

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 24 juni 2021

Aanwezig:	Bruno Peeters, Voorzitter gemeenteraad Kurt Ryon, Burgemeester Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Marleen Ral, Liesbeth Degrève, Schepenen Karel Servranckx, Clémence Maes, Jan Van hoof, Rudy Peeters, Gilbert Jaspers, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborgh, Peggy Lepage, Ann Goovaerts, Alen Cilic, Yvette Van Daele, Griet Deroover, Arlette Verboomen, Christiana Willekens, Raadsleden Heidi Abeloos, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Annie Berckmans, Raadslid Hannelore Velaerts, Raadslid
Afwezig:	

Actualisatie van de gemeentelijke visie op kernversterking via de invoering van een tijdelijke bouwpaauze

Aanleiding

De Vlaamse regering en de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant werken, elk op hun niveau, aan een Beleidsplan Ruimte ter vervangen van hun Ruimtelijk Structuurplan.

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed.

De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant heeft een voorontwerp tot beleidsplan Ruimte goedgekeurd.

De Beleidsplannen Ruimte schuiven samengevat volgende primaire doelstelling naar voren: Verdichten op de juiste locaties, ter vrijwaring van de open ruimte.

Bij aanvragen tot omgevingsvergunningen voor bouwontwikkelingen wordt deze doelstelling te vaak verkeerdelijk geïnterpreteerd als (de plicht tot) 'verappartementisering'. Dergelijke aanvragen leggen een grote last op de gemeentelijke dienst stedenbouw waarbij steeds opnieuw duidelijk dient gemaakt te worden dat de term verdichting veel ruimer is en dat hierbij nog steeds rekening moet gehouden worden met de landelijke en dorpse context van de gemeente.

Binnen de context van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt voor de gewenste nederzettingsstructuur gesproken over "leefbare kernen in het buitengebied" en voor de gewenste openruimtestructuur over "landbouwgemeente omgeven door bossen en beken".

De vermelde gemeentelijk ruimtelijk visie werd slechts gedeeltelijk geconcretiseerd in het RUP 2 Kasteel van Ham en RUP 5 Wijk-Centrum. De ruimtelijke visie wordt momenteel nog verder uitgewerkt in het RUP 12 Melsbroek (fase opmaak startnota). Een aantal verouderde BPA's en verkavelingen werden opgemaakt voorafgaand aan deze ruimtelijk visie en zorgen in de gemeente samen met de woongebieden volgens de gewestplanbestemming voor een aantal ongewenste (woon)ontwikkelingen.

Het aantal appartementen in de gemeente is de laatste decennia sterk toegenomen. Gaande van 34 appartementen in 1992, over 95 appartementen in 2002, over 340 appartementen in 2012 en 504 appartementen in 2020. Relatief gaat het om volgende percentages van het aantal woonegelegenheden: 0,9% (1992), 2,3% (2002), 7,2% (2012) en 10% (2020).

Meergezinswoningen vormen een typologie die mogelijk moet zijn binnen de dorpsontwikkelingen van Steenokkerzeel om een antwoord te bieden op de woonbehoefte maar ze dienen wel afgestemd te worden op de schaal van de omgeving, voldoende kwaliteit bieden, voldoen aan de volledige term van 'verdichting',... Het kan niet louter om 'verappartementisering' gaan.

Om die reden wenst de gemeente tijd te investeren in het uitwerken van verschillende (plannings-)instrumenten ter verwezenlijking van de ruimtelijke visie die nog up-to-date is. Om bij aanvragen tot omgevingsvergunning niet steeds opnieuw te motiveren waarom 'verappartementisering' op een bepaalde plek ongewenst is, wenst men gedurende een maximale periode van 2 jaar een bouwpaauze in te voeren.

Feiten, context en argumentatie

Er zijn steeds meer aanvragen tot omgevingsvergunning voor de bouw van meergezinswoningen, zowel in de kern van de dorpen, als erbuiten (lintbebouwing). Deze recente toename aan dergelijke bouwaanvragen is merkbaar in heel Vlaanderen en zeker in de Vlaamse Rand. Een gedeeltelijke verklaring kan gevonden worden bij een aankondigingsbeleid van een 'betonstop', zonder dat er een wettelijk kader werd gevormd waarbinnen kan worden gewerkt. De gemiddelde inname van open ruimte in Vlaanderen nam recent toe van 6ha/dag naar 7 ha/dag. Het achterliggend principe blijft gehandhaafd maar het verhaal werd gewijzigd van een 'betonstop' naar een 'bouwshift' (via verdichting). Het doel op Vlaams niveau blijft om tegen 2025 maximum nog 3ha open ruimte per dag in te nemen en tegen 2040 nul hectare.

Binnen de uitdaging om wonen anders te gaan organiseren (compactere bouwen, wonen binnen kernen, ...) lijkt de groei van meergezinswoningen ten opzichte van eengezinswoningen op het eerste zicht positief. De vaststelling is echter dat de groei van meergezinswoningen vandaag eerder ongecontroleerd verloopt. De focus ligt ook uitsluitend op de maximale kwantiteit van het aantal woonegelegenheden en niet op de kwaliteit ervan.

Zonder pauze, en hierbij tijd investeren in het uitwerken van een aantal ruimtelijke instrumenten, zullen zulke aanvragen steeds op een ad-hoc-niveau worden beoordeeld waarbij een ruimere en duidelijke visie achterwege blijft. Het heeft gevolgen voor de mobiliteitsaspecten in de gemeente, de woonkwaliteiten, beslissingen over het voorzieningenniveau, investeringen in het openbaar domein, enzovoort.

Binnen het meerjarenplan 2020-2025 is de derde beleidsdoelstelling: "een duurzame en groene gemeenten". Een RUP voor Melsbroek wordt opgemaakt. Verder wenst het bestuur "in te zetten op kernverdichting zodat de buitengebieden gevrijwaard blijven van bouwprojecten. Op deze manier wil men de dorpen in Steenokkerzeel landelijk houden. Minima qua oppervlakte van nieuwbouwappartementen, voorschriften qua inpandige parkeerplaatsen en fietsenstallingen zorgen ervoor dat we de verstedelijking en de druk van Brussel tegen houden."

Steenokkerzeel ondertekende het burgemeestersconvenant 2030. Momenteel wordt een lokaal klimaatactieplan opgesteld. Het lokale ruimtelijk beleid is een belangrijk instrument om een lokaal klimaatbeleid te voeren en via adaptieve maatregelen de omgeving meer klimaatbestendig te maken.

Op vlak van wonen is de rode draad doorheen alle ruimtelijke beleidsplannen de uitdaging om de huidige en toekomstige woningbehoeften af te stemmen op het woonaanbod, rekening houdend met de beschikbare ruimte die voorhanden is en de grote klimaatuitdagingen die voor ons ligt. Concrete vraagstukken hierbij zijn zowel wat nu de meest geschikte locaties zijn om bijkomende woningen te voorzien alsook op welke wijze we deze woningen zullen worden gebouwd.

Om in de toekomst een duurzaam en kwaliteitsvol woonpatrimonium in Steenokkerzeel te garanderen is er op korte termijn actie nodig.

Eigenaars of ontwikkelaars missen vandaag een kader waarmee ze bij projectvoorstellen rekening dienen te houden. Dit verlengt de doorlooptijd van projecten en zorgt ook voor onbegrip. Het is de taak van de gemeente om initiatiefnemers een duidelijk lokaal vergunningskader mee te geven waarbinnen initiatiefnemers dan verder creatief aan de slag kunnen.

De gemeente voorziet als concrete actie om op korte termijn werk te maken van volgende ruimtelijke initiatieven:

- verderwerken aan het RUP Melsbroek;
- het wijzigingen van verouderde voorschriften van BPA's, en inrichtingsvoorschriften van sommige gemeentelijke RUP's volgens art. 7.4.4/1 VCRO
- het voeren van een onderzoek naar het terug 'activeren' van verkavelingen ouder dan 15 jaar
- de opmaak met een stedenbouwkundige verordening in combinatie met een afbakeningsgrens voor de dorpskernen

Om werk te maken van deze kaders wordt voorgesteld om een tijdelijke bouwpaauze van maximum 24 maanden in te lasten voor aanvragen waarbij appartementen of horizontale opdelingen van

woningen worden aangevraagd. Deze periode geeft de administratie en het bestuur de tijd om ten volle werk te maken van deze ruimtelijke initiatieven en de druk om dergelijke projectaanvragen te bespreken, bij te sturen en te beoordelen, weg te nemen.

De volgende projecten vallen binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Het bouwen van meergezinswoningen, inclusief wanneer deze zijn vervat binnen een verkavelingsproject of groepswooningbouwproject.
- Het slopen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van een meergezinswoning.
- Afwijkingaanvragen op de voorschriften van vergunde verkavelingen waarbij het creëren van één of meerdere meergezinswoningen wordt beoogd.
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw.
- Reeds ongunstig geadviseerde woonprojecten.

De volgende projecten vallen als uitzondering op bovenstaande paragraaf buiten het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Projecten die vallen binnen de grenzen van een reeds goedgekeurd RUP, een BPA <15jaar of vergunde verkaveling, aangezien het kader voor de ontwikkelbaarheid van deze specifieke zone recent werd vormgegeven.

Voor projecten binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze zullen vanaf 1 juli 2021 alle aanvragen tot omgevingsvergunning voor 'stedenbouwkundige handelingen', 'het verkavelen van gronden' of 'bijstellen van een verkaveling' gemotiveerd geweigerd worden door het college van burgemeester en schepenen vanwege beleidsmatig niet wenselijk en niet inpasbaar binnen de goede ruimtelijke ordening.

Voor projecten buiten het toepassingsgebied van de bouwpauze wordt de vergunningsprocedure, zoals bepaald in het Decreet betreffende de omgevingsvergunning en het Omgevingsvergunningsbesluit, onverminderd gevolgd. Aangezien het beoordelingskader voor deze aanvragen vandaag voldoende duidelijk is, is er geen reden om ook voor deze projecten een bouwpauze in te roepen.

Indien een aanvrager niet akkoord gaat met de middels dit besluit ingeroepen bouwpauze en in beroep gaat bij de deputatie tegen een weigering door de gemeente voor projecten binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze, zal de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning door de deputatie een verzoek tot schorsing en vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, met het oog op een niet-realiseren van de bekomen omgevingsvergunning vanwege de deputatie.

De aangestelde gemeentelijke omgevingsambtenaren zijn binnen hun rol steeds onafhankelijk in hun beoordeling. Aanvragen tot omgevingsvergunningen dienen beoordeeld te worden op basis van een wettelijk kader, waarbij ook de beleidsmatig gewenste ontwikkeling in acht genomen moet worden. De omgevingsambtenaren krijgen de opdracht deze bouwpauze als beleidsmatig gewenste ontwikkeling te hanteren.

Via communicatiecampagne gericht op de verschillende doelgroepen (burgers, eigenaars, projectontwikkelaars, ...) zal de tijdelijke bouwpauze zo ruim mogelijk verspreid worden.

Juridische overwegingen

- Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Steenokkerzeel
- Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak)
- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)
- Vlaams Codex voor Ruimtelijke Ordening, meer bepaald artikel 4.3.1., §2. De beslissing betreft een invulling van het concept van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in het kader van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.
- Collegebeslissing van 19 april 2021
- Collegebeslissing van 14 juni 2021.

Adviezen en visum

De GECORO verleende op 20 mei 2021 geen unaniem advies over een tijdelijke bouwpauze.

Plaats in beleidsplan en budget

De beslissing heeft geen financiële gevolgen.

De uitwerking van het planningsinstrumentarium en de verordening valt onder de algemene budgettering van de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening.

Besluit:

Met 16 stemmen voor (Bruno Peeters, Kurt Ryon, Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Marleen Ral, Liesbeth Degrève, Clémence Maes, Jan Van hoof, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Peggy Lepage, Ann Goovaerts, Yvette Van Daele, Griet Deroover, Christiana Willekens), 4 stemmen tegen (Karel Servranckx, Gilbert Jaspers, Alen Cilic, Arlette Verboomen), 1 onthouding (Rudy Peeters)

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1. Vanaf 1 juli 2021 tot maximum 1 juli 2023 wordt een tijdelijke bouwpauze ingesteld. Het college van burgemeester en schepenen krijgt van de gemeenteraad de opdracht om tijdens deze periode alle aanvragen tot omgevingsvergunning die binnen het toepassingsgebied vallen te beoordelen, rekeninghoudend met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de tijdelijke bouwpauze, als onderdeel van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en deze aanvragen gemotiveerd te weigeren.

Artikel 2. Binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze vallen de volgende projectaanvragen tot omgevingsvergunning voor 'stedenbouwkundige handelingen', 'het verkavelen van gronden' of 'bijstellen van een verkaveling':

- Het bouwen van meergezinswoningen, inclusief wanneer deze zijn vervat binnen een verkavelingsproject of groepswoonbouwproject.
- Het slopen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van een meergezinswoning.
- Afwijkingsaanvragen op de voorschriften van vergunde verkavelingen waarbij het creëren van één of meerdere meergezinswoningen wordt beoogd.
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw.
- Reeds ongunstig geadviseerde woonprojecten.

De volgende projecten vallen als uitzondering op bovenstaande paragraaf buiten het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Projecten die vallen binnen de grenzen van een reeds goedgekeurd RUP, een BPA <15jaar of vergunde verkaveling, aangezien het kader voor de ontwikkelbaarheid van deze specifieke zone recent werd vormgegeven.

Artikel 3. De gemeenteraad gaat akkoord om de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling kenbaar te maken aan de bevolking door minstens een publicatie op de gemeentelijke website en in het gemeentelijk informatieblad. De gemeenteraad gaat akkoord om de Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant, alsook de betrokken provinciale diensten, in kennis te stellen van de goedgekeurde Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling.

Namens de raad

Heidi Abeloos
Algemeen directeur

Bruno Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift



Heidi Abeloos
Algemeen directeur



Bruno Peeters
Voorzitter gemeenteraad