

## **Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 19 oktober 2023**

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

---

### **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - meergezinswoningen**

#### Aanleiding

De goedgekeurde actualisatie van de gemeentelijke visie op kernversterking via de invoering van een tijdelijke bouwpaus op 24 juni 2021 door de gemeenteraad, aangevuld op 18 november 2021, na ontvangst van een advies (d.d. 7/10/2021) van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

Het college keurde op 8 mei 2023 het ontwerp tot stedenbouwkundige verordening 'meergezinswoningen' goed.

#### Feiten, context en argumentatie

De actualisatie van de gemeentelijke visie op kernversterking via de invoering van een tijdelijke bouwpaus werd in de gemeenteraad van 24 juni 2021 goedgekeurd en aangevuld via de gemeenteraadsbeslissing op 18 november 2021.

In de gemeenteraadsbeslissing werd onder meer de volgende actie genoteerd: "de opmaak van een stedenbouwkundige verordening in combinatie met een afbakeningsgrens voor de dorpskernen"

Ondertussen verleende de gemeente verschillende adviezen aangaande de kernselectie binnen de opmaak van het provinciaal ruimtelijk beleidsplan, voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 11 oktober 2022 en definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 september 2023.

Het college keurde op 8 mei 2023 het ontwerp tot stedenbouwkundige verordening 'meergezinswoningen' goed.

Een ontheffing van de plan-MER-plicht, met referentie SCRSV23010, werd aangevraagd.

Het openbaar onderzoek over de verordening liep van 1 juni tot en met 30 juni 2023. Er werden twee bezwaren ingediend. De aankondiging van het openbaar onderzoek gebeurde via publicatie in het Belgisch Staatsblad op 22 mei 2023, op de gemeentelijke website en in Den Beiaard van juni 2023.

Er werd advies verleend door het departement Omgeving, de provincie Vlaams-Brabant en de GECORO.

Op 22 juni 2023 werd het ontwerp tot stedenbouwkundige verordening voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad als overgangsfase van de bouwpaus en als nieuwe BGO. De bouwpaus inzake meergezinswoningen eindigde op 1 juli 2023.

Een ontheffing tot plan-MER werd via het team Omgevingseffecten van het departement Omgeving bekomen op 4 oktober 2023.

## Juridische overwegingen

VCRO, specifiek artikel 2.3.2.§2

De gemeenteraad kan stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor de materie omschreven in artikel 2.3.1, in artikel 4.2.5 en in artikel 4.4.1, § 3, tweede lid, voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met naleving van de door de Vlaamse Regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 75 tot en met 77 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.

[...] Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

Het college van burgemeester en schepenen legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het departement en de deputatie geven advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in paragraaf 2/1, derde lid, 1° tot en met 5°. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd. Als er geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen en wordt minstens aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. De Vlaamse Regering stelt nadere regels voor het openbaar onderzoek vast.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen tien dagen na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.

§ 2/1. De deputatie en de Vlaamse Regering beschikken over een termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat de dag na de betekening, vermeld in paragraaf 2, achtste lid, om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te schorsen. Een schorsing kan niet gedeeltelijk zijn. De Vlaamse Regering kan binnen de voormelde termijn een definitief vastgestelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ook geheel of gedeeltelijk vernietigen. Een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit wordt binnen een ordetermijn van tien dagen met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

Binnen de ordetermijn, vermeld in het eerste lid, bezorgt de Vlaamse Regering een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit aan de deputatie. Als de deputatie een schorsingsbesluit neemt, bezorgt ze daarvan binnen de voormelde ordetermijn een afschrift aan het departement. Het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan alleen worden geschorst:

1° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitvoering geeft aan een optie uit het gemeentelijk beleidsplan ruimte waarbij de Vlaamse Regering of de deputatie voorbehoud heeft gemaakt overeenkomstig artikel 2.1.11, § 2, tweede lid;

2° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitvoering geeft aan een beleidskader van het gemeentelijk beleidsplan ruimte dat de Vlaamse Regering niet meer geldig heeft verklaard overeenkomstig artikel 2.1.5, § 2, tweede lid, of dat de provincieraad niet meer geldig heeft verklaard overeenkomstig artikel 2.1.8, § 2, tweede lid;

3° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kennelijk onverenigbaar is met een beleidskader of, in voorkomend geval, een ontwerp van beleidskader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen of het provinciaal beleidsplan ruimte;

- 4° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met een gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige verordening of, in voorkomend geval, een ontwerp van gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige verordening;
- 5° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met artikel 2.3.1 of 4.2.5;
- 6° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening;
- 7° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

De Vlaamse Regering gaat alleen over tot vernietiging als ze van oordeel is dat de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in het derde lid, niet kan worden hersteld, weggewerkt of opgelost door het volgen van de procedure, vermeld in paragraaf 2/2.

