

Openbare vergadering van woensdag 5 mei 2021

- Aanwezig:** Rudi VAN HOVE, voorzitter gemeenteraadscommissie omgeving
Jean DEWIT, Kirsten HOEFS, Eddie BOELEN, Gerlant VAN BERLAER, Elke WOUTERS, Gilbert GOOSSENS, Chantal LAUWERS, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Karin VERTONGEN, effectieve commissieleden
William DE BOECK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Brigitte JANSSENS, Bart LAEREMANS, waarnemende commissieleden
Katrien LE ROY, vervangend effectief lid gemeenteraadscommissie omgeving
Karima MOKHTAR, Trui OLBRECHTS, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Philip ROOSEN, Vincent VAN ACHTER, Karlijne VAN BREE, waarnemende commissieleden
Iris DEPOORTER, secretaris gemeenteraadscommissie omgeving
Ellen VAN MULDER, waarnemend secretaris gemeenteraadscommissie omgeving
- Verontschuldigd:** Sofie ROELANDT, effectief lid gemeenteraadscommissie omgeving
- Afwezig:** Manon BAS, Bart VAN HUMBEECK, effectieve commissieleden

Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Katleen ORINX, Chris SELLESLAGH, Yves VERBERCK, Patrick VERTONGEN, Jean-Paul WINDELEN, waarnemende commissieleden

Muriel VAN SCHEL, deskundige

1. Wijziging van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 37 en 38, 7° van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (DLB).
- Huishoudelijk reglement van de gemeenteraad goedgekeurd in zitting van 25 februari 2019 en aangepast op 28 mei 2020:

Artikel 37.

§ 1 De raad richt de volgende zeven commissies op die zijn samengesteld uit gemeenteraadsleden:

1° personeel en organisatie;

2° financiën;

3° infrastructuur;

4° omgeving;

5° mobiliteit;

6° een commissie die waakt over de afstemming van het gemeentelijk beleid op het beleid van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden;

7° verenigde commissie.

Deze commissies hebben als taak het voorbereiden van de besprekingen in de gemeenteraadszittingen, het verlenen van advies en het formuleren van voorstellen over de wijze waarop vorm wordt gegeven aan de inspraak van de bevolking telkens als dat voor de beleidsvoering wenselijk wordt geacht.

De commissies kunnen steeds deskundigen en belanghebbenden horen.

§ 2. De verenigde gemeenteraadscommissie is samengesteld uit alle leden van de gemeenteraad. Alle andere commissies zijn samengesteld uit 13 stemgerechtigde raadsleden. De voorzitter kan worden aangewezen onder de raadsleden die geen lid zijn van de commissie. In dat geval heeft de voorzitter geen stemrecht.

(...)

§ 7. Elke commissie wordt voorgezeten door een gemeenteraadslid. De leden van het college van burgemeester en schepenen kunnen geen voorzitter zijn van een commissie. De gemeenteraad duidt de voorzitters van de commissies aan.

§ 8. De gemeenteraadscommissies worden bijeengeroepen door de voorzitters van de commissies en dit op vraag van het college van burgemeester en schepenen. Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de bijeenroeping via e-notulen aan alle leden van de gemeenteraadscommissie (effectieve leden en leden die als waarnemer kunnen zitting hebben), ten minste acht dagen voor de dag van de vergadering. De oproeping vermeldt de agenda, dag, uur en plaats van de vergadering. Deze informatie wordt eveneens bekendgemaakt aan het publiek door publicatie op de gemeentelijke website.

§ 9. De gemeenteraadscommissies kunnen geldig vergaderen, ongeacht het aantal aanwezige leden. Commissieleden kunnen zich tijdens een vergadering laten vervangen door raadsleden van dezelfde fractie.

§ 10. De gemeenteraadscommissievergaderingen zijn in principe openbaar onder dezelfde voorwaarden als voor de gemeenteraad (zie art. 4 tem. 6 van dit reglement). De raadsleden kunnen, zonder stemrecht, de vergaderingen van de commissies waarvan zij geen deel uitmaken, bijwonen. De leden van het college en de algemeen directeur kunnen als waarnemend lid de gemeenteraadscommissievergaderingen bijwonen.

