

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Gemeente Rotselaar

Zitting van 27 januari 2020

Aanwezig: Jelle Wouters, burgemeester;
Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuyne, Piet De Bruyn, schepenen;
An Craninckx, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Dirk Claes, schepen;

15. Herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparken - adviezen

Voorgeschiedenis

- Vaststelling door de gemeenteraad van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvragen binnen het woonparkgebied waarvoor voorafgaandelijk geen verkavelingsvergunning moet verleend worden op 18 december 2006.
- Vaststelling door de gemeenteraad van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake nieuwe verkavelingsaanvragen of nieuwe aanvragen tot wijziging van bestaande verkavelingen binnen het woonparkgebied op 18 december 2006.
- Besluit van de goedkeuring door de deputatie van 7 juni 2007.
- Publicatie van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad van 4 juli 2007.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 december 2019
Vaststelling en goedkeuring ontwerp van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparken.

Feiten en context

- Beide verordeningen zijn verouderd en omvatten onvoldoende gedetailleerde voorschriften. De voorschriften opgenomen in de verordeningen dienen bijgevolg inhoudelijk aangepast en verbeterd te worden. Een begrippenlijst wordt opgenomen in de verordening.
- De twee bestaande verordeningen zijn samengevoegd tot een eenduidige verordening. De titel van de verordening wordt aangepast als volgt: 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor woonpark'.
- Bij de herziening is het streefdoel open ruimte bewaren. Doelstelling 1 in het meerjarenplan omschrijft dat Rotselaar haar groene karakter bewaart en bewaakt met ruimte om te wonen, werken, te ontspannen en te ondernemen. De open ruimte vrijwaren en versterken behoort ook tot de doelstelling. Het ruimtebeslag beperken is een bijhorend actieplan.
- Deze verordening is van toepassing op die percelen die volgens het gewestplan Leuven werden bestemd als woonparken volgens art. 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- De verordening heeft tot doel om voor dit specifiek gebied eenvormige stedenbouwkundige voorschriften op te leggen en geeft uitvoering aan de beleidsvisie m.b.t. het bewaren en bewaken van het groene karakter van de gemeente.
- De eigenheid van het woonparkgebied dient bestendig te worden zodat het aanwezige groen, bos en open ruimte kan gevrijwaard worden van disproportionele bebouwing.
- Om bovenstaande doeleinden te realiseren is het noodzakelijk om voor alle toekomstige vergunningaanvragen regels te bepalen die in gelijke mate voor alle aanvragers gelden. Bestaande niet-vervallen vergunningen behouden hun eigen juridische regime uit respect voor de verworven rechten en zijn bijgevolg niet onderworpen aan deze verordening

Juridische gronden

- Decreet Lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Adviezen

- Op 11 december 2019 werd het advies van het Departement Omgeving, de deputatie en de gecoro gevraagd inzake het ontwerp van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparken. De adviesinstanties werd gevraagd om een advies te formuleren, gericht aan het college van burgemeester en schepenen, binnen dertig dagen na ontvangst van de adviesvraag.
- Op 8 januari 2020 heeft de gecoro zijn advies geformuleerd.
- Op 10 januari 2020 heeft de deputatie van Vlaams-Brabant een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd. De strijdigheden met artikel 2.3.1, 4.2.5 en 4.4.1 §3 tweede lid (inclusief memorie van toelichting) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden geschrapt.
 - Het provinciebestuur staat positief tegenover het beleid om de open ruimte te bewaren en onderschrijft de doelstellingen van de voorgenomen herziening. Vanwege het inmiddels gewijzigde wettelijke kader is een stedenbouwkundige verordening echter niet langer het meest geschikte instrument om al deze beleidsdoelstellingen te verankeren. Substantiële ordeningsmaatregelen zoals het inperken van bestemmingsvoorschriften, kunnen enkel door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan correct juridisch verankerd worden.
 - Aanpassingen door te voeren aan het ontwerp van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparken:
 - Het inperken van de bestemming kan niet. Bijgevolg is het verbieden van meergezinswoningen niet mogelijk met een verordening. Wel wordt expliciet gemaakt dat met een verordening wijzigingen van het aantal woongelegenheden in een gebouw kunnen worden geregeld.
 - Het verbieden van het aanleggen van nieuwe wegenis kan niet.
- Op 10 januari 2020 heeft het Departement Omgeving een advies geformuleerd. Het departement kan zich vinden in de doelstelling om de open ruimte te bewaren en het ruimtebeslag te beperken in de gebieden die volgens het gewestplan bestemd zijn als 'woonpark' maar is van mening dat het opleggen van een aantal maatregelen omtrent het verbod op meergezinswoningen, te ver gaan om te worden opgenomen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Bovendien moet een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening volgens een arrest van het Europees Hof van Justitie beschouwd worden als een 'plan of programma' waarvoor de plan-m.e.r.-richtlijn van toepassing is.

Beoordeling

- Omwille van de adviezen van de deputatie en het Departement Omgeving werden volgende artikels van het besluit van 9 december 2019 aangepast en/of geschrapt:
 - Artikel 4 m.b.t. vrijstelling en melding werd geschrapt.
 - Artikel 6 m.b.t. nevenfuncties werd aangepast.
 - Artikel 10 m.b.t. meergezinswoningen werd geschrapt.
 - De eerste zin van artikel 11 m.b.t. wegenis werd geschrapt.
 - Artikel 12 m.b.t. de woontypologie werd geschrapt.
- Een aantal artikels werden slechts in beperkte mate gewijzigd of aangevuld naar aanleiding van het advies van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening, namelijk artikels 5, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 25, 26 en 28.
- De nummering van de artikels in dit besluit is gewijzigd ten opzichte van de nummering in het besluit van 9 december 2019.

Besluit

Eenparig

Enig artikel:

Het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparken wordt als volgt vastgesteld en goedgekeurd:

Algemeen

Artikel 1:

Deze verordening is van toepassing op die percelen binnen de gemeente dewelke overeenkomstig het gewestplan Leuven, vastgesteld bij Koninklijk besluit van 7 april 1977 en latere wijzigingen,

werden bestemd als woonparken in de zin van art. 6.1.2.1.4 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Artikel 2:

Deze voorschriften gelden enkel voor nieuwe stedenbouwkundige omgevingsvergunningen aangevraagd na de inwerkingtreding van deze verordening. Bestaande niet-vervallen vergunningen zijn niet onderworpen aan deze verordening.

Artikel 3:

Het ontwerp van stedenbouwkundige verordening wordt voor advies voorgelegd aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek door minstens een aankondiging in het Belgisch Staatsblad waarna het ontwerp voorgelegd wordt aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling. Binnen tien dagen na de definitieve vaststelling wordt de verordening met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.

Algemene bepalingen

Artikel 4:

In de verordening wordt verstaan onder :

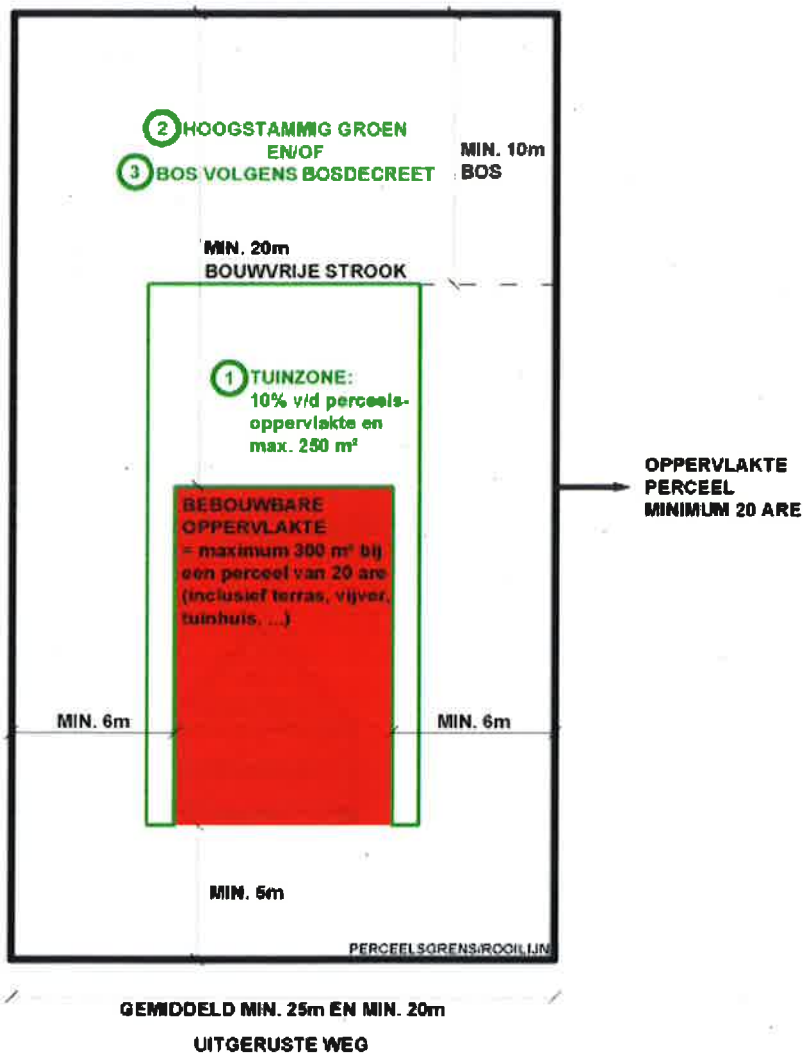
- 1° achtergevel: gevel die geen voorgevel of zijgevel is;
- 2° achtertuin: tuingedeelte van het goed dat geen voortuin of zijtuin is;
- 3° het goed: het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop de handelingen betrekking hebben, of, voor de percelen zonder kadastraal nummer, de grond of de gronden waarop de handelingen betrekking hebben;
- 4° niet-overdekte constructies: constructies zonder bouwvolume waarvan de hoogte beperkt is tot 1,5 meter boven het maaiveld (siervijver, terras, zwembad, parkeerplaatsen, zonnepanelen...);
- 5° openbaar domein: de openbare wegen, de spoorwegen, de bevaarbare rivieren en de kanalen dienstig voor de scheepvaart of een ander gebruik van openbaar nut, de onbevaarbare waterlopen, met telkens hun aanhorigheden, de openbare parken en pleinen, de zeestranden en duinen;
- 6° open afsluiting: afsluiting in draad of draadgaas;
- 7° voorgevel: elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen;
- 8° voorgevellijn: de lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed;
- 9° voortuin: gedeelte van het goed dat vóór de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw ligt langs de kant van de weg(en);
- 10° zijgevel: gevel aan de zijkant van het hoofdgebouw;
- 11° zijtuin: gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt;
- 12° perceelsbreedte: de afstand tussen de zijdelingse naburige perceelsgrenzen en dit gemeten ter hoogte van de bouwlijn;
- 13° uitgeruste weg: bestaande weg met openbaar karakter. De weguitrusting dient te voldoen aan artikel 4.3.5. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en/of aan het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 waarin gesteld wordt dat er minstens een elektriciteitsnet aanwezig moet zijn ter hoogte van het perceel;
- 14° vergunningsaanvraag: elke melding of aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden of bijstelling van een vergunde verkaveling en stedenbouwkundig attest;
- 15° infiltratie: het insijpelen van hemelwater in de bodem.
- 16° werfzone: afgebakende zone waarbinnen de bouwwerken uitgevoerd worden en elke zone die gebruikt wordt voor ondersteuning van de werken.

Inrichtingsvoorschriften

Artikel 5:

Professionele activiteiten zijn toegelaten voor zover ze maximum 25% van de vloeroppervlakte van de woning innemen met een maximum van 100m². De professionele activiteiten kunnen alleen uitgeoefend worden door degene die gedomicilieerd is op dit adres. Er kunnen geen andere personen tewerkgesteld worden. De professionele ruimten moeten één ruimtelijk geheel vormen met de woongelegenheden. De professionele functies mogen geen onaantvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaken wegens overmatig lawaai, overmatige verkeershinder of andere elementen die de woonkwaliteit van de omgeving schaden.

Artikel 6:



Artikel 8:

Een perceel of kavel kan slechts worden bebouwd voorzover het grenst aan een uitgeruste weg. De elektriciteitsvoorzieningen moeten aanwezig zijn op het moment van de goedkeuring van deze verordening.

Artikel 9:

Nieuwe achterliggende kavels worden niet toegelaten.

Bebouwbaar gedeelte

Artikel 10:

De zijdelingse bouwrijke stroken bedragen elk minstens 6 meter. Op voorstel van de dienst omgeving en in functie van het behoud van het bos kan er door het college van burgemeester en schepenen hiervan afgeweken worden op voorwaarde dat de som van beide stroken minstens 12 meter bedraagt, met een minimale zijdelingse bouwrijke strook van 3 meter. Overdekte en niet-overdekte constructies worden in deze zone niet aanvaard. De achterste bouwrijke strook bedraagt minstens 20 meter waarvan minstens 10 meter bos is volgens het Bosdecreet.

Artikel 11:

Bij het bouwen of verbouwen wordt de voorgevellijn van de woning afgestemd op deze van de andere woningen in de straat, met een minimale voortuinstrook van 5 meter gemeten vanaf de rooilijn of bij gebrek aan een rooilijnplan vanaf de perceelsgrens.

Artikel 12:

De maximaal bebouwbare oppervlakte aan constructies bedraagt 15% van de kaveloppervlakte met een maximum van 375 m² met inbegrip van de eventuele garage en/of het bijgebouw. De aanleg van

niet-overdekte constructies en/of verhardingen (siervijver, terras, zwembad, parkeerplaatsen, zonnepanelen...) vallen hier ook onder met uitzondering van de strikt noodzakelijk toegang en oprit naar de woning.

Deze zone van maximum 375 m² vormt een aaneengesloten logisch geheel.

Artikel 13:

De woning en de overige constructies dienen zodanig ontworpen te worden dat er optimaal rekening gehouden wordt met het bestaand maaiveld. Tenzij deze noodzakelijk zijn voor de toegang en de bruikbaarheid van het perceel onmiddellijk rond de woning en/of de aanleg van niet-overdekte constructies worden geen reliëfwijzigingen toegelaten.

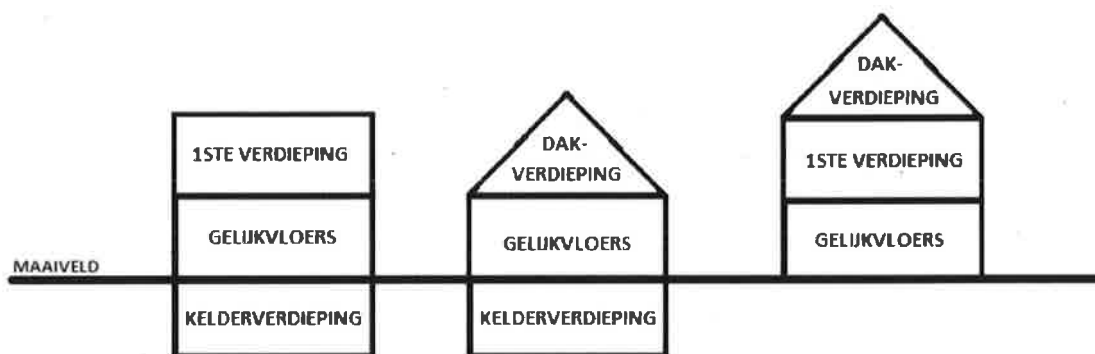
Bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient minstens één dwars- en één langsdoorsnede van het terreinprofiel toegevoegd te worden. Bijkomende terreinsneden kunnen gevraagd worden indien dit vereist is om een goede beoordeling te maken.

Artikel 14:

De woning mag maximaal een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een dakverdieping bevatten boven de laagste zichtbare horizontale gevellijn. Indien er een volledig ondergrondse kelder verdieping voorzien wordt valt ofwel de dakverdieping weg ofwel de eerste verdieping. De kelder verdieping is uitsluitend van binnenuit toegankelijk,

Indien er een dakverdieping voorzien wordt bestaat deze uit een zadeldak met een maximale dakhelling van 45°. De vrije hoogte tussen twee vloerplaten bedraagt maximaal 3 meter.

Volgende figuren geven het maximaal toegelaten gabarit weer:



Artikel 15:

Het gebouw dient opgetrokken te worden in degelijke en duurzame gevelmaterialen.

Artikel 16:

De gebruikte materialen van al de bouwdelen en constructies dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast te zijn aan de bosrijke omgeving. Tussen de bouwdelen onderling en tussen constructies dient een eenheid in de materiaalkeuze nagestreefd te worden.

Artikel 17:

Minstens één gevel langs de straat dient voorzien te zijn met minimum 10% openingen die lichtdoorlatend zijn.

Artikel 18:

De voortuin is vrij van alle bebouwing, met uitzondering van één strikt noodzakelijk toegang naar de voordeur met een maximale breedte van 1,20 meter, één oprit naar de woning en maximum twee niet-overdekte parkeerplaatsen niet rechtstreeks grenzend aan de uitgeruste weg. Er is slechts één geclusterde toegang van maximaal 4 meter mogelijk ter hoogte van de uitgeruste weg. Enkel de oppervlakte van de oprit met een maximale breedte van 4 meter wordt niet in rekening gebracht bij de maximaal bebouwbare oppervlakte. Bij percelen die hoger gelegen zijn dan de voorliggende weg mogen ter hoogte van de strikt noodzakelijke toegangen beperkte uitgravingen gebeuren.

Artikel 19:

Parkeren op eigen terrein is verplicht en alleen voor eigen behoefte.

Artikel 20:

Indien er een garage of bijgebouw voorzien wordt dient deze geïntegreerd te worden in de woning of dient deze gekoppeld te worden aan de woning. Bij koppeling dient dezelfde stijl van de woning aangehouden te worden.

Artikel 21:

Er worden geen garages toegestaan onder het peil van de voorliggende weg tenzij het bestaande maaiveld lager ligt dan het peil van de voorliggende weg in welk geval het hellingspercentage dient beperkt te worden tot 4% over de eerste vijf meter vanaf de rooilijn of bij gebrek aan een rooilijnplan vanaf de perceelsgrens. De garage(s) dienen zo gepositioneerd te worden dat de afstand tot het openbaar domein tot een minimum beperkt wordt.

Niet-bebouwbare gedeelte

Artikel 22:

In de zijdelingse bouwvrije stroken en in de zone achter het gebouw mogen geen overdekte en niet-overdekte constructies worden voorzien.

Artikel 23:

Het niet-bebouwbare gedeelte is de perceelsoppervlakte min het bebouwbaar gedeelte en de strikt noodzakelijke toegang en pad naar de voordeur. Deze kan opgesplitst worden in tuinzone, zone voor hoogstammig groen en bos.

- 1) Tuinzone: slechts 10 procent van de totale perceelsoppervlakte, met een bovengrens van 250 m², mag ingenomen worden als tuin voor het aanleggen van grasperken, speelruimten en dergelijke. De zone moet direct aansluiten op de bebouwbare oppervlakte.
- 2) Zone voor hoogstammig groen: Deze zone valt niet (langer) onder de bepalingen van het Bosdecreet. De eventuele ontbossing houdt niet automatisch in dat alle bomen binnen de ontboste oppervlakte mogen gerooid worden. De aanwezige bomen buiten de werfzone moeten bewaard worden. In de omgevingsaanvraag dient de inrichting en de oppervlakte van de werfzone gemotiveerd te worden, alsook de ingroening van de werfzone na het beëindigen van de bouwwerken. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel min de nodige toegangen. Het criterium voor de inrichtingen en het beheer is de 'bedekkingsgraad'. Dit is de verhouding van de totale oppervlakte van alle kroonprojecties (van de volwassen bomen) ten opzichte van de totale oppervlakte van deze zone. Deze moet minstens 50% bedragen. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen moet dit gestaafd worden op het inplantingsplan met een berekening. Indien deze niet gehaald wordt moet deze aangevuld worden met inheems plantgoed.
 - a) De hoogstammige bomen moeten in deze zone ingetekend worden op een plan ofwel bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor verkaveling/stedenbouwkundige handelingen ofwel wordt dit als last opgenomen in de omgevingsvergunning en maakt dus deel uit van de voorwaarden voor het afleveren van een bouwrijpheidsattest. In deze zone staat het behoud van de bestaande bomen voorop.
 - b) Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen kunnen de hoogstammige bomen die aangeduid worden op plan binnen de gevraagde 'werfzone' geveld worden in functie van de bouw. Elke andere hoogstammige boom die de aanvrager wenst te vellen moet aangeduid worden op plan en de reden voor het vellen dient verduidelijkt te worden inclusief compenserende maatregelen met inheemse hoogstammigen. De nieuw aan te planten inheems bomen, om de dekkingsgraad te bekomen, moeten ingetekend staan op plan met de kroonprojecties van de volwassen bomen. Deze informatie is van belang om na te gaan of de gevraagde bedekkingsgraad gehaald wordt.
 - c) Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor verkavelen mag de verkavelaar niet overgaan tot het fysiek vellen van de bomen. Het fysiek vellen van de bomen kan enkel na het bekomen van een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen namelijk het vellen van hoogstammige bomen (vermits het statuut bos door compensatie werd verwijderd bij de verkaveling).
- 3) Bos: In deze zone blijven de bepalingen van het bosdecreet van toepassing. Een zone die in aanmerking komt als bos dient minstens een oppervlakte van 10 m x 10 m te hebben om een ecologische bosfunctie te kunnen behouden. Voor wijzigingen in deze zone moet een 'kapmachtiging' verkregen worden.

Artikel 24:

In het niet-bebouwbare gedeelte worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan.

Afsluitingen

Artikel 25:

Elk perceel kan worden voorzien van een afsluiting. Deze kan alleen bestaan uit een draadafsluiting open afsluiting in draad of draadgaas en/of een levende inheemse haag van maximum 1,80 meter hoogte t.o.v. het natuurlijk maaiveld. In de zone voor bos kan uitsluitend een gaasdraad met onderin een minimum maaswijdte van 15 cm en/of een levende inheemse haag van maximum 1,80 meter hoogte t.o.v. het natuurlijk maaiveld.

Artikel 26:

Bomen en beplantingen op private domeinen moeten zodanig gesnoeid worden zodat ze het gebruik van de openbare wegen niet belemmeren. Deze bepaling is van toepassing zowel in de hoogte als in de breedte. Indien de zichtbaarheid van de verkeerstekens in het gedrang wordt gebracht of het normaal uitzicht op de openbare weg in de nabijheid van bochten en kruispunten wordt belemmerd is slechts een maximale hoogte van 1 meter toegestaan.

Afwatering en riolering

Artikel 27:

De eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen zodat er geen bijkomend wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden.

Artikel 28:

De aanleg van een septische put is verplicht.

Indien er geen openbare riolering voorzien is, moet op elk perceel een 'individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater' (IBA) aangelegd worden conform artikel 4.2.8.1.1. van het VLAREM en eventuele latere wijzigingen:

§ 1. In een gemeente waarvoor het gemeentelijk zoneringsplan definitief is vastgesteld, luiden de algemene voorwaarden voor de lozing van huishoudelijk afvalwater gelegen in het individueel te optimaliseren buitengebied of het collectief te optimaliseren buitengebied als volgt:

1° het te lozen afvalwater dat in zodanige hoeveelheden pathogene kiemen bevat dat het ontvangende water er gevaarlijk door kan worden besmet, moet ontsmet worden;

2° de pH van het geloosde water mag niet meer dan 9 of niet minder dan 6,5 bedragen;

3° het biochemisch zuurstofverbruik in vijf dagen bij 20 °C van het geloosde water mag volgende waarde niet overschrijden: 25 milligram zuurstofverbruik per liter

4° in het geloosde afvalwater mag het volgende gehalte niet overschreden worden : 60 milligram per liter voor de zwevende stoffen;

5° bovendien mag het geloosde afvalwater geen stoffen bevatten van bijlage 2C in concentraties die hoger zijn dan tien keer de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, noch alle andere stoffen, met een gehalte dat rechtstreeks of onrechtstreeks schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de mens, voor de flora of fauna;

6° een representatief monster van het geloosde afvalwater mag geen oliën, vetten of andere drijvende stoffen bevatten in zulke hoeveelheden dat een drijvende laag op ondubbelzinnige wijze kan vastgesteld worden; in geval van twijfel, kan dit vastgesteld worden door het monster over te gieten in een schei-trechter en door vervolgens na te gaan of twee fasen gescheiden kunnen worden

7° de installatie moet lekvrij zijn, structureel stabiel, duurzaam en corrosiebestendig.

Dergelijke installatie maakt verplicht deel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag. Het gezuiverd afvalwater dient eveneens opgevangen te worden in een infiltratiesysteem. Indien er gescheiden riolering wordt aangelegd moeten de bestaande IBA's worden afgekoppeld (Vlarem II artikel 4.2.8.1.1 § 5.) en moet er aangesloten worden op de riolering.

Artikel 29:

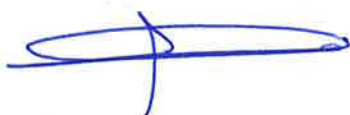
Deze installaties dienen vanaf het eerste moment dat het gebouw bewoond wordt in werking te zijn. Er zal een controle door de gemeente gebeuren 1 jaar na indienstelling.

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

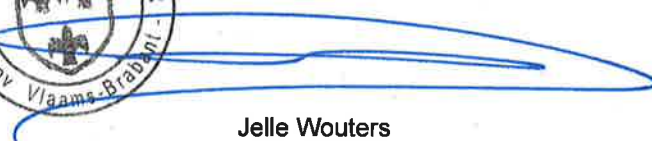
(getekend)
An Craninckx
algemeen directeur

(getekend)
Jelle Wouters
burgemeester

Voor eensluidend uittreksel, afgeleverd op 5 februari 2020.



An Craninckx
algemeen directeur



Jelle Wouters
burgemeester