§ 2/2. In geval van schorsing beschikt de gemeenteraad over een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan het college van burgemeester en schepenen, om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opnieuw definitief vast te stellen. Bij de definitieve vaststelling van de verordening kunnen ten opzichte van de geschorste verordening alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit het schorsingsbesluit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het nieuwe besluit van de gemeenteraad onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.

Als de gemeenteraad binnen de voormelde termijn van negentig dagen geen nieuw besluit tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening neemt, vervallen het geschorste gemeenteraadsbesluit en het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

#### Adviezen en visum

##### Ruimtelijke ordening:

Er wordt voorgesteld om ingevolge de tijdelijke bouwpaus een verordening op te maken met betrekking tot de mogelijkheid voor het bouwen en omvormen van panden tot meergezinswoningen. Het streefdoel blijft om een algemene stedenbouwkundige verordening op te maken waarin andere en bijkomende stedenbouwkundige randvoorwaarden en lasten worden bepaald voor divers ander patrimonium, constructies en beplanting.

Het voorlopig vastgesteld provinciaal ruimtelijk beleidsplan selecteert Perk en Melsbroek als "landelijke dorpskern" en Steenokkerzeel als "hoogdynamische woonkern - kerndorp".

De afbakening die in de verordening wordt vastgelegd, sluit aan bij de provinciale visie van het ontwerpbeleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.

De kern van Steenokkerzeel (zonder Wambeek) is geselecteerd als hoogdynamische woonkern – kerndorp. "Kerndorpen zijn kernen met een relatief hoog voorzieningenniveau t.o.v. de omliggende dorpen. [...] De woontypologieën moeten zich inpassen in het bestaande woonweefsel.

Meergezinswoningen zijn in principe toegelaten."

De kernen van Melsbroek en Perk zijn geselecteerd als landelijke dorpskernen: "Het woningaanbod kan in een landelijke dorpskern verder groeien met aandacht voor het behoud van het specifiek landelijk karakter van de kern. In deze eerder landelijke woongebieden gaat de prioritaire aandacht naar de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de kern. [...] Meergezinswoningen en opdeling van ééngezinswoningen zijn in principe niet toegelaten zolang de gemeente niet heeft beslist over de ordening van de kern."

Het provinciaal ruimtelijk beleidsplan werd op 19 september 2023 definitief vastgesteld en wijzigde de benaming van de kernselecties tot "Levendige stads- en dorpskernen" (voor alle kernen). Overige woongebieden die niet tot de kern behoren worden gecategoriseerd als "Woongebieden buiten de kernen".

In deze verordening wordt gefocust op potentiële locaties in de dorpskernen, én op de minimale woonkwaliteitsnormen voor meergezinswoningen. De normen dienen dan ook gelezen te worden als regels die een basis van goede ruimtelijke ordening aanduiden, maar zijn niet limitatief. De

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening bij een vergunningsaanvraag is afhankelijk van de plaatselijke bestaande toestand en de ruimtelijke rendementsmogelijkheden. De normen kunnen bestaande stedenbouwkundige voorschriften uit RUP's, BPA's of verkavelingen verder aanvullen. Verder dient uiteraard rekening gehouden te worden met overige regelgeving, zoals andere verordenende plannen en verordeningen, de watertoets, erfgoedaspecten, de brandpreventie en veiligheid, en overige sectorale regelgeving.

Voor Melsbroek en voor Steenokkerzeel zijn de kernen reeds geordend door BPA's en RUP's (in opmaak). De mogelijkheid tot meergezinswoningen zijn bijgevolg al bepaald. De mogelijkheid tot meergezinswoningen dienen aldaar niet uitgebreid te worden gezien hiervoor al (recente) omgevingsanalyses zijn uitgevoerd voor de mogelijkheden tot meergezinswoningen. Voor Perk zijn er geen verordende bepalingen met betrekking tot meergezinswoningen van toepassing zodat er in principe overal in het dorp meergezinswoningen mogelijk zijn. Dit is gelet op de kernselectie binnen de gemeente echter ruimtelijk niet te verantwoorden. De mogelijkheden tot meergezinswoningen dient bijgevolg beperkt tot worden. De afbakening wordt bepaald door de plaatselijke toestand waar er al een concentratie aan meergezinswoningen vergund en aanwezig is, met name langsheen de Tervuursesteenweg. Andere meergezinswoningen te Perk vormen een anomalie en alleenstaande gevallen die niet als juiste referentie kan worden gehanteerd. (zie bijlages voor afbakening).

Op basis van de reacties op de m.e.r.-screeningsnota en het ontwerp tot verordening wordt voorgesteld om enkele aanpassingen en toevoegingen door te voeren in het ontwerp tot stedenbouwkundige verordening.

