedenbouwkundige verordening, wat geen deel mag uitmaken van een BGO. Dat betekent niet dat de mogelijkheid van een alternatieve woonvorm niet verder kan worden onderzocht bij de verdere uitwerking van een toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente en desgevallend kan worden vertaald in een verordenend instrument (bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verordening of RUP).

- De aflijning van de dorpskernen van Zoersel, Sint-Antonius en Halle heeft een louter indicatieve waarde en is geen harde aflijning. Opzet is wel om onze dorpskernen niet verder te laten uitdeinen, maar om een duidelijk kerngebied indicatief af te bakenen. Onder meer in het eindrapport van de Bouwmeesterscan van 25 februari 2021 staat opgenomen dat een betere afbakening van onze dorpskernen wenselijk is om tot een herkenbaar kerngebied te komen in plaats van een langgerekte dorpskern.
- Een BGO mag geen voorschriften bevatten omdat een BGO geen juridisch instrument is. Een BGO is een beleidsinstrument, en geen verordeningsinstrument zoals een RUP of een stedenbouwkundige verordening. Bovenstaande punten zijn op zich geen bezwaren, maar relevante aandachtspunten om mee te nemen in de verdere uitwerking van het toekomstig ruimtelijk beleid van de gemeente. Dat zal zich vertalen in de opmaak van een gemeentelijk Beleidsplan Ruimte Zoersel en de verdere uitwerking van de gemeentelijke bouwrichtlijnen. Voor zover er relevante suggesties worden gedaan die in het kader van een BGO *kunnen* worden opgenomen, zullen deze worden bekeken en waar mogelijk worden geïmplementeerd.

- De voorschriften die bij het ontwerp van BGO werden opgenomen zullen uit de definitieve versie worden gelaten, gezien de andere bezwaren die werden ingediend. Een BGO mag geen verordenend karakter hebben en kan dus geen strikte normen of verplichtingen opleggen. Bijgevolg kan niet worden ingegaan op de bezwaren waarmee suggesties worden geformuleerd om bepaalde voorschriften aan te passen. Deze voorschriften zullen immers niet langer deel uitmaken van het definitief BGO.
- Een weekendzone is niet hetzelfde als een woongebied: een weekendzone is een recreatiezone voor tijdelijk verblijf, en wordt om die reden niet meegenomen in de visieteksten van de BGO. Een toekomstvisie voor de weekendzones zal worden meegenomen in de uitwerking van het gemeentelijk beleidsplan Ruimte Zoersel.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

BEZWAAR 5

Samenvatting van het bezwaar

De bezwaarindiener werpt op dat er enkele fouten zouden zijn geslopen in het ontwerp van BGO (spelfout en verkeerde vermelding van begrip “perifere leefomgeving”). Deze moeten worden rechtgezet in de definitieve versie.

Bespreking van het bezwaar

De gemelde incorrectheden worden aangepast.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

BEZWAAR 6

Samenvatting van het bezwaar

De bezwaarindiener stelt zich de vraag hoe de gemeente de toekomst van de Heybleukenstraat ziet. Vrees bestaat dat de straat (en wijk) een voorkeursbestemming krijgen voor appartementencomplexen. Ze hopen dat de gemeente een plan heeft voor de wijk waarbij gezinnen met kinderen met aandacht voor het gemeenschapsgevoel tussen burens (ipv tijdelijke verblijvers).

Bespreking van het bezwaar

De Heybleukenstraat ligt binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kerkhof en omgeving'. De bouwmogelijkheden in de straat en omliggende straten staan beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan van het RUP. Een RUP heeft een verordenend karakter en kan niet worden aangepast door een BGO. Daarvoor dient er een wijziging van het RUP te gebeuren. Het BGO grijpt derhalve niet in op de Heybleukenstraat, waar het RUP onverkort van toepassing blijft.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

BEZWAAR 7

Samenvatting van het bezwaar

De bezwaarindiener stelt de vraag of voor perifere woongebieden een beperking op het bouwen of verkavelen wordt voorzien. Verder vraagt de bezwaarindiener zich af of er een overzicht bestaat met onbebouwde percelen. Ook vraagt men zich af hoe wordt toegezien op het kappen van bomen of het ontbossen. Kan de voorwaarde voor het kappen van bomen (stamomtrek minstens 1 meter op 1 meter hoogte) verlaagd worden? Anders kunnen bomen zomaar worden gekapt. De bezwaarindiener maakt zich zorgen over het behoud van het resterende groen en merkt op dat er de laatste jaren lustig wordt gebouwd in de Risschotwijk, die nochtans een residentiële wijk is.

