
OPENBARE ZITTING VAN 27 JUNI 2024

Aanwezig: Joke Lenseclaes, voorzitter
Inge Lenseclaes, burgemeester
Sven Willekens, Jan De Broyer, Peter Lombaert, Martine Haegeman,
Myriam Vanderlinden, schepenen
Jean Pierre Audag, Dirk Devroey, Danny De Kock, Emmanuel Morel de
Westgaver, Stefan Vanderlinden, Yves de Marnix de Sainte Aldegonde
(Graaf), Lieven Bennekens, Jeroen Van San, Pierre-Emmanuel Dumont de
Chassart, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Ingrid Degand, Joris
Kelchtermans, Marcia De Wachter, Brigitte Braeckelaere, Alan Pauwels,
Roger Sombrijn, Fabienne Monbaliu, gemeenteraadsleden
Dieter Vanderhaeghe, algemeen directeur

Afwezig: Leo Van den Wijngaert, schepen
Patricia Meerts, Leen Gillis, Dirk Dewaet, Jan Van Brabant,
gemeenteraadsleden

<p>Definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+' (GR/2024/0077)</p>
--

Bevoegdheid

- Decreet Lokaal Bestuur, artikel 41
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2
- Plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007, artikel 3, §1, 3°

Juridische grond

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
- Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Overijse
- Beslissing van de gemeenteraad van 23 januari 2024 houdende de kennisneming van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+' met bijhorende plan-milieueffectrapportscreening
- Beslissing van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 8 januari 2024 houdende kennisneming van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2023 houdende de kennisneming en preadvisering bij de voorbereiding van het voorontwerp van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen HORIZON+' en bij principevoorschriften van de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen als voorafname op een Stedenbouwkundige Verordening
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 december 2023 houdende voorbereiding van de beslissing van de gemeenteraad houdende de kennisneming van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+' met bijhorende plan-milieueffectrapportscreening
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 januari 2024 houdende de vaststelling en opstart van de goedkeuringsprocedure van het ontwerp

van stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+' met bijhorende planmilieueffectrapportscreening

- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 mei 2024 houdende voorbereiding van de beslissing van de gemeenteraad houdende de definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+'

Relevante documenten

- Stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+':
- Bijlage kaart met afbakening woonzones PRUP
- Bijlage met motivering van afbakening woonzones PRUP
- Indicatieve bomenlijst
- Plan-milieueffectrapportscreening (plan-m.e.r.-screening) in functie van de ontwerpversie van de verordening
- Plan-milieueffectrapportscreening, bundeling van de adviezen
- Mail van 27 mei 2024 van het Team Omgevingseffecten over de beslissing over de Plan-milieueffectrapportscreening
- Beslissing dienst MER over de plan-milieueffectrapportscreening van 27 mei 2024
- Advies van de dienst ruimtelijke planning van de provincie Vlaams Brabant van 21 maart 2024
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) van 21 maart 2024
- Tabel met behandeling adviezen en bezwaren
- Bijlagen bij bezwaren deel 1 en deel 2

Feiten

Inleiding

Een van de actieplannen bij de opmaak van het meerjarenplan is 'AP05: Overijse voert een ruimtelijk beleid waarbij wordt ingezet op het vrijwaren en versterken van de open ruimte, kwalitatieve verdichting op de juiste plaatsen met een duidelijke en veilige mobiliteitsinfrastructuur en publieke ruimte'. Hieronder vallen verschillende acties, zoals 'Inzetten op een brede visie rond ruimtelijke ordening' en het 'Uitwerken van een instrumentenpakket om op ruimtelijk vlak regie te voeren'. De opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' en parallel hiermee een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vallen onder deze acties en hebben als voornaamste doel om meer uniformiteit te brengen in de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn in Overijse.

Het strategisch project Horizon+ is een samenwerkingsverband met volgende kernpartners: de gemeenten Tervuren, Overijse, Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode, de provincie Vlaams-Brabant en de Vlaamse overheid. Het project is ontstaan doordat er zich nieuwe ruimtelijke vraagstukken stelden op vlak van toenemend ruimtegebruik en verhardingsgraad, ruimtelijke versnippering, landschapsgebruik en recreatieve ontsluiting in de regio nabij het Zoniënwood. De partners van het strategisch project Horizon+ werken aan een toekomstgericht en duurzaam ruimtelijk beleid waarbij het wonen, werken, voorzieningen zijn geconcentreerd in goed uitgeruste en duurzaam bereikbare woonkernen. Buiten de kernen ligt de focus op de afstemming van het wonen en de bebouwing op de openruimtestructuren: landbouwgebieden, valleien, bosstructuren. In de gebieden met woonbestemming buiten de woonkernen wordt groei van het wonen niet gestimuleerd.

Verordeningen bieden de gemeente de mogelijkheid de beleidslijnen juridisch te verankeren.

Doel van de stedenbouwkundige verordening

De verordening 'woonkernen Horizon+' heeft als doel om de manier te regelen waarop in Overijse in de toekomst kan worden gebouwd met respect voor het mooie landschap. Ze behandelt enkel gebieden met een woonbestemming en focust vooral op de functie wonen.

De verordening baseert zich op de afbakeningen die werden voorbereid in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (of PRUP) 'Afbakening woonkernen Horizon+'. Dit plan maakt een differentiatie in de gebieden met een woonbestemming op de plannen van de ruimtelijke ordening en bedeeft ze toe aan verschillende soorten zones.

Dit PRUP onderscheidt enerzijds zones die een echte centrumfunctie vervullen op maat van de woonkern (de 'hoogdynamische centra' en de 'dorpsharten') en enkele aanpalende zones die geschikt gelegen zijn om het wonen nog wat verder te laten ontwikkelen (de 'te optimaleren woonwijken') en concentraties van grootschalige (handels)gebouwen buiten de centra ('gemengd bebouwde zones'). Deze zones vormen niet de belangrijkste focus van de verordening in deze (eerste) fase. Hier wordt vergund op basis van de principes van de goede ruimtelijke ordening, in afwachting van nadere uitwerking voor deze zones. Dit was een bewuste keuze. Immers, algemene voorschriften uitwerken voor gebieden waar ingezet wordt op kernversterking en verdichting is geen eenvoudige taak en vergt heel veel gebiedsgericht onderzoek. In deze gebieden is de structuur van percelen en gebouwen vaak veel fijnmaziger. Het is ook veel moeilijker om voorschriften uit te werken die kwalitatieve verdichting toelaten (dus: meer volume, meer compact programma, onderzoek naar bouwen in binnengebieden, ...) en die op heel veel verschillende soorten kavels of sites de goede ruimtelijke ordening garanderen. In dit soort zones wordt dan ook beperkt tot enkele maatregelen met betrekking tot het beschermen van groen.

Het PRUP duidt daarnaast vele zones aan waar het niet de bedoeling is dat het aantal woningen er nog sterk toeneemt. Onbebouwde kavels die correct ontsloten zijn, kunnen nog worden benut voor woningbouw, maar er wordt niet ingezet op 'inbreiding' van wonen in tuinzones en binnengebieden, op smallere percelen, op meergezinswoningen. Het gaat om drie types woonzones. De lint- en verspreide bebouwing vinden we vooral in het westen van onze gemeente en bestaat uit lintbebouwing in de open ruimte. De groene woonwijken vinden we nabij het Zoniënwood en enkele groene stapstenen naar of langs de valleien. Het gaat om wijken met een bestemming of karakter van woonpark. Daarnaast zijn er de 'te bestendigen woonwijken': dit zijn verkavelingen of historische bebouwingsfragmenten die ofwel verder liggen van een voorzieningencentrum en daarom best niet te veel woninggroei kennen, ofwel aansluiten bij een heel beperkt voorzieningenaanbod in kleine dorpjes. De drie soorten zones hebben uiteenlopende landschappelijke kenmerken. Deze verordening regelt hoe hier in de toekomst kan worden gebouwd en verhard, onder welke voorwaarden er nog mag worden verkaveld, welke groen- en watervoorzieningen er worden verwacht. Net omdat ze landschappelijk andere kenmerken hebben, krijgen ze (soms licht) andere voorschriften. In alle drie is het de bedoeling om bestaande bouwrechten te behouden, maar tegelijk te vermijden dat er nog teveel nieuwe bouwrechten bij komen.

Deze verordening heeft geen betrekking op de zonevreemde woningen of constructies die zich niet bevinden in de afgebakende woonzones van het PRUP. Het gaat om het gros van de zonevreemde woningen (behalve reeds samenhangend gerealiseerde woonreservegebieden). Zij vallen terug op de bestaande decretale regelgeving, zolang hier niet anders over is beslist.

Opbouw en gebruik van de verordening

De verordening bestaat uit een hoofdstuk per soort woonzone, te beginnen met de te bestendigen woonwijken, dan de groene woonwijken en daarna de lintbebouwing. Per hoofdstuk wordt het ruimtelijke toepassingsgebied vastgelegd: over welke gebieden met een woonbestemming het gaat. Dit komt overeen met de afbakeningen in het ontwerp PRUP 'Afbakening woonkernen Horizon+'. Daarna volgen telkens de voorschriften over verkavelen, bouwen en verharderen, groen, ... In deze fase van de verordening zijn enkel voor die drie genoemde zones uitgebreide voorschriften geschreven.

Daarna volgt een vierde hoofdstuk waarin een uiterst beperkte set van voorschriften (met betrekking tot groen) komt voor het gebied buiten de zones van hoofdstukken 1 - 3. Zoals uitgelegd, kunnen deze in volgende fase verder worden uitgebreid.

Tenslotte is een laatste hoofdstuk toegevoegd met algemene bepalingen. De algemene bepalingen leggen nog eens helder het toepassingsgebied van de verordening uit: zowel

ruimtelijk als met betrekking tot het soort programma's en handelingen. Vervolgens bevatten de algemene bepalingen ook de definities, vaak bedoeld om te verklaren hoe een begrip uit de voorschriften moet worden bepaald of berekend. Daarna leggen we hier uit hoe deze verordening zich verhoudt tot andere stedenbouwkundige voorschriften. Die vinden we in het gewestplan Halle-Vilvoorde, bijzondere plannen van aanleg, verkavelingen, het genoemde provinciale RUP 'afbakening woonkernen Horizon+' en andere ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het is belangrijk om te beseffen dat de meeste van deze voorschriften voorgaan op de bepalingen van deze verordening.

Totstandkoming

Voorliggende stedenbouwkundige verordening kwam tot stand rekening houdend met

- het advies van de dienst ruimtelijke planning van de provincie Vlaams Brabant van 21 maart 2024;
- de reactie van het Departement Omgeving van 29 maart 2024 via het digitale stedenbouwkundige informatieplatform (DSI) - geen advies uitgebracht;
- het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) van 21 maart 2024;
- de 34 reacties, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek over de ontwerpverordening van 7 februari tot en met 7 maart 2024 (samenlopend met de laatste helft van het openbaar onderzoek van het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' en aldus gelijk eindigend). Het infomoment over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening Woonkernen Horizon+' en verordening werd gehouden op 19 februari 2024 in CC Den Blank. Een groot deel van de reacties in kader van het openbaar onderzoek van de verordening handelden over het PRUP. Ze werden ter behandeling overgemaakt aan de dienst ruimtelijke planning van de provincie Vlaams Brabant;
- de resultaten van de plan-m.e.r.-screening, goedgekeurd op 27 mei 2024.

Onderzoek tot milieueffectrapportage

In toepassing van Plan-m.e.r.-besluit werd een plan-MER-screening uitgevoerd op basis van de ontwerpverordening.

De conclusie van het team MER luidde dat de stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+' geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De plan-MER-screening werd door het team MER goedgekeurd op 27 mei 2024. De beslissing en de screeningsnota worden gepubliceerd op de website van het Team Omgevingseffecten (www.omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank) onder het nr. SCRSV23029 en op de gemeentelijke website. De screeningsnota en de beslissing moeten door het publiek geraadpleegd kunnen worden. Via aanplakking, website en publicatie in het gemeentelijk infoblad zal gemeld worden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden.

Behandeling adviezen en bezwaren

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd het ontwerp van verordening aangepast naar de definitieve stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+'. De ontvangen adviezen en bezwaren worden behandeld in de bijgevoegde tabel. Door te voeren aanpassingen worden in de tabel opgelijst. De bijlagen bij de bezwaren werden gebundeld en kunnen geraadpleegd worden in de bijlagen bij dit besluit.

Motivering

De gemeenteraad dient de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+' definitief vast te stellen.

Aanvullende reglementen op het kappen van bomen worden parallel opgemaakt en aan de gemeenteraad van september voorgelegd.

Financiële aspecten

Geen.

BESLUIT

Met 18 stemmen voor (Joke Lenseclaes, Inge Lenseclaes, Sven Willekens, Jan De Broyer, Peter Lombaert, Martine Haegeman, Myriam Vanderlinden, Dirk Devroey, Danny De Kock, Stefan Vanderlinden, Lieven Bennekens, Jeroen Van San, Ingrid Degand, Joris Kelchtermans, Marcia De Wachter, Brigitte Braeckelaere, Roger Sombrijn, Fabienne Monbaliu), 6 onthoudingen (Jean Pierre Audag, Emmanuel Morel de Westgaver, Yves de Marnix de Sainte Aldegonde (Graaf), Pierre-Emmanuel Dumont de Chassart, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Alan Pauwels)

Na beraadslaging,

Artikel 1

De gemeenteraad stelt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+' definitief vast.

Artikel 2

Na definitieve vaststelling wordt deze beslissing van de gemeenteraad met het advies van GECORO binnen de 10 dagen na definitieve vaststelling met beveiligde zending bezorgd aan de Deputatie van de provincie Vlaams Brabant en het Departement Omgeving voor eventuele uitoefening van het schorsingsrecht (45 dagen).

BIJLAGEN

20240119_BBP_bomenlijst.pdf, 20240123_merscreening_ontwerpVO_def.pdf, 20240321_advies_provincie.pdf, 20240321_GECORO_advies_DEF_GET.pdf, 20240523_VO_OO_behandeling.pdf, 20240524_merscr_VO_bundeling_v2_DEF.pdf, 20240527_beslissing_planmerplicht_SCRSV23029.pdf, 20240527_mail_plan-m.e.r.-plicht_VO_WoonkernenHor.pdf, 20240627_VO_WoonkernenHor_bijlage_afbak.pdf, 20240627_VO_WoonkernenHor_DEF.pdf, 202406_PRUP_HOR_GP.pdf, bezwaren_bijlagen_deel1.pdf, bezwaren_bijlagen_deel2.pdf

Gedaan in zitting van: **27 juni 2024**.

Namens de gemeenteraad

Dieter Vanderhaeghe
algemeen directeur

Inge Lenseclaes
burgemeester
(ingevolge de delegatiebeslissing
van 12 augustus 2020 van de
voorzitter van de gemeenteraad)