

Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen van 8 mei 2023

Aanwezig Kurt Ryon, Burgemeester
Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Hannelore Velaerts, Marleen Ral, Schepenen
Heidi Abeloos, Algemeen directeur

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - meergezinswoningen

Aanleiding

De goedgekeurde actualisatie van de gemeentelijke visie op kernversterking via de invoering van een tijdelijke bouwpaauze 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.

Feiten, context en argumentatie

De actualisatie van de gemeentelijke visie op kernversterking via de invoering van een tijdelijke bouwpaauze 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.

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.

Adviezen en visum

Er wordt voorgesteld om ingevolge de tijdelijke bouwpaauze 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."

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).

Besluit:

Het college van burgemeester en schepenen stuurt de screeningnota door naar het team Omgevingseffecten van het departement Omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen legt het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter advies voor aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Het college van burgemeester en schepenen organiseert een openbaar onderzoek.

Namens het college

Heidi Abeloos
Algemeen directeur

Kurt Ryon
Burgemeester

Voor eensluidend afschrift