Het aspect aangaande financiële lasten werd eveneens bijgestuurd naar aanleiding van het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (B.S. 3 juli 2023). Vanaf 1 januari 2024 moet de gemeente een stedenbouwkundige verordening hebben om financiële lasten te kunnen opleggen bij omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen en voor het verkavelen van gronden. Zonder verordening kan de overheid geen financiële lasten opleggen. Hoofdstuk 4 werd bijgevolg aangevuld.

Er wordt voorgesteld om, ingevolge de ingediende bezwaren en adviezen, het aangepast ontwerp tot stedenbouwkundige verordening door de gemeenteraad definitief te laten vaststellen.

#### Duurzaamheid:

Dit advies toetst de voorliggende verordening aan de doelstellingen van het klimaatactieplan, goedgekeurd in de gemeenteraadszitting van 15 december 2022.

Dit advies handelt voornamelijk over de uitrusting van de meergezinswoningen onder 2.2

Ter inleiding en ter herinnering worden de doelen uit het klimaatactieplan opgelijst, in een notendop:

- minder verharding, meer vergroening (zowel publiek als privaat terrein): particuliere huishoudens (woning en tuin) dragen het sterkst bij aan de totale verharding op het grondgebied zonder de luchthaven: 44%.
- autogebruik laten dalen, verschuiving naar meer verplaatsingen met de fiets en gedeelde mobiliteit
- Verschuiving naar emissievrije mobiliteit
- gebouwen klimaatbestendig maken (groengevels, buitenzonnewering, ... )
- Tuinen inschakelen in adaptatieverhaal (vergroenen, verblauwen, ontharden)
- Verdichten op de juiste plaats

#### Fietsenstallingen:

- Definitie fietsstalplaats p 6: Fietsstalplaats: Een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bv. met klemmen, rekken, steunmuur...) voor het stallen van een fiets.
- 2.2.7. Per woonentiteit wordt voorzien in minimum 1 fietsstalplaats per slaapkamer, op eigen terrein. In eerste instantie dient gekozen te worden voor een bovengronds ingerichte comfortabele fietsstalplaats. In tweede instantie kan een ondergrondse worden overwogen.

Advies: het aandeel verplaatsingen met de wagen moeten dalen in het voordeel van de fiets en het openbaar vervoer. Deze gedragswijziging aanmoedigen en mogelijk maken vertaalt zich in een ambitieus fietsbeleid en investeren in fietsinfrastructuur en veiligheid. Een degelijke en veilige fietsenstalling maakt daar deel van uit. Belangrijk is om in te spelen op de tendensen die we

vandaag al zien (speedpedelecs, elektrische fietsen) en anderzijds gebruiksgemak verhogen door drempels weg te nemen. Dit betekent concreet dat de fietsenstalling zich op het gelijkvloers bevindt, dat ze veilig is en dus kan afgesloten worden ivf diefstal, dat ze overdekt is en voorzien is van stopcontacten en kraan ivf onderhoud aan de fiets. Er moet ook nagedacht worden over buitenmaatse fietsen zoals de bakfietsen en longtailfietsen die tegenwoordig in opmars zijn. Diefstalveiligheid is belangrijk ivf de huidige tendens van meer verplaatsingen met speedpedelecs en elektrische fietsen. Dergelijke fietsen kunnen in veel gevallen dienen voor de vervanging van een 2de gezinswagen.

De term fietsstalplaats laat nog ruimte voor interpretatie, wordt hiermee de ruimte zelf bedoeld of het steunelement waar de fiets gestald wordt? Er kan per woongegelegenheid een fietsberging voorzien worden, met per hoofdkussen een fietsstalplaats (bv nietje of andere fietssteun). Deze fietssteun is best niet enkel een haak in het plafond, want elektrische fietsen zijn daar te zwaar voor.

Een afdak/overdekte plaats naast het gebouw is nuttig voor snelle stalling, bezoek en herstelling. 1 afsluitbare fietsberging per woongegelegenheid, met voldoende ruimte om per hoofdkussen een fiets te stallen. Zodat elke bewoner een fiets kan stallen. (het appartement wordt ontworpen met een aantal bewoners in het achterhoofd)

### 2.2.3. Per woonentiteit worden minimum 2 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

Advies: 2 parkeerplaatsen per woonentiteit neemt veel ruimte in, ongeacht of ze ondergronds of bovengronds moeten voorzien worden. Dit draagt niet bij tot het behalen van doelstellingen voor ontharding en vergroening uit het klimaatactieplan.

Door 2 parkeerplaatsen op te leggen wordt er een én-én mobiliteitsbeleid gevoerd: het hebben van 2 auto's per huishouden verder gefaciliteerd aangevuld met fietsvoorzieningen en autodeelmobiliteit. Om tot een gedragswijziging te komen inzake automobiliteit is een duidelijke keuze noodzakelijk. Om de doelstellingen (zie boven) te halen kan er gekozen worden voor 1 autostaanplaats per woongegelegenheid aangevuld met degelijke, veilige, gesloten en comfortabele fietsenstalling en autodeelmobiliteit op openbaar domein binnen een kleine straal rond het gebouw.

### 2.2.5. Bij een project van 4 of meer woonentiteiten worden alle parkeerplaatsen integraal verplicht ondergronds en op eigen terrein georganiseerd.

Er worden 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid gevraagd. Deze ondergronds voorzien betekent een ondergrondse constructie en dus aanzienlijke verharding. Draagt niet bij tot het behalen van de doelstellingen voor vergroening en ontharding. In dit scenario zeker kiezen voor een bovengrondse fietsenstalling, want ondergronds zal er weinig ruimte overblijven voor degelijke fietsstalplaatsen. Voorstel om 1 bovengrondse parkeerplaats per woongegelegenheid op te leggen, aangevuld met een degelijke fietsenstalling (zie boven) en autodeelmobiliteit op openbaar domein binnen een kleine straal rond het gebouw.

Keuzes maken: én 2 pp/woongegelegenheid én degelijke fietsenstalling én goed scoren op ontharding en vergroening niet mogelijk binnen beschikbare ruimte.

2.2.6. Per begonnen schijf van 10 woonentiteiten moet minstens één van de minimaal te voorziene parkeerplaatsen gereserveerd worden voor een elektrische deelwagen. Deze dient bovengronds en aan de straat te worden voorzien. De aanvrager dient ook in de elektrische deelwagen(s) zelf te voorzien en de gemeente bewijs te bezorgen dat het om een initiatief gaat dat minimum 5 jaar loopt (vb. contract met deelwagenaanbieder). Er werd verduidelijkt dat de parkeerplaats voor een deelwagen extra voorzien wordt op de 20 pp voor 10 woonentiteiten.

Er wordt aan deelmobiliteit gedacht, dit is positief. De deelwagen moet bovengronds en aan de straat voorzien worden, dit is positief want dit verhoogt het aantal gebruikers waardoor de deelwagen sneller kostenneutraal wordt (een deelwagen heeft een vaste kost per maand, hoe meer gebruikers en ritten hoe lager deze kost wordt). De verdere uitwerking strookt helaas niet met het gekende recept om van autodelen een succes te maken. Autodeelmobiliteit voorzien is een kost voor de ontwikkelaar. Die kost wordt normaliter gecompenseerd door het niet moeten voorzien van een ondergrondse kelder, of een veel kleinere ondergrondse kelder. In voorliggend scenario moet de ontwikkelaar beiden voorzien, wat financieel moeilijk is.

Door zowel 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid én autodelen te voorzien, wordt men niet gestimuleerd richting autodelen.

Handvaten deelmobiliteit:

Inspiratieboek 1.0 (2019) – Autodelen structureel integreren in woningbouwprojecten

Inspiratieboek 2.0 (2020) – Gedeelde mobiliteit bij woningbouwlocaties

Zie p 23-26 inspiratieboek 1.0 p 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26

#### Oververhitting

Aandacht voor zonnewering en oververhitting, dat is positief. Er wordt best nog wel verduidelijkt dat het om buitenzonnewering dient te gaan. Dat is vele malen efficiënter dan zonnewering aan de binnenzijde van het raam. Om oververhitting tegen te gaan is de eerste stap zorgen dat de hitte het gebouw niet of zo weinig mogelijk kan binnendringen. Eventuele restkoeling zal dan minder hard moeten werken.

#### Verdichten op de juiste plaats

Verdichten gebeurt best nabij goed ontwikkelde openbaar vervoer-assen, in Steenokkerzeel is dat de Haachtsesteenweg. Perk is minder geschikt voor verdichting.

#### **Besluit:**

**Met 14 stemmen voor (Bruno Peeters, Kurt Ryon, Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Hannelore Velaerts, Marleen Raaijckmakers, Clémence Maes, Rudy Peeters, Sandra Ceuleers, Werner Vanderborght, Peggy Lepage, Yvette Van Daele, Christiana Willekens), 5 stemmen tegen (Karel Servranckx, Ann Goovaerts, Alen Cilic, Griet Deroover, Arlette Verboomen), 2 onthoudingen (Jan Van hoof, Gilbert Jaspers)**

1. De gemeenteraad neemt kennis van de adviezen en ingediende bezwaren en gaat akkoord met het voorstel tot behandeling.
2. Het aangepaste ontwerp tot stedenbouwkundige verordening 'meergezinswoningen' wordt definitief vastgesteld.

Namens de raad

Heidi Abeloos  
Algemeen directeur

Bruno Peeters  
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift

[SIG01]

[SIG02]