Bespreking van het bezwaar

Het is niet de bedoeling van de BGO om een beperking te creëren voor het verkavelen van gronden. Een BGO is een beleidsinstrument, en geen verordenend instrument zoals een RUP of een stedenbouwkundige verordening. De mogelijkheid tot verkavelen is onder meer afhankelijk van de grootte en breedte van bestaande bebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, en zal individueel worden beoordeeld als een verkavelingsaanvraag wordt ingediend, op basis van de specifieke voorschriften die gelden voor het te verkavelen perceel.

Onbebouwde percelen staan opgenomen in het gemeentelijk register voor onbebouwde percelen (ROP). Of deze percelen in de toekomst bebouwbaar zullen blijven, hangt – zoals hoger aangegeven – af van de voorschriften die erop van toepassing zijn. Wel voorziet het BGO een wensbeeld of toekomstvisie voor de gemeente Zoersel, waarbij vooral de grotere principes worden uitgewerkt. De BGO zal niet bepalen of er wel of niet (meer) kan worden bebouwd, maar kan wel in rekening worden genomen bij de beoordeling van een concrete aanvraag bijvoorbeeld wanneer het een aanvraag betreft op een locatie die in de BGO als “wenselijk te verdichten” wordt aangemerkt. Dit is zuiver indicatief, maar kan dus wel meespelen in de gunstige zin voor de beoordeling van een concreet dossier. Dit sluit evenwel tegelijk niet uit dat ook op andere locaties die niet zijn aangemerkt in de BGO eveneens kan worden gebouwd.

Het gemeentelijk reglement voorziet voor het vellen van bomen dat voor elke boom met een stamomtrek van 0,5 meter op een hoogte van 1 meter of met een hoogte vanaf 3,5 meter een omgevingsvergunning nodig is. Een aanpassing hiervan kan niet worden meegenomen in een BGO, want een BGO is een beleidsinstrument en kan een gemeentelijk reglement niet aanpassen. Daarnaast zijn er de regels van het Vrijstellingsbesluit, die ook moeten worden toegepast maar waaraan de gemeente Zoersel niets kan wijzigen.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

BEZWAAR 8

Samenvatting van het bezwaar

- Een eerste bezwaar gaat over een binnengebied ter hoogte van de Kasteeldreef. De BGO heeft implicaties voor dit eigendom. Gelet op diverse onwettigheden kan de gemeenteraad niet overgaan tot definitieve vaststelling van de BGO. Het perceel / binnengebied ligt binnen de zone perifere woonwijken en volgens het gewestplan in woonparkgebied. Het RUP 'reservering binnengebieden in woongebied' is hier niet meer van toepassing. Het perceel / binnengebied grenst aan een openbare weg (Kasteeldreef). Vraag wordt gesteld om uitdrukkelijk te bevestigen dat het perceel gesitueerd is binnen zone 4 van het zoneringsplan en beschouwd wordt als een kavel in woongebied langsheen een uitgeruste weg. De draagwijdte van en de categorisering binnen de BGO is op dit moment onduidelijk, net als de eventuele bebouwbaarheid ervan.
- Voor de zone 'perifere woonwijken' wordt een opsomming gemaakt van percelen die in aanmerking komen. Percelen die niet gecapteerd worden door deze opsomming zouden niet bebouwbaar zijn. Hiermee creëert de BGO in zekere zin een bouwverbod, wat 'manifest' onwettig is. Een BGO kan niet aanduiden welke percelen / gebieden niet in aanmerking komen voor bebouwing.
- Verder wordt aangegeven dat de vaststelling van de BGO gepaard moet gaan met een plan-MER of een plan-m.e.r.-screening. De bezwaarindieners betogen dat de BGO kwalificeren als een plan in de zin van het DABM en derhalve aan de MER-plicht, minstens de screeningsplicht zijn onderworpen.
- De gemeentelijke bouwrichtlijnen hebben een verordenend karakter. Dat doet vermoeden dat de BGO als autonoom instrument ter beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen wordt gebruikt, waardoor de BGO niet louter beperkt blijft tot een beleidsvisie. Dit gaat verder dan de gebruikelijke draagwijdte van een BGO.

Bespreking van het bezwaar

Het RUP ‘reservering binnengebieden in woongebied’ is voor het betrokken binnengebied niet meer van toepassing. Volgens het indicatieve zoneringsplan ligt het perceel in een te consolideren woonwijk. Het feit dat het perceel gelegen is in woonparkgebied overeenkomstig het gewestplan, verleent niet per definitie het recht om het te bebouwen.

Hierover bestaat rechtspraak, m.n. van de Raad van State, waarin wordt gesteld dat binnen de bestemming ‘woon(park)gebied’ niet alle percelen noodzakelijkerwijze bouwgrond moeten worden. Meer nog: het “bouwgrond” is op zich geen juridisch begrip. Er zijn nergens percelen waarop men per definitie kan bouwen, maar enkel percelen die een bestemming hebben die bouwen principieel toelaten. Evenwel dient elke concrete aanvraag nog te worden beoordeeld door de juiste organen van de gemeente, zodat er geen “recht” bestaat om een perceel te bebouwen, ook niet in woonparkgebied. Uiteraard zal de gemeente een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag grondig bekijken en beoordelen conform de wettelijke bepalingen en beginselen die van toepassing zijn.

Of het perceel van de bezwaarindiener al dan niet gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg dient niet te worden beantwoord in de BGO. Dit is een aspect dat in het kader van de vergunningsprocedure afzonderlijk dient te worden beoordeeld door het geëigende orgaan van de gemeente, hier het schepencollege.

Waar de bezwaarindiener vraagt te willen bevestigen dat haar perceel gelegen is in zone 4 van het zoneringsplan, kan worden verwezen naar dit plan zelf. Het perceel van de bezwaarindiener wordt daarop aangeduid binnen deze zone, zodat daarover op zich geen discussie kan bestaan.

Los van de bovenstaande zaken zal de BGO bij de definitieve vaststelling de nodige verduidelijkingen brengen en ook alle verordenende elementen uit de BGO weglaten, voor zover deze daarin tot nu toe vervat lagen. Een BGO mag immers niet verordenend werken.

Het is verder niet de bedoeling van de BGO om een gemeentelijk bouwverbod te creëren of aan te duiden waar wel of niet kan worden bebouwd. Een BGO is een beleidsinstrument, en geen verordenend instrument zoals een RUP of een stedenbouwkundige verordening. Een harde afbakening zou een juridisch bindende regel zijn, wat niet kan in een BGO.

De aflijning van verschillende wijken heeft louter een indicatieve waarde op basis van de omgevingseigenschappen van de wijk. Waar nodig worden de teksten verduidelijkt waar onduidelijkheden over bestaan.

Wat betreft de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften kan worden verwezen naar de bespreking van bezwaar 2, waarin eenzelfde betoog werd gevoerd. Deze bespreking is derhalve ook van toepassing voor dit bezwaar. Hetzelfde geldt voor het betoog inzake de plan-MER-plicht of plan-MER-screening. Dit bezwaar werd hoger reeds behandeld.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

BEZWAAR 9

Samenvatting van het bezwaar

- Het eerste bezwaar gaat over een binnengebied ter hoogte van de Driesheide. BGO heeft implicaties voor dit eigendom. Gelet op diverse onwettigheden kan de GR niet overgaan tot definitieve vaststelling van de BGO. Het perceel / binnengebied ligt binnen de zone te consolideren woonwijken en volgens het gewestplan in woongebied. Het is toegankelijk via een private weg op grond van een erfdienstbaarheid. Het RUP 'reservering binnengebieden in woongebied' is hier niet meer van toepassing.

Vraag wordt gesteld om uitdrukkelijk te bevestigen dat het perceel gesitueerd is binnen zone 3 van het zoneringsplan en beschouwd wordt als een kavel in woongebied langsheen een uitgeruste weg. De draagwijdte van en de categorisering binnen de BGO is op dit moment onduidelijk, net als de eventuele bebouwbaarheid ervan.

- Voor de zone 'te consolideren woonwijken' wordt een opsomming gemaakt van percelen die in aanmerking komen. Percelen die niet gecapteerd worden door deze opsomming zouden niet bebouwbaar zijn. Hiermee creëert de BGO in zekere zin een bouwverbod, wat 'manifest' onwettig is. Een BGO kan niet aanduiden welke percelen / gebieden niet in aanmerking komen voor bebouwing.

- Verder wordt aangegeven dat de vaststelling van de BGO gepaard moet gaan met een plan-MER of een plan-m.e.r.-screening. De bezwaarindieners betogen dat de BGO kwalificeren als een plan in de zin van het DABM en derhalve aan de MER-plicht, minstens de screeningsplicht zijn onderworpen.
- De gemeentelijke bouwrichtlijnen hebben een verordenend karakter. Dat doet vermoeden dat de BGO als autonoom instrument ter beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen wordt gebruikt, waardoor de BGO niet louter beperkt blijft tot een beleidsvisie. Dit gaat verder dan de gebruikelijke draagwijdte van een BGO.

Bespreking van het bezwaar

Het RUP ‘reservering binnengebieden in woongebied’ is voor het betrokken binnengebied niet meer van toepassing. Volgens het indicatieve zoneringsplan ligt het perceel in een te consolideren woonwijk. Het feit dat het perceel gelegen is in woongebied, verleent niet per definitie het recht verleent om het te bebouwen. Hierover bestaat rechtspraak, m.n. van de Raad van State, waarin wordt gesteld dat binnen de bestemming ‘woongebied’ niet alle percelen noodzakelijkerwijze bouwgrond moeten worden. Uiteraard zal de gemeente een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag grondig bekijken en beoordelen conform de wettelijke bepalingen en beginselen die van toepassing zijn.

Het is niet de bedoeling van de BGO om een gemeentelijk bouwverbod te creëren of aan te duiden waar wel of niet kan worden bebouwd. Een BGO is een beleidsinstrument, en geen verordeningsinstrument zoals een RUP of een stedenbouwkundige verordening. Een harde afbakening zou een juridisch bindende regel zijn, wat niet kan in een BGO. De aflijning van verschillende wijken heeft louter een indicatieve waarde op basis van de omgevingseigenschappen van de wijk. Waar nodig worden de teksten verduidelijkt waar onduidelijkheden over bestaan.

Wat betreft de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften kan worden verwezen naar de bespreking van bezwaar 2, waarin eenzelfde betoog werd gevoerd. Deze bespreking is derhalve ook van toepassing voor dit bezwaar. Hetzelfde geldt voor het betoog inzake de plan-MER-plicht of plan-MER-screening. Dit bezwaar werd hoger reeds behandeld.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

BEZWAAR 10

Samenvatting van het bezwaar

De bezwaarindiener betoogt dat de bekendmaking van de BGO beperkt is, net als de inspraakmogelijkheid. Het plan vertrekt volgens hem te sterk vanuit bijkomende bebouwing, terwijl alternatieven onderbelicht blijven. Het ontwerp biedt onvoldoende ruimte aan herbestemming en efficiënter gebruik van bestaande (bij)gebouwen. Het plan concentreert zich op de kerngebieden, alsof deze alle toekomstige woonuitdagingen moeten oplossen. Dit roept vragen op over de leefbaarheid en architecturale kwaliteit van deze zones. De formulering rond onderbewoning is stigmatiserend.

De woonwensen van kleine gezinnen en oudere inwoners worden miskend. Deze groep kiest vaak bewust voor rust en ruimte. Aanvragen voor splitsing van een woning in het buitengebied (te consolideren woonwijken) met sterke argumenten (ruim perceel, geen uitwendige wijzigingen, geen aanslag open ruimte en geen extra milieubelasting) worden genegeerd. Goed geargumenteerde aanvragen moeten gestimuleerd en toegelaten worden.

Bespreking van het bezwaar

Voor de BGO is een openbaar onderzoek gehouden en daarover is vanuit de gemeente gecommuniceerd wat de mogelijkheden tot inzage waren. Het feit dat de bezwaarindiener een bemerking heeft ingediend, wil zeggen dat hij op de hoogte was van het openbaar onderzoek. Er is dus geen sprake van een “beperkte bekendmaking”, noch van een “beperkte inspraakmogelijkheid”. De bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek worden ingediend, worden beantwoord zodat de inspraakmogelijkheid volwaardig is. Bovendien geldt er geen verplichting tot de organisatie van een openbaar onderzoek. De gemeente Zoersel heeft er evenwel voor gekozen dit toch te doen, om de participatie van de burgers maximaal te respecteren. Naar aanleiding van de ingediende bezwaren zal de finale versie van de BGO ook nog worden aangepast, waaruit het nut van het openbaar onderzoek duidelijk blijkt.

De BGO omvat een beschrijving van de bestaande toestand en een gewenste toestand. Dat betekent niet dat alternatieven zoals herbestemming bij onderbewoning en efficiënter gebruik van bestaande (bij)gebouwen 100% worden uitgesloten. De huidige ruimtelijke visie zet in op kernversterking in de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.

Dat betekent niet dat projecten geen aandacht moeten hebben voor architecturale waarde en leefbaarheid. Dit wordt bij elke aanvraag omgevingsvergunning meegenomen in de eindbeoordeling, die in handen ligt van het geëigende orgaan binnen de gemeente (i.e. het schepencollege). De voorwaarden van alternatieve woonvormen moeten opgenomen worden in stedenbouwkundige voorschriften en / of een stedenbouwkundige verordening, wat geen deel mag uitmaken van een BGO. Dat betekent niet dat de mogelijkheid van een alternatieve woonvorm niet verder kan worden onderzocht bij de verdere uitwerking van een toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente.

Concrete aanvragen worden altijd, op basis van het dossier zelf, bekeken en beoordeeld. Het staat eenieder vrij een aanvraag in te dienen, waarbij telkens zal worden getoetst op basis van de decretale criteria die gelden. De BGO sluit geen zaken uit.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

BEZWAAR 11

Samenvatting van het bezwaar

- Volgens de bezwaarindiener moeten kerngebieden een aaneensluitend gebied zijn. In Sint-Antonius is een aantal straten maar gedeeltelijk opgenomen. De Begijnenstraat en Victorielaan zouden volledig opgenomen moeten worden.
- Er moeten strengere regels komen voor meergezinswoningen in kerngebieden: een maximum gevelbreedte, een percentage gemeenschappelijk groen en verplicht aanbrengen van groen, het aantal bouwlagen, ondergronds parkeren, een percentage sociale woningen / starterswoningen / seniorenwoningen, ... Maak de bouwrichtlijnen verordenend.
- Er moet worden ingezet op het maximaal behoud en bescherming van laanbomen in kerngebieden (en bij uitbreiding over de gehele gemeente).
- De vraag wordt gesteld waarom de stedenbouwkundige last niet is opgenomen in de BGO. Dit geld zou gebruikt kunnen worden voor de (her)aanleg van publiek domein.

Bespreking van het bezwaar

- De afbakening van de kerngebieden vormt een indicatieve aanduiding. Er wordt bekeken of een aanpassing van de indicatieve aanduiding nodig of wenselijk is, maar in ieder geval gaat er geen verordenend karakter van uit – zodat het al dan niet aangeduid zijn geen bindende rechtsgevolgen heeft voor de eigenaars.
- Bouwrichtlijnen en stedenbouwkundige lasten mogen geen deel uitmaken van een BGO. Deze worden dus niet mee opgenomen in de BGO. Het bezwaar kan op dit punt niet worden bijgetreden.
- Voorgenoemde aandachtspunten (behoud van bomen) zullen meegenomen worden bij een evaluatie van de gemeentelijke bouwrichtlijnen en stedenbouwkundige lasten.

BEZWAAR 12

Samenvatting van het bezwaar

Sint-Antonius is de grootste deelgemeente qua bebouwing. Het groene karakter van de deelgemeente verdwijnt, en lijkt Sint-Antonius geen groene landbouwgemeente meer te kunnen zijn. Aantrekkelijke en rustige fietsverbindingen tussen de deelgemeenten kunnen het fietsen stimuleren, in specifiek tussen Zoersel en Sint-Antonius. Voorstel wordt gedaan om de toegestane snelheid van de verbindingsweg tussen Zoersel en Sint-Antonius te verlagen. Vraag wordt ook gesteld voor extra oversteekpunten ter hoogte van de zijstraten.

Bespreking van het bezwaar

Voor wat betreft het groene karakter rondom de dorpskernen wordt in hoofdstuk 5 'Uitdagingen en ambities' van de beschrijvende nota van de BGO beschreven dat de open en groene ruimte moet worden beschermd. Deze ambitie zal verder worden uitgewerkt in het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte Zoersel met een lange termijnvisie (= strategische visie) en concrete acties (= actieprogramma).

Wat de gewenste snelheid in, aantrekkelijke fietspaden langs en oversteekplaatsen met de zijstraten van de St. Antoniusbaan betreft, wordt dit best besproken met de gemeentelijke dienst Mobiliteit. Dit betreft geen aspect dat binnen het BGO wordt meegenomen/dient te worden meegenomen.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.