

**Openbare vergadering van donderdag 28 mei 2026**

**Aanwezig:** Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad  
Bart LAEREMANS, burgemeester  
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen  
Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Caroline DENIL, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Luc KEPPENS, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden  
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

**Verontschuldigd:** /

**Afwezig:** Manon BAS, Britt JOHN, gemeenteraadsleden

**BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELING: TIJDELIJKE BOUWPAUZE - GOEDKEURING**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Artikel 40 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), TITEL II Planning.
- VCRO, artikel 4.3.1 §1 dat bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en §2, 2° dat bepaalt dat bij die beoordeling rekening gehouden kan worden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO) omtrent de goede ruimtelijke ordening.
- Provinciale omzendbrief van 7 januari 2021 over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (PDF, DOSSIERSTUK 1).
- Toolkit kernversterking van provincie Vlaams-Brabant, p.120 e.v. en p.248 e.v. (PDF, DOSSIERSTUK 2).
- Beknopte leidraad van Departement Omgeving van 16 augustus 2021 over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (WEBSITE, DOSSIERSTUK 3).
- Coalitieakkoord, onderdeel "Een ruimtelijk beleidsplan voor Grimbergen":
  - o *We starten de opmaak van een 'beleidsplan ruimte' voor heel onze gemeente op.*
  - o *Vanuit dit perspectief werken we een langetermijnvisie uit voor de ruimtelijke ontwikkeling op ons hele grondgebied, waarin we alle conclusies uit de onthardingsstudie, klimaatplan, hemelwater- en droogteplan, warmtebeleidsplan, mobiliteitsplan, ... concretiseren.*
  - o ***In afwachting van de finalisering van dit beleidsplan wordt er een pauze ingelast voor de aflevering van omgevingsvergunningen voor (grote) verkavelingen en meergezinsprojecten.***

- *We brengen de stedenbouwkundige verordening in lijn met de nieuwe wetgeving. We voorzien een duidelijk kader voor het opleggen van stedenbouwkundige lasten.*
- Besluit van de gemeenteraad van 26 februari 2026 om het agendapunt m.b.t. de beleidsmatig gewenste ontwikkeling over een tijdelijke bouwpaauze, te verdagen (DOSSIERSTUK 8).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 oktober 2025 waarbij een voorstel van beleidsmatig gewenste ontwikkeling m.b.t. meergezinswoningen en verkavelingen werd goedgekeurd (DOSSIERSTUK 5).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 8 december 2025 waarbij kennis werd genomen van het advies van de provincie Vlaams-Brabant m.b.t. de beleidsmatig gewenste ontwikkeling over (grotere) meergezinswoningen en verkavelingen (DOSSIERSTUK 6).
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 maart 2026 waarmee een voorstel van beleidsmatig gewenste ontwikkeling m.b.t. meergezinswoningen en verkavelingen werd goedgekeurd en beslist werd advies te vragen aan de Gecoro (DOSSIERSTUK 7).
- Besluit van het college van en schepenen van 4 mei 2026 waarmee een voorstel van beleidsmatig gewenste ontwikkeling m.b.t. meergezinswoningen en verkavelingen werd goedgekeurd en beslist werd dit ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen (DOSSIERSTUK 10).

**De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:**

- Advies deputatie van de provincie Vlaams-Brabant ontvangen op 1 december 2025 (DOSSIERSTUK 4).
- Advies Gecoro van 31 maart 2026 (DOSSIERSTUK 9).
- Het document met een overzicht van de doorgevoerde aanpassingen, in navolging van het advies van de GECORO (DOSSIERSTUK 11).

**De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:**

Het gemeentebestuur heeft in haar coalitieakkoord opgenomen dat in afwachting van de opmaak van een Beleidsplan Ruimte (ter vervanging van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) een tijdelijke pauze wordt ingelast voor de aflevering van omgevingsvergunningen voor (grotere) verkavelingen en meergezinswoningprojecten.

Grotere projecten hebben immers enerzijds vaak een niet verwaarloosbare impact op de behoeften (bv. aantal beschikbare plaatsen in scholen), het gemeentebudget (bv. onderhoud na overname openbaar domein) en de milieueffecten (waterhuishouding, mobiliteit enz), en kunnen anderzijds de mogelijkheid bieden om oplossingen te integreren voor bepaalde knelpunten of noden (waterhuishouding, locatie voor kinderdagverblijf, publiek toegankelijk groen, groenblauwe verbindingen, parking, wijzigende woonbehoefte o.b.v. huishoudentypes, ...).

