RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

Vragen naar: Marina Mathijs / Tom De Bruyn

Tel.: 016 26 75 07

E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be

Dossierkenmerk: RMT-RUBY-RP-2021-00014-DEP-01

B 15
13 januari 2022

VLAAMS-
BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Hoegaarden - Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen 'Meergezinswoningen'

1. GEGEVEN

De gemeenteraad van de gemeente Hoegaarden besliste in zitting van 20 april 2021 om de 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) 'Meergezinswoningen' ter kennis te brengen aan de deputatie. De deputatie kan als beroepsinstantie met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen rekening houden bij de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep.

2. JURIDISCHE BASIS

In toepassing van de provinciale omzendbrief 'gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep' zoals goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 7 januari 2021.

In uitvoering van van Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' en Artikel 4.7.21. §1. VCRO inzake het administratief beroep ingesteld bij de deputatie van de provincie.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

3. BESPREKING

Aanleiding
De gemeente Hoegaarden merkt een sterke stijging van het aantal aanvragen voor meergezinswoningen in het centrum van de kern Hoegaarden. Het gebrek aan een duidelijk beleidsmatig kader inzake deze aanvragen zorgt enerzijds voor onzekerheid bij ontwikkelaars en bestuur, en anderzijds voor ontwikkelingen die niet altijd even kwalitatief zijn en het landelijk karakter of de erfgoedwaarde van de kern verminderen.
Als kortetermijnactie, deels geïnspireerd op de studie 'Leefbare Dorpen Getestreek', wil de gemeente met deze BGO een eerste stap zetten in het beheersen en sturen van deze trend.

Inhoud beleidsmatig gewenste ontwikkeling
De beleidsmatig gewenste ontwikkeling bepaalt de straten waar de gemeente in de toekomst nog meergezinswoningen wil toelaten – het gaat hierbij om de belangrijkste straten in het centrum van het kerndorp Hoegaarden – en vooral in welke straten dit niet meer kan: alle andere straten, inclusief de volledige deelgemeenten. Daarnaast worden een aantal voorwaarden meegegeven voor elke ontwikkeling, bijvoorbeeld inzake gabarit, fietsvoorzieningen en doorzichten. Ook voor de opdeling van markante hoeves en ander erfgoed worden een aantal bepalingen opgenomen.

Voorwaarden inzake algemene bekendmaking en participatie
Het voorstel voor BGO werd door de gemeente aangekondigd in het gemeentelijk infoblad, met de mogelijkheid om reacties en opmerkingen door te geven. In de aanvraag werd een overzicht van de reacties (een 15-tal) toegevoegd. Zij vragen vooral 'meer duidelijkheid', 'sterkere verankering' en 'strengere voorwaarden', maar lijken niet gekant tegen het uitgangspunt van de BGO.

Relatie met verordenende plannen en voorschriften
De BGO geldt uiteraard enkel binnen de woongebieden, en de aangeduide gebieden bevinden zich voor het overgrote deel binnen 'vol' woongebied. Alleen de straten Klein Overlaar en de Stoopkensstraat bevinden zich binnen woongebied met landelijk karakter. Strikt genomen zijn meergezinswoningen hier niet verboden, ze worden echter wel in de omzendbrief inzake de gewestplannen (1997) vermeld als 'niet op hun plaats' in woongebied met landelijk karakter. Gezien de juridische status van een omzendbrief is het mogelijk om, indien dit ruimtelijk onderbouwd is, toch bepaalde zones aan te duiden waar meergezinswoningen overwogen kunnen worden. Dat is voor deze twee straten, en zeker voor de Stoopkensstraat, het geval. Daarnaast vermeldt de BGO ook de bestaande RUPs waarin reeds meergezinswoningen werden toegelaten, en verduidelijkt dat deze onverminderd van toepassing zijn.

Relatie met ruimtelijke structuurplannen en beleidsplannen
Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wenst de gemeente voornamelijk in te zetten op een kwalitatieve invulling van het woonweefsel, met in de kern Hoegaarden een minimale dichtheid van 15 à 20 wo/ha en het streven naar het behoud van gabarit en straatprofiel. De gemeente geeft aan dat ze RUPs wenst op te maken om te bepalen binnen welke zones meergezinswoningen nog mogelijk zijn en waar niet. In woongebied met landelijk karakter wenst men geen meergezinswoningen meer toe te laten.
In de andere kernen worden een maximum van 15 wo/ha gehanteerd en is verdere ontwikkeling van meergezinswoningen niet gewenst, tenzij binnen een reconversieproject.
De BGO 'Meergezinswoningen' vormt een verfijning van deze opties. De BGO is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoegaarden, met een mogelijke uitzondering (zie 'bespreking') voor de 2 straten in woongebied met landelijk karakter waar toch meergezinswoningen zouden worden toegelaten.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)
Hoegaarden wordt in het RSVB geselecteerd als hoofddorp. De 4 kernen Hoksem, Meldert, Outgaarden en Sint-Katharina-Houtem zijn geselecteerd als woonkernen. In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen. In de kernen-in-het-

buitengebied wordt gestreefd naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is.
De BGO 'Meergezinswoningen' vormt een verfijning van deze opties. De BGO is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.

Relatie met de conceptnota van het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant
In zitting van 9 maart 2019 heeft de provincieraad beslist om een provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant op te maken als opvolger van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Op die manier wil het provinciebestuur een antwoord bieden op de nieuwe maatschappelijke uitdagingen. De provincie hanteert hierbij drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, bundeling van ruimtelijke ontwikkelingen op goed bereikbare plaatsen en het fysisch systeem structurerend laten werken. Op 9 december 2021 werd het tweede voorontwerp goedgekeurd. Vanuit het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant worden ontwikkelingsperspectieven voorgesteld voor de verschillende types van kernen in de provincie. Hoegaarden wordt op basis van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau voorlopig geselecteerd als 'landelijk kerndorp', Meldert en Outgaarden als 'landelijke dorpskernen'. De gemeenten kunnen een verdere differentiatie doorvoeren binnen deze door de provincie gehanteerde beleidscategorieën en ervoor kiezen de vooropgestelde groei selectiever te bundelen in één of meerdere van de kernen op haar grondgebied.
De gemeente kiest binnen het BGO 'Meergezinswoningen' voor een beperking van de mogelijkheid tot ontwikkeling van meergezinswoningen tot het dorpshart van Hoegaarden. Deze opties passen binnen de beleidslijnen van het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant in opmaak.

Relatie met het strategisch project 'Getestreek' en het beleidskader 'Leefbare dorpen'
Binnen het strategisch project wordt een visie op verdichting en ontwikkeling van de dorpen opgemaakt, het beleidskader 'Leefbare dorpen', dat in de eindfase van de opmaak aanbeland is. De BGO 'Meergezinswoningen' is een concretere uitwerking van één aspect van deze visie, namelijk het aanduiden van locaties waar nog meergezinswoningen toegelaten zijn. De zone die wordt aangeduid als wenselijke locatie voor meergezinswoningen komt grotendeels overeen met het dorpshart zoals bepaald in het beleidskader, op de toevoeging van de 2 uitlopers (Stationsstraat en Klein Overlaar) na.

Uitzicht op juridische verankering
De gemeente wil deze visie op termijn juridisch verankeren maar heeft tot op heden geen concrete stappen in die richting gepland. Binnen het strategisch project Getestreek wordt echter een planproces voorzien dat in 2022 zal worden opgestart en o.a. de afbakeningen van verschillende verdichtingszones juridisch zal verankeren in een combinatie van RUP en verordening. De BGO 'Meergezinswoningen' kan worden opgenomen in dit planproces.

Bespreking
Om de BGO beter te onderbouwen en discussies rond 'waarom hier wel en hier niet' te vermijden lijkt het goed een motivatie op te nemen over de keuze van straten. Het voordeel hiervan is dat deze motivering dan niet bij elke aanvraag van 0 moet worden opgebouwd en telkens kan vertrokken worden van de motivering in deze BGO.
De lijst met straten waar nog meergezinswoningen zullen worden toegelaten is een logische aanduiding van het dorpshart en bestaat grotendeels uit locaties waar geen discussie over bestaat. Er zijn 3 straten waar eventueel vragen bij gesteld kunnen worden:

- De Stoopkensstraat bevindt zich in woongebied met landelijk karakter, waar (volgens de omzendbrief voor de toepassing van de gewestplannen, én volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) appartementsbouw niet gewenst is. Anderzijds zijn er voldoende ruimtelijke argumenten om voor deze straat toch een verdichting mogelijk te maken. Gezien de juridische situatie die hierop zou volgen (zowel een omzendbrief, het structuurplan als het BGO zijn geen verordenende instrumenten) zal elke aanvraag tot omgevingsvergunning met de nodige omzichtigheid behandeld en voldoende gemotiveerd moeten worden.
- De Stationsstraat en de E. Ourystraat worden niet opgenomen binnen het dorpshart dat in de studie 'Leefbare dorpen' wordt aangeduid als centrale verdichtingszone. Gezien het statuut van deze studie (een achterliggende visie met voorstel tot afbakeningen die nog kunnen worden bijgestuurd) en gezien de locatie en bestemming van deze straat lijkt de opname ervan in deze BGO echter niet onlogisch.

- De straat 'Klein Overlaar' tot aan de Kloosterstraat lijdt onder beide bovenstaande problemen, en is bovendien echt een uitloper van de kern. Daarom wordt voorgesteld de opname van deze zone in de BGO te heroverwegen en meergezinswoningen hier niet toe te laten.

In het beleidskader 'Leefbare dorpen' wordt een methode voorgesteld om bij verdichtingsprojecten af te dwingen dat, naast de interne woonkwaliteit en de goede ruimtelijke ordening, ook een aantal externe kwaliteiten (in functie van de kern) worden gerealiseerd als stedenbouwkundige last. Het lijkt een interessante piste om ook in deze BGO een bepaling toe te voegen die aangeeft dat de gemeente voor elk project in overleg wil gaan om via stedenbouwkundige last bepaalde inrichtings- en ontwerpelementen op te leggen die niet alleen ten dienste staan van de eigen bewoners/woningen maar ook van de ruimere omgeving.

Het strekt tot aanbeveling om, indien deze nog niet bestaat en bijvoorbeeld in samenwerking met de IOED, een lijst op te stellen van wat de gemeente beschouwt als 'markante hoeves' om eventuele discussies hierrond op voorhand te beslechten.

Bij wijze van participatie werd een artikel in het gemeentelijk infoblad gepubliceerd met de mogelijkheid om te reageren. Een overzicht van de binnengekomen opmerkingen werd toegevoegd. De bedenkingen lijken vaak terecht en een interessante input voor de BGO, met in het bijzonder de vragen rond vooroverleg bij minder wooneenheden, meer groen, kwalitatievere fietsinfrastructuren en laadpalen.

Conclusie: de BGO 'Meergezinswoningen' past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie en kan ondersteund worden, indien rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. het document 'BGO Meergezinswoningen' gunstig te adviseren als beleidsmatig gewenste ontwikkeling indien rekening gehouden wordt met de geformuleerde opmerkingen;
2. opdracht te geven aan de dienst Ruimtelijke Planning om deze beslissingen bekend te maken aan de gemeente Hoegaarden en de provinciale dienst Vergunningen.

Leuven, 13 januari 2022

Aanwezig:

Jan Spooren, voorzitter;
Bart Nevens, Tom Dehaene, Ann Schevenels, Gunther Coppens, leden;
Marc Collier, provinciegriffier.

In opdracht:

Ann Schevenels
gedeputeerde-verslaggever

Marc Collier
provinciegriffier

Jan Spooren
provinciegouverneur