§ 11. Vooraleer aan vergaderingen deel te nemen, tekenen de leden van elke gemeenteraadscommissie een aanwezigheidslijst, die aan de algemeen directeur wordt bezorgd.

Artikel 38.

Alle leden van de gemeenteraadscommissie zijn stemgerechtigd, met uitsluiting van de waarnemende leden, de krachtens art. 37, §2 aangestelde voorzitter, de deskundigen en de eventuele belanghebbenden. De leden van de commissies stemmen, zoals in de gemeenteraad, nooit geheim, behalve in de gevallen zoals in art. 27, §4 van dit reglement.

Artikel 39.

Het ambt van secretaris van elke raadscommissie wordt waargenomen door één of meer personeelsleden van de gemeente, op voorstel van de algemeen directeur, aangewezen door het college van burgemeester en schepenen. Een afschrift van het verslag wordt via e-notulen verzonden aan ieder commissielid en aan elke fractieleider.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Besluit van de gemeenteraad van 28 maart 2019 waarbij de leden van de commissie omgeving werden aangeduid.
- Besluit van de gemeenteraad van 28 maart 2019 waarbij raadslid Rudi VAN HOVE werd aangeduid als voorzitter van de gemeenteraadscommissie omgeving.
- Besluiten van de gemeenteraad van 24 oktober 2019, 28 mei 2020 en 27 augustus 2020 betreffende de vervangingen van leden in de gemeenteraadscommissie omgeving.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 31 augustus 2020 betreffende de aanstelling van mevrouw Iris DEPOORTER of de door haar aangeduide dienstverantwoordelijke als secretaris en mevrouw Ellen VAN MULDER als plaatsvervangend secretaris van de gemeenteraadscommissie omgeving.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 april 2021 waarbij aan de voorzitter werd gevraagd de gemeenteraadscommissie omgeving bijeen te roepen op 5 mei 2021 om 19 uur via Microsoft Teams.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 april 2021 om de ontwerp-tekst van de gewijzigde verordening voorlopig goed te keuren.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

- Preadvies van de Gecoro van 17 oktober 2020 (zie bijlage).
- Preadvies van de dienst ruimtelijke planning van de provincie Vlaams-Brabant (zie bijlage).
- De behandeling van het preadvies van de Gecoro door de diensten Omgevingsbeleid en Vergunningen (zie bijlage).

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

1. Aanleiding

In 1936 keurde de gemeenteraad in Grimbergen het eerste gemeentelijke bouwreglement goed. In de daaropvolgende decennia volgden nog verschillende aanvullende reglementen over o.a. parkeren, regen- en afvalwaterafvoer, het vellen van bomen,... In 2014 besliste het toenmalig schepencollege om deze reglementen te herzien en te bundelen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Op 12 juni 2017 werd deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Grimbergen definitief vastgesteld in de gemeenteraad. Ze ging van kracht in oktober 2017.

Een stedenbouwkundige verordening heeft als doel om de ruimtelijke aspecten van een gemeente te sturen. De voorschriften van de verordening geven weer wat de gemeente (niet limitatief) beschouwt als bepalend voor "de goede ruimtelijke ordening". De verordening omvat aanvullingen op (hogere) wetgeving voor bijvoorbeeld de inrichting van het openbaar domein, het plaatsen of aanbrengen van publiciteit, de inplanting en het volume van woningen, groenaanleg en verhardingen, woonkwaliteit, parkeernormen,... op haar grondgebied.

Op 23 december 2019 besliste het schepencollege om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te herzien.

2. Procedure

De procedure voor het wijzigen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat volgende officiële stappen:

- vaststellen ontwerp van stedenbouwkundige verordening door gemeenteraad;
- advies departement, deputatie en gecoro (30 dagen);
- openbaar onderzoek (30 dagen);
- bekomen mer-ontheffing (30 dagen);
- definitieve vaststelling stedenbouwkundige verordening door gemeenteraad;
- schorsing- en vernietigingstermijn deputatie en departement (45 dagen);
- bekendmaking in Belgisch Staatsblad.

Verscheidene van de procedurestappen kunnen gelijktijdig plaatsvinden (advies, openbaar onderzoek, ontheffing).

De wijziging van de verordening bevindt zich momenteel nog voor de eerste stap, in het voortraject waar de ontwerp tekst voor de gemeenteraad uit voortvloeit.

De volgende stappen werden reeds gezet in dit voortraject:

- overleg tussen diensten;
- overleg met schepen Omgeving;
- meerderheidsgroep;
- preadvies provincie en departement opvragen;
- voorlopige goedkeuring door schepencollege;
- preadvies gecoro opvragen;
- terugkoppeling met diensten;
- terugkoppeling met schepen Omgeving;
- meerderheidsgroep;
- voorlopige goedkeuring door schepencollege.

3. Ontwerp van wijziging

Aan de commissie omgeving wordt gevraagd over de laatste ontwerptekst van de gewijzigde verordening te adviseren.

Schepen Bart LAEREMANS geeft een toelichting over de wijzigingen. Per artikel kunnen vragen gesteld en opmerkingen geformuleerd worden.

1. Algemene Bepalingen

Raadslid Eddie BOELENS stelt dat het positief is dat wonen boven winkels gestimuleerd wordt en er meer aandacht gaat naar duurzame ontwikkeling. Anderzijds zijn er ook enkele minpunten aan de herschreven inleiding. De fractie betreurt dat minder de nadruk gelegd wordt op kwalitatieve inbreiding en kernversterking t.o.v. de oorspronkelijke tekst. Ook de passages over de mogelijkheden tot hoger bouwen (in uitzonderlijke gevallen) en de focus op het doelgroepenbeleid werden geschrapt tot hun spijt. Kan dit nog terug aangepast worden? En kan er in de ruimtelijke uitvoeringsplannen toch nog hoger gebouwd worden?

Schepen Bart LAEREMANS meldt dat een visie op kernversterking en verdichting ontwikkeld zal worden bij de opmaak van het gemeentelijk beleidsplan ruimte. De opmaak van dit beleidsplan is gepland voor de tweede helft van de legislatuur. Bij de ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen andere bepalingen opgenomen worden dan in de verordening, zoals bijvoorbeeld het geval zal zijn bij het 'gabaritenplan' voor Strombeek-Bever. De passage over het doelgroepenbeleid werd geschrapt omdat het niet de intentie is om op alle locaties in te zetten op een heterogene bevolkingssamenstelling. De tekst was te krampachtig wat dit betreft. Wat niet betekent dat er niet gewerkt wordt aan het sociaal woonbeleid.

Raadslid Katrien LE ROY vraagt zich nog af of het "Borgt" of "Borcht" is.

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat "Borcht" verwijst naar burcht en daarom met "ch" geschreven wordt. Enkel in de naamgeving van het ruimtelijk uitvoeringsplan is het nog met een "g".

1.1 Toepassingsgebied

Raadslid Eddie BOELENS beschouwt het als een pluspunt dat het in de gewijzigde tekst duidelijk is dat afwijkingen gemotiveerd dienen te worden. In het verleden werd te regelmatig toegegeven aan afwijkingen zonder dat deze voldoende gemotiveerd werden.

1.3 Aanvullingen vigerende wetgeving

Raadslid Eddie BOELENS meldt dat zijn fractie zeer tevreden is met de strengere ondergrenzen voor mobiliteitstoetsen en mobiliteitseffectenrapporten. Zo zullen projecten zoals Beigemveld beter onderzocht worden. Wat betreft het niet langer toelaten van carrosseriegarages als complementaire functie vraagt hij zich af of dit ook een weerslag heeft op reeds afgeleverde vergunningen. Dit is volgens zijn fractie voorts ook een goede toevoeging gelet op de ervaring met sommige van deze bedrijven.

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat de verordening geen impact heeft op reeds afgeleverde vergunningen.

1.4 Relatie met de goede ruimtelijke ordening

Raadslid Gerlant VAN BERLAER vindt het artikel 1.4.1.1 vaag geformuleerd. Wat wordt bedoeld met "goede ruimtelijke ordening"?

Schepen Bart LAEREMANS legt uit dat zelfs indien iemand voldoet aan alle bepalingen van de verordening, dit niet noodzakelijk betekent dat het om een kwalitatief project gaat dat in zijn omgeving past. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is een 'stok achter de deur', een 'handrem'.

Deskundige Ellen VAN MULDERs verduidelijkt dat de "goede ruimtelijke ordening" omschreven staat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en enkele thema's omvat zoals mobiliteitseffecten, vormgeving, schaal,... Het college is verplicht alle aanvragen hierop te beoordelen, ongeacht of ze aan de verordening voldoen of niet.

Raadslid Eddie BOELENS beaamt dat een 'handrem' in uitzonderlijke gevallen nuttig is.

2.2 Openbare wegenis

Raadslid Eddie BOELENS wilt weten waarom de term "openbaar domein" vervangen werd door "openbare wegenis". Is dit geen beperking?

Deskundige Ellen VAN MULDERs antwoordt dat ook in de verordening van 2017 openbare wegenis bedoeld werd in deze artikels van de dienst Wegen en Water. Openbaar domein betreft namelijk ook het gemeentehuis en de omgeving errond bijvoorbeeld, iets heel anders dan de wegenis dus.

Raadslid Eddie BOELENS vraagt waarom de maximale uitsprong boven het openbaar domein beperkt werd van 70cm naar 60cm. Balkons zullen dus nog kleiner worden. Aanvragers voelden zich bij 70cm al erg beknot. Er is op 70cm geen plaats voor bijvoorbeeld een zetel. Dit is nefast voor de woonkwaliteit.

Deskundige Ellen VAN MULDERs verklaart dat deze 60cm gebaseerd is op andere bepalingen, ook in bijvoorbeeld de bijzondere plannen van aanleg in Strombeek. Dit sluit niet uit dat grotere terrassen voorzien kunnen worden bij gebouwen die op de rooilijn ingeplant staan. Een inpandig terras is namelijk perfect mogelijk en wordt vaak toegepast.

Raadslid Eddie BOELENS vindt het toepassen van een inpandig terras niet evident.

Raadslid Kirsten HOEFS reageert. Het is de taak van de ontwerper/ontwikkelaar om voldoende kwaliteit te voorzien, bijvoorbeeld met een inpandig terras. Balkons kunnen niet eindeloos ver uitsteken boven de openbare weg. Inpandige balkons verkleinen wel de bewoonbare oppervlakte maar het realiseren van een maximaal aantal woonentiteiten moet niet steeds primeren, kwaliteit moet het uitgangspunt zijn. Door de maximale uitsprong op 60cm vast te leggen, komt dit overeen met de bepalingen over andere uitsprongen boven de openbare weg in de verordening, wat duidelijk is.

2.5 Bebouwde ruimte - woningen

Raadslid Eddie BOELENS meent dat in de verordening van 2017 een afwijking op het verplicht aansluiten van de laagst aanpalende kroonlijst mogelijk was en deze in het voorliggend ontwerp van wijziging geschrapt werd.

Deskundige Ellen VAN MULDERs antwoordt dat deze bepaling werd aangepast zodat niet meer verplicht bij de laagst aanpalende kroonlijst moet aangesloten worden. Verder zijn er nog steeds hogere gebouwen mogelijk, zolang dit kan binnen het referentiebeeld. In het toelichtend gedeelte is deze paragraaf herschreven op vraag van de Gecoro. Afwijkingen kunnen dus, maar ontwerp en onderzoek is aangewezen in zo'n gevallen.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER vraagt zich af of tijdelijke overdekte constructies (zoals een feesttent) in de voortuin nog mogelijk zijn.

Schepen Bart LAEREMANS zegt dat dit kan, het tijdelijk karakter is echter belangrijk. Enkel voor fietsenbergingen is een nieuwe uitzondering voorzien.

Raadslid Kirsten HOEFS is tevreden dat bij rijwoningen wordt toegelaten om een fietsenberging in de voortuin te plaatsen. Dit was een bepaling die bij opmaak van de verordening in 2015-2017 jammerlijk genoeg gesneuveld was.

2.7 Bebouwde en onbebouwde ruimte - niet residentiële functies

Raadslid Eddie BOELENS meldt dat zijn fractie het erg belangrijk vindt dat dit deel toegevoegd werd, in het bijzonder het deel waarmee in de toekomst nieuwe Klasse I bedrijven vermeden kunnen worden. Dit is een goede zaak voor de kwaliteit van wonen. Het kan natuurlijk niet toegepast worden in alle gemeentes want dan blijft er geen ruimte over voor bedrijven.

Schepen Bart LAEREMANS onderschrijft dit. In Grimbergen zijn er reeds voldoende zulke bedrijven.

Deskundige Ellen VAN MULDERES waarschuwt dat het niet zeker is dat het artikel over de Klasse I bedrijven de komende adviesrondes zal doorstaan. Bepalingen over welke bestemming waar wel of niet kan horen immers thuis in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en niet in een verordening.

Raadslid Eddie BOELENS vraagt of er momenteel Klasse I bedrijven zijn toegelaten langs de Vaart.

Deskundige Ellen VAN MULDERES zal opzoeken welke subcategorieën van industriegebied geldig zijn rond de Vaart.

Schepen Bart LAEREMANS meldt dat voor de oostkant van de Verbrande Brug alvast een RUP wordt opgemaakt.

Raadslid Eddie BOELENS hoopt dat de bepaling niet geschrapt wordt door de adviesinstanties, evenals de bepaling over de complementaire functie.

Deskundige Ellen VAN MULDERES verduidelijkt dat het beperken van complementaire functies iets is wat de gemeente kan doen in een verordening, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De verordening sluit uit dat carrosseriegarages gerealiseerd kunnen worden als complementaire functie waarvoor geen vergunning nodig is. Met vergunning zijn ze nog steeds mogelijk.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER vraagt of de titel "hinderlijke bedrijven" aangepast kan worden. Het is niet het bedrijf dat hinderlijk is maar de activiteit. Verder is zijn fractie ook blij met de nieuwe artikels.

Er wordt afgesproken dat de titel aangepast zal worden naar "mogelijk hinderlijke bedrijfsactiviteiten" of iets in die trant.

Raadslid Kirsten HOEFS vindt het minimum van 20% beplanting per bedrijfsperceel erg weinig. Waar komt deze norm vandaan?

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat dit het gebruikelijke percentage is en voor veel bedrijven al heel wat is.

Deskundige Ellen VAN MULDERES antwoordt dat dit een bepaling is in het BPA Verbrande Brug en ook een richtlijn is die toegepast wordt op andere bedrijfsterreinen in de gemeente. Voor de bedrijfsuitbaters is het vaak al een uitdaging om aan 20% te geraken. Voor bedrijventerreinen kan de 20% van alle percelen gebundeld worden in één buffer i.p.v. 20% per perceel.

Raadslid Kirsten HOEFS verduidelijkt dat 20% voldoende ambitieus is voor een industrieel terrein maar niet voor bijvoorbeeld een kantoorgebouw of rusthuis. Ook de andere bepalingen (zoals afstand tot perceelsgrenzen) die wel gelden voor woningen zijn niet van toepassing voor niet-residentiële functies.