Om samen met eigenaars, ontwikkelaars, architecten, ... een geschikte locatie te zoeken voor een nieuw projectidee, of een geschikte invulling te geven aan een nieuwe projectlocatie, is het nodig dat de gemeente een goed overzicht heeft van de behoeften, knelpunten, ... en een visie over hoe deze aan te pakken. Bovendien wenst de gemeente dus gericht lasten op te leggen bij projecten. Hiervoor dient de algemene stedenbouwkundige verordening mogelijk aangevuld te worden, alsook dient er een bijkomende verordening opgemaakt te worden om financiële lasten te kunnen koppelen aan een omgevingsvergunning.

In afwachting van deze visie en dit verordenend kader, wenst het gemeentebestuur een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling te hanteren om vorm te geven aan de gewenste tijdelijke bouwpaauze voor bepaalde grotere meergezinswoningprojecten en verkavelingen. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt immers dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede

ruimtelijke ordening en dat bij die beoordeling rekening gehouden kan worden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO) omtrent de goede ruimtelijke ordening.

### **Procedure**

De procedure voor opmaak van een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling is als volgt in de provincie Vlaams-Brabant:

- opmaak voorstel BGO;
- advisering en bespreking door provincie;
- goedkeuring door gemeenteraad;
- publieke bekendmaking;
- overmaken aan beroepsinstanties m.b.t. omgevingsvergunningsaanvragen.

De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant bezorgde de gemeente op 1 december 2025 een advies over de beleidsmatig gewenste ontwikkeling m.b.t. grotere meergezinswoningen en verkavelingen en dit advies werd met de provincie overlopen op 10 december 2025. De voorgestelde BGO voldeed aan de voorwaarden voor formele kennisname door de deputatie.

Op 31 maart 2026 werd door de GECORO een advies over de voorgestelde BGO verleend (DOSSIERSTUK 9). Het advies van de GECORO werd intussen geïmplementeerd. Een overzicht van de verschillen met de oorspronkelijke tekst wordt toegevoegd (DOSSIERSTUK 11).

### **Beleidsmatig Gewenste ontwikkeling**

De residentiële projecten die onder deze beleidsmatige gewenste ontwikkeling m.b.t. (grotere) meergezinswoningen en verkavelingen zullen vallen, moeten gedefinieerd worden.

Het gaat om:

- projecten waarbij nieuwe wegenis moet worden aangelegd omdat (een deel van) de toekomstige woonentiteiten niet aan een bestaande uitgeruste weg gelegen is;
- de in hoofdzaak residentiële (her)ontwikkeling van terreinen met een breedte aan de straat van meer dan 60m;
- meergezinswoningen vanaf dat de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ondergronds parkeren verplicht;
- projecten gelegen in het plangebied van het RUP Gabariten Strombeek-Bever waarbij art. 0.13 'Projectzones' van toepassing is.

Het opsplitsen van ontwikkelingen in meerdere aanvragen die tezamen bovenstaande ondergrenzen overschrijden, is niet toegelaten.

Deze residentiële projecten vallen per uitzondering niet onder deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling m.b.t. (grotere) meergezinswoningen en verkavelingen, omdat er reeds een (recent) gedetailleerd en duidelijk kader is, waarbij de wijziging t.o.v. de bestaande toestand eerder gering is en/of omdat ze reeds een significante maatschappelijke meerwaarde bieden:

- projecten gelegen in goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen die goedgekeurd zijn na het jaar 2000;
- projecten gelegen in definitief vastgestelde nog geldende RUPs en BPA's, behalve wanneer toepassing gemaakt wordt van Art. 0.13 'Projectzones' van het RUP Gabariten Strombeek-Bever. Dit artikel laat afwijkingen toe op de standaard voorschriften m.b.t. het aantal bouw- en woonlagen wanneer een meerwaarde voor het algemeen belang wordt gecreëerd en daarom zijn projecten die gebruik maken van dit artikel niet vrijgesteld van de bouwpauze;
- projecten met uitsluitend renovatie, sloop of vervanging van bestaande woongebouwen door nieuwbouw waarbij het aantal woonentiteiten met niet meer dan 20% stijgt;
- projecten met uitsluitend renovatie en/of reconversie van leegstaande niet-residentiële gebouwen naar woongebouwen waarbij het volume en/of de bruto vloeroppervlakte niet met meer dan 20% stijgt.

Voor volgende residentiële projecten kan een uitzondering gevraagd worden bij het gemeentebestuur omdat ze zich normaliter in een ver gevorderd stadium van ontwerp en beslissingsproces bevinden:

- aanvragen tot omgevingsvergunning die reeds zijn ingediend op de dag van de gemeenteraadsbeslissing tot goedkeuring van deze BGO;
- aanvragen tot omgevingsvergunning die binnen de 60 dagen na de dag van de gemeenteraadsbeslissing tot goedkeuring van deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden ingediend, en
  - die met een quasi zelfde ontwerp reeds in de 365 dagen voorafgaand aan of op de dag van de gemeenteraadsbeslissing tot goedkeuring van deze BGO werden ingediend maar onvolledig/onontvankelijk werden verklaard of
  - waarover in de 365 dagen voorafgaand aan de dag van de gemeenteraadsbeslissing tot goedkeuring van deze BGO een weigeringsbeslissing werd genomen door de vergunningverlenende overheid en waarbij de nieuwe aanvraag tegemoet komt aan de elementen die tot weigering leidden.

Voor volgende residentiële projecten kan een uitzondering aangevraagd worden bij het gemeentebestuur omdat ze potentieel een significante maatschappelijke meerwaarde bieden:

- projecten die de waterhuishouding op een terrein aanzienlijk zullen verbeteren wanneer het terrein gelegen is in een overstromingsgevoelige zone, of wanneer het van het terrein afstromend hemelwater in belangrijke mate een oorzaak is van wateroverlast in een overstromingsgevoelige zone in de omgeving;
- projecten die situaties die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid aanpakken (bv. sanering);
- projecten die constructies, beplantingen, ... met vastgestelde cultuur-historische en/of natuurlijke waarde die dreigen op korte termijn verloren te gaan, herstellen;
- projecten in het kader van de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief.

Gelet op het advies van de diensten en de info van de provincie wordt voorgesteld om de beleidsmatig gewenste ontwikkeling m.b.t. (grotere) meergezinswoningen en verkavelingen te hanteren voor een periode van drie jaar vanaf het aantreden van de nieuwe gemeenteraad, en dus tot en met december 2027. Dit geeft de gemeente de kans om een verordening financiële lasten op te maken, eventueel de algemene stedenbouwkundige verordening te wijzigen, en te starten met de opmaak van een Beleidsplan Ruimte.

Voor het debat en de argumentatie van de stemmingen, wordt verwezen naar het zittingsverslag.

#### **Bijkomende informatie:**

/

#### **Stemming:**

Met 24 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Caroline DENIL, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Daan VERTONGEN, Karin VERTONGEN), 5 stemmen tegen (Ann DAAMEN, William DE BOECK, Gilbert GOOSSENS, Luc KEPPENS, Laurent VANBINST), 2 onthoudingen (Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS)

#### **BESLUIT:**

##### **Artikel 1.**

Voor een periode van drie jaar vanaf het aantreden van de gemeenteraad, en dus tem. december 2027, een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) m.b.t. (grotere) meergezinswoningprojecten en verkavelingen te hanteren, zoals weergegeven in de inhoudelijke verantwoording van dit besluit.

**Art. 2.**

Het college van burgemeester en schepenen te vragen deze tijdelijke beleidsmatig gewenste ontwikkeling mee op te nemen als bijkomende onderbouwing in de afweging 'goede ruimtelijke ordening' bij de beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning.

**Art. 3.**

De beroepsinstanties m.b.t. omgevingsvergunningen te vragen deze tijdelijke beleidsmatig gewenste ontwikkeling mee op te nemen als bijkomende onderbouwing in de afweging 'goede ruimtelijke ordening' bij de beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning.

**Art. 4.**

Dit besluit bekend te maken op de gemeentelijke website en aan te kondigen in het gemeentelijk infoblad.

In zitting, datum als hierboven

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad

-----  
Voor eensluidend afschrift op 26 juni 2026

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad