

Samenvatting adviezen en opmerkingen verordening meergezinswoningen.

Adviezen - openbaar onderzoek:

Departement Omgeving:

De afbakening van waar meergezinswoningen kunnen binnen de gemeente is hoofdzakelijk een logische doorvertaling van de bestaande en/of ver in opmaak zijnde gemeentelijke planinitiatieven voor de dorpskernen van Steenokkerzeel en Melsbroek. Ook voor de dorpskern van Perk is de afbakening logisch.

Overige opmerkingen: zie plan-m.e.r.-screening

Provincie Vlaams-Brabant:

De visie van de verordening bouwt verder op deze van het gemeentelijk structuurplan en de ontwikkelingsopties passen binnen de beleidslijnen en ontwikkelingsopties van het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant in opmaak.

De voorliggende verordening werkt met kaarten waarop 'zones' zijn aangeduid 'waar meergezinswoningen mogelijk zijn'. Deze werkwijze wekt sterk de indruk dat het hier zou gaan over een zoneringsplan dat bestemmingsgebieden vastlegt.

Om de juridische robuustheid van de verordening veilig te stellen wordt daarom voorgesteld volgende wijzigingen aan te brengen en bij de beschrijving van de 'afbakening' (1.4) de werkwijze te vervangen door een alternatieve omschrijving in volgende zin: *'De afbakening is opgevat als een grafische aanduiding van de bestaande zoneringen waar meergezinswoningen mogelijk zijn volgens een RUP of BPA of de percelen met concentraties van bestaande vergunde meergezinswoningen. De afbakening is voor Steenokkerzeel en Melsbroek ingetekend op basis van de huidige perceelsgrenzen en bestemmingszones van plannen van aanleg of RUP's. Voor Perk is de afbakening ingetekend op basis van de huidige perceelsgrenzen van percelen waarop een ruimtelijke concentratie van bestaande vergunde meergezinswoningen aanwezig is.'*

- *Behandeling:*
De bepaling zal dusdanig worden aangepast.

Met het oog op kwaliteitsverbetering en uitvoerbaarheid van de verordening worden nog volgende opmerkingen en bedenkingen meegegeven op de voorschriften vanuit het flankerend provinciaal woonbeleid:

Artikel 2 Bebouwingsvorm

- De verordening stelt dat kamerwoningen in een meergezinswoning niet worden toegestaan. Dit schept verwarring, want de verordening stelt eveneens dat gemeenschappelijke woonprojecten (waaronder woningdelen) niet als meergezinswoningen worden beschouwd, en dus niet onder de verordening vallen. De verordening verwijst naar de definitie van gemeenschappelijk wonen in de Vlaamse Codex Wonen: 'Gemeenschappelijk wonen (definitie Vlaamse Codex Wonen) veronderstelt de volgende kenmerken: een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en bestaat uit meerdere

woongelegenheden waarbij minimaal 2 huishoudens op vrijwillige basis minimaal 1 leefruimte delen en daarnaast over minimaal 1 eigen private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer.' Woningdelen wordt verder gespecificeerd als: 'Verschillende gezinnen delen alle leefruimtes, met uitzondering van de slaapkamer en eventueel een private woonkamer (ook bijvoorbeeld een oudere bewoner die een kamer ter beschikking stelt van een student).' Wanneer de bewoners van de kamerwoningen gezamenlijk instaan voor het gemeenschappelijk beheer, zijn ze dus een vorm van gemeenschappelijk wonen en is volgens de bepalingen van de verordening de verordening niet van toepassing.

- *Behandeling:*

- Deze bepaling zal worden verduidelijkt door te verwezen naar de gebruikers van kamerwoningen, zoals (niet-limitatief) studenten of piloten. Kamerwoningen, waarbij de bewoners zich niet-domiciliëren, in een meergezinswoning worden niet toegelaten.*

- De parkeernorm waarbij per woonentiteit minimum twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden voorzien ligt hoger dan gebruikelijk is. Er wordt ook geen onderscheid gemaakt tussen appartementen met een verschillend aantal slaapkamers, in tegenstelling tot het RUP Centrum. De normering wordt best afgestemd met de voorschriften uit het RUP.

- *Behandeling:*

- De parkeernorm die wordt ingeschreven is ingegeven vanuit de richtlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid waarbij per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden opgelegd. Deze norm staat bijvoorbeeld ook ingeschreven in het (recent) RUP Melsbroek in opmaak. Het RUP Wijk-Centrum heeft een richtlijn voor parkeerplaatsen per slaapkamer en dateert van bijna 15 jaar geleden. De nieuwe parkeernorm is een beleidskeuze.*

- De verordening verplicht platte daken met een groendak voor gelijkvloerse aanbouwen. Dit kan best ook afgestemd worden met de optie voor eventuele regenwaterrecuperatie en/of de plaatsing van zonnepanelen.

- *Behandeling:*

- De keuze voor verplichte groendaken op de gelijkvloerse aanbouwen is ingegeven vanuit het aspect klimaat en het verwacht aantal hitte dagen. Het voorzien van regenwaterrecuperatie en de plaatsing van zonnepanelen dient in dit geval te gebeuren op het hoofdvolume. Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw mag wel deels als terras onder voorwaarden worden ingericht.*

Artikel 3 Woonkwaliteit

- De verordening stelt dat een eentonige bevolkingssamenstelling vermeden moet worden door in elke meergezinswoning een mix aan appartementen met een verschillend aantal slaapkamers te voorzien. Deze regel lijkt evenwel voorbij te gaan aan het feit dat de meeste meergezinswoningen gebouwd worden in een omgeving waar al een bestaand aanbod aan woningen is, dat op zich heel vaak eenzijdig is, en dat niet in het minst in buurten waar enkel grondgebonden eengezinswoningen voorkomen (of toegelaten zijn). Er wordt voor gepleit om geen eisen op te leggen aan een mix binnen één gebouw, maar te zorgen voor een mix binnen een buurt, door enkel projecten toe te staan die een antwoord bieden op een tekort

aan bepaalde wooneenheden (op basis van de (toekomstige) woonbehoeftes) en/of complementair zijn aan het bestaande woonaanbod in de buurt.

- *Behandeling:*
Gezien de mogelijke zones voor meergezinswoningen beperkt blijven tot de kern zoals aangeduid in de voorgestelde afbakening en door in te zetten op kernversterking, wil de gemeente wel een mix binnen één project afdwingen om te vermijden dat de snelste nieuwe projecten allemaal twee slaapkamerappartementen kan realiseren en de één- of drieslaapkamerappartementen enkel op de laatst te ontwikkelen percelen nog dient opgelegd te worden.

GECORO Steenokkerzeel:

De GECORO verleent een gunstig advies met volgende opmerking: De bepaling 3.1.2. waarbij de (hoofd)slaapkamer een oppervlakte dient te hebben van minstens 14m² wordt aangevuld met de bepaling dat de minimale oppervlakte betrekking heeft op de nuttige vloeroppervlakte.

- *Behandeling:*
De bepaling zal dusdanig worden aangepast.

Reacties - openbaar onderzoek:

Bezwaarschrift 1

Het openbaar onderzoek loopt van 1/6/2023 tot en met 30/6/2023 terwijl de voorlopige vaststelling op de gemeenteraad werd goedgekeurd op 22/6/23. Dit is een procedurefout.

- *Behandeling:*
Conform VCRO art. 2.3.2.§2 is er bij de opmaak van een stedenbouwkundige verordening geen voorlopige vaststelling voorzien binnen de procedure. Zoals in de gemeenteraadsbeslissing van 22 juni 2023 is genoteerd gaat het om een nieuwe BGO als overbrugging tussen het einde van de bouwpauze en de goedgekeurde stedenbouwkundige verordening.

Er is nog geen uitsluitsel in verband met de aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht. De verordening is dus mogelijk niet volledig.

- *Behandeling:*
Het DSI laat een parallelle procedure toe, zoals dit ook gebeurde voor gewestelijke en provinciale verordeningen. De m.e.r.-screening lag ter inzage tijdens het openbaar onderzoek waarop opmerkingen konden worden genoteerd. De goedkeuring van de verordening gebeurt op de gemeenteraad waarbij voldaan zal zijn aan de plan-MER-plicht.

Punt 2.1.3. : De bouwdiepte bedraagt maximum 15m op de gelijkvloerse verdieping en maximum 12m op de verdiepingen. Een ondergrondse garage of kelderverdieping kan buiten het maximaal bouwkader worden voorzien, doch op minstens 3 m van de erf grenzen voorbij de bouwdiepte van 15m. Ik heb bezwaar tegen dit punt omdat er niets staat over de bemaling. Ook wordt er niet gesproken over de maximale afmetingen van de ondergrondse ruimtes. Er wordt niets gezegd over het verbieden van aparte verkoop of verhuur van de garages, waardoor deze dan niet gebruikt worden door de bewoners van de meergezinswoning.

- *Behandeling:*
Eventuele bemaling (voor een ondergrondse bouwlaag of bouwproject) dient afgetoetst te worden aan de plaatselijke toestand op het moment van de werken. Voor bemaling gelden reeds regels uit de Vlarem II, zijn er richtlijnen van de VMM (2021), is er een gemeentelijk reglement voor het ter beschikking stellen van water tijdens de bemaling, is gedetailleerd info vereist over de grondwaterstand via DOV, sonderingen, peilmetingen en over de kwaliteit ervan (retourbemaling of lozing), enz. De duurtijd bepaalt sterk het bemalingsvolume. Deze stedenbouwkundige verordening wil niet conflicteren met (steeds wijzigende) overige sectorale wetgeving. De maximale afmetingen worden bepaald op basis van de omvang van het project en de verplichting voor het voorzien van ondergrondse autostaanplaatsen, de noodzaak aan technische ruimtes, fietsenstalplaatsen, bergingen,... Een stedenbouwkundige verordening kan geen elementen opleggen die gebonden zijn aan verkoop of verhuur zowel voor de woongelegenheden zelf of voor de autostaanplaatsen. De verordening heeft betrekking op stedenbouwkundige elementen. Parkeerplaatsen kunnen worden verhuurd. Indien de plaatsen worden verhuurd aan niet-bewoners wordt de parkeerdruk op het openbaar domein in de omgeving niet gewijzigd.

Punt 2.1.4. De gelijkvloerse aanbouw wordt voorzien onder verplicht plat groendak. Een terras met een maximale diepte van 2 m mag voorzien worden op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. Zichtschermen zijn enkel toegelaten ter scheiding van dakterrassen binnen één project. Ter hoogte van de erf grenzen worden geen schermen of (muur-)afsluitingen op de verdieping toegelaten. Dakterrassen situeren zich op minstens 10 m van de achterste perceelgrens. Ik heb bezwaar tegen de stelling dat er geen afsluitingen of schermen mogen zijn op de verdieping. Dit zorgt ervoor dat bewoners op het plat dak kunnen geraken van een aanpalende woning. Er moeten juist wel schermen of afsluitingen voorzien worden.

- *Behandeling:*
De bepaling is opgenomen om te vermijden dat de maximale bouwdiepte op de verdiepingen ogenschijnlijk worden overschreden. De bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten blijven van toepassing.

Punt 2.2.3. : Per woonentiteit worden minimum 2 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Ik heb bezwaar tegen de verplichting 2 parkeerplaatsen per woonentiteit te voorzien. Dit resulteert in ondergrondse parking, wat we net niet willen. 1,3 plaatsen per entiteit is voldoende in combinatie met een goed uitgewerkt parkeerbeleid binnen de gemeente.

- *Behandeling:*
De parkeernorm op eigen terrein voor woonentiteiten is een beleidskeuze die al sinds de collegebeslissing van 15 mei 2017 wordt toegepast en staat ingeschreven in het RUP Melsbroek in opmaak.

Punt 2.2.4. : Parkeerplaatsen in de zij- en achtertuin zijn niet toegelaten. Ik heb bezwaar tegen dit punt omdat deze plaatsen, indien goed waterdoorlatend, een betere optie zijn dan een ondergrondse parking.

- *Behandeling:*
Parkeerplaatsen in de zij- en achtertuin worden niet meer toegelaten omdat dit de verhardingsgraad sterk doet toenemen en het gebruiksgenot van de eigen en naastgelegen tuinzones hypothekeert. Er wordt niet gemotiveerd waarom een ondergrondse parking een minder goede optie zou zijn.

Punt 2.2.5. : Bij een project van 4 of meer woontiteiten worden alle parkeerplaatsen integraal verplicht ondergronds en op eigen terrein georganiseerd. Ik heb bezwaar tegen dit punt omdat er niets staat over de bemaling. Ook wordt er niet gesproken over de maximale afmetingen van de ondergrondse ruimtes. Er wordt niets gezegd over het verbieden van aparte verkoop of verhuur van de garages, waardoor deze dan niet gebruikt worden door de bewoners van de meergezinswoning.

- *Behandeling:*
Zie eerder.

Punt 3.2.2. Eénslaapkamerappartementen binnen een meergezinswoning hebben een gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van minstens 80 m². Ik heb bezwaar tegen dit punt omdat 80m² zeer groot en boven het gemiddelde is, en een éénslaapkamerappartement zeer duur maakt.

- *Behandeling:*
Via deze norm worden kwalitatieve(re) éénslaapkamerappartementen gebouwd. Er is een minimum aan basiscomfort vereist in een woning zoals voldoende circulatie tussen het meubilair of ruime bergingen. Deze norm wordt als sinds 15 mei 2017 als richtlijn gehanteerd. De gemeente wil geen verappartementisering maar kwalitatieve meergezinswoning zowel naar stedenbouwkundige aspecten als naar woonkwaliteit. Bovendien wordt het duurder worden van meergezinswoning in de eerste plaats en in hoofdzaak bepaald door de grondprijs. De 'grotere' constructiekost bij meergezinswoningen door een minimale nuttige vloeroppervlakte op te leggen heeft slechts een beperkte invloed op de totale verkoopprijs/huurprijs.

Bezwaarschrift 2

Na bestudering van de verordening met bijhorende kaarten blijkt dat meergezinswoningen zijn toegestaan langs de grote verkeersaders van Steenokkerzeel.

De Kortenbergsesteenweg is ook een belangrijke verkeersader waarlangs al aanzienlijke meergezinswoningen zijn gebouwd. De zeer dynamische progressie van vastgoedontwikkeling is al vrij volwassen langs de Kortenbergsesteenweg, waardoor de woningen van 1 - 9 een kleine microkosmos zijn geworden die niet past in de algemene progressie van ontwikkeling die in de omgeving heeft plaatsgevonden. Door deze woningen op te nemen in de toegestane meergezinswoningzone, wordt de zeer dynamische woonwijk die het duidelijk geworden is, bijna naadloos voortgezet.

Wij verzetten ons dan ook tegen het huidige voorstel dat de "bovenkant" van de Kortenbergsesteenweg niet goed in rekening brengt en erkennen dat het opnemen van deze woningen in de bestemming meergezinswoningen een naadloze brug zal vormen tussen de bestaande meergezinswoningen langs de uitvalsweg Kortenbergsesteenweg en de bestaande meergezinswoningen langs de uitvalsweg Mulslaan.

- *Behandeling:*
De afbakening waarbij meergezinswoningen nog worden toegelaten is bepaald op basis van de ligging in de kernen van de dorpen. De verkeersassen zijn hierbij ondergeschikt waarbij er geen mogelijkheden zijn geboden langsheen de N21 (Haachtsesteenweg) of N227 (Tervuursesteenweg – omleiding), met uitzondering de selectie in de kern van Perk.

De Kortenbergesteenweg bevindt zich buiten de kern van Steenokkerzeel. In het verleden zijn er langs de Kortenbergesteenweg effectief meergezinswoningen vergund geweest, maar deze evolutie met verdichtingsmogelijkheden in de uitlopende woonlinten wordt, gelet op de hedendaagse ruimtelijke visies niet, meer ondersteund. De Kortenbergesteenweg heeft ook amper tot geen ondersteunende functies. Het betreft quasi een puur residentiële straatontwikkeling. Om sterke dorpskernen te behouden, dienen de ontwikkelingsmogelijkheden in de linten beperkt te blijven.