Schepen Bart LAEREMANS meldt dat een rusthuis een residentiële functie is en dus niet onder dit hoofdstuk valt. Verder gaat het om "minimaal 20%" en zal steeds geval per geval bekeken worden wat nodig is. Dit geldt ook voor de afstand tot perceelsgrenzen e.d. Op basis van de vereisten voor de brandweer, de omgeving,... en het gezond verstand zal over de inpassing in de omgeving gewaakt worden. De bepalingen kunnen in de toekomst ook nog gewijzigd worden indien dit nodig blijkt.

Raadslid Kirsten HOEFS vreest dat het "gezond verstand" wel eens durft verschillen tussen de bouwheer en diegenen die de aanvraag beoordelen. Daarom juist dat duidelijkheid in de verordening belangrijk is.

Raadslid Eddie BOELENS sluit zich aan bij de bekommernis van Kirsten HOEFS. Voor bijvoorbeeld kantoren is 20% niet voldoende. Door in de verordening 20% als minimum op te nemen zullen bedrijven niet geneigd zijn beter te doen.

Deskundige Ellen VAN MULDER vraagt of de leden graag zouden hebben dat de bepaling aangepast wordt zodat ze enkel betrekking heeft op bedrijventerreinen.

Raadsleden Eddie BOELENS en Kirsten HOEFS kunnen zich hierin vinden. Zo wordt het ook makkelijker voor de diensten om op maat te werken.

3. Woonkwaliteit en 4. Alternatieve woonvormen

Raadslid Gerlant VAN BERLAER acht het hoofdstuk "woonkwaliteit" belangrijk in de strijd tegen huisjesmelkerij. Wel vraagt hij zich af of er geen tegenstrijdigheden zijn met het hoofdstuk over alternatieve woonvormen. Moeten zij ook voldoen aan de minimale normen en de bepalingen over het opsplitsen van woningen? En wat als mensen de omgekeerde beweging willen doen (van alternatieve woonvorm terug naar gewone een- of meergezinswoning)?

Schepen Bart LAEREMANS stelt gerust: voor alternatieve woonvormen zijn er afwijkingsmogelijkheden op maat, ook wat betreft de parkeernorm. Sowieso is steeds een vergunning nodig, zowel om een alternatieve woonvorm te creëren als die situatie terug ongedaan te maken. Wel wordt tegengaan dat eengezinswoningen systematisch worden opgedeeld in kleine 'koterijen'.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER wil weten of het begrip "studentenkamer" gedefinieerd is in de verordening. Hij trekt ook in twijfel dat er geen studentenkamers zouden zijn in Grimbergen.

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat dit begrip is opgenomen bij de definities. Het bestuur wenst geen studentenkamers om misbruik van opdelingen tegen te gaan, bijvoorbeeld voor expats. Deze opdelingen zijn vaak niet kwalitatief en trekken een ongewenst publiek aan. Bovendien is er ook geen nood want er is geen universiteit of hoge school in de onmiddellijke nabijheid van Grimbergen.

Raadslid Gerlant VAN BERLAER stelt dat de afstand tot de universiteit wel meevalt. Het is zeker doenbaar met de fiets. Er moeten zeker geen torens met studentenkamers in Grimbergen komen maar studentenkamers totaal uitsluiten hoeft ook niet volgens het raadslid. De gemeente moet haar jonge inwoners ondersteunen en aan een woonaanbod voor hen denken. Hij haalt nog aan dat de gemeente momenteel jongere inwoners bevraagt over hun woonwensen. Dit is een goed initiatief.

Schepen Bart LAEREMANS verwijst naar de minimale oppervlakte voor studio's die verlaagd werd. Een kleinere oppervlakte, betekent een lagere prijs. Ook co-housen wordt nu expliciet mogelijk gemaakt. Er gaat hier dus wel degelijk aandacht naartoe.

Raadslid Kirsten HOEFS vraagt of bij de opsplitsing van een woning het conformiteitsattest in de vergunningsvoorwaarden vermeld zal worden. Hoort dit thuis in de verordening?

Deskundige Ellen VAN MULDER antwoordt dat de verplichting van een conformiteitsattest inderdaad in de voorwaarden zal opgelegd worden. Bij sommige gemeenten wordt het conformiteitsattest verplicht via een apart reglement, bij anderen - zoals Grimbergen - wordt het in de algemene stedenbouwkundige verordening geregeld.

Raadslid Eddie BOELENS geeft aan dat zijn fractie de toevoeging van het hoofdstuk over alternatieve woonvormen positief vindt. Maar ook zij vinden dat de universiteit dichtbij genoeg is om studentenkamers toe te laten. Verder vraagt hij zich af waarom cohousen maar wordt toegelaten vanaf drie gezinnen. Waarom worden alleenstaanden en koppels uitgesloten? Waarom is geen

cohousing mogelijk met twee? Of een cohousing met twee koppels en een student? Cohousing maakt het wonen ook betaalbaarder.

Schepen Bart LAEREMANS zegt dat de gemeente cohousen wil ondersteunen en stimuleren maar er ook zicht op wil houden.

Deskundige Ellen VAN MULDER antwoorde dat "gezinnen" inderdaad een verkeerde term is en vervangen zal worden door "huishoudens" zodat alleenstaanden en koppels ook toegelaten worden. Het minimum aantal huishoudens om te cohousen zal besproken worden met 3W+. Dit hoofdstuk is namelijk tot stand gekomen met hun begeleiding.

Raadslid Trui OLBRECHTS wilt weten in welke mate de woonkwaliteit gehandhaafd wordt.

Schepen Bart LAEREMANS legt uit dat de woonconsulent de dossiers waarbij de woonkwaliteit in vraag wordt gesteld, opvolgt. Ook de Vlaamse Overheid ziet hierop in en voert hier een beleid rond. Het verplicht maken van het conformiteitsattest bij opsplitsing van een woning is ook een manier van handhaving met als voordeel dat er nog geen huurders betrokken zijn.

Raadslid Trui OLBRECHTS vraagt wat er gebeurt met de huurders indien een woonst onbewoonbaar wordt verklaard. Worden zij uit huis gezet? Hoe worden zij geholpen?

Schepen Bart LAEREMANS verduidelijkt dat er steeds bemiddeling plaatsvindt tussen de huurder en verhuurder. Een dossier wordt behandeld in verschillende stappen waarbij alle partijen voldoende kansen en begeleiding krijgen om de woonkwaliteit te verbeteren. De huurders belanden dus niet op straat bij opstart van een dossier.

5. Mobiliteit en parkeren

Raadslid Gerlant VAN BERLAER wijst erop dat in dit hoofdstuk verschillende termen door elkaar gebruikt worden: stalplaats, staanplaats, parkeerplaats,... Dit bemoeilijkt de leesbaarheid.

Schepen Bart LAEREMANS gaat hier niet mee akkoord. Het gebruik van de termen is voldoende duidelijk.

Raadslid Eddie BOELEN merkt op dat op basis van de gewijzigde verordening alle meergezinswoningen, ongeacht hun ligging en het aantal woonentiteiten die ze omvatten, parkeerplaatsen moeten voorzien. In de verordening van 2017 was er een vrijstelling voor gebouwen met max. twee appartementen gelegen in stedelijk gebied. Door dit te schrappen wordt het opsplitsen van woningen bemoeilijkt. Een woning die groot genoeg is om drie kwalitatieve appartementen in te voorzien kan niet meer opgedeeld worden als er geen parkeerplaatsen mogelijk zijn, of de eigenaar moet een zware boete betalen. Dit staat de verdichting en een betaalbaar woonaanbod in de weg. Bovendien zal dit in de realiteit betekenen dat er vaak op het gelijkvloers geparkeerd zal moeten worden, wat de beeldkwaliteit niet ten goede komt.

Schepen Bart LAEREMANS is van mening dat de vrijstelling het opdelen te veel stimuleerde, waarbij de parkeerdruk op openbaar domein verhoogt.

Deskundige Ellen VAN MULDER meldt dat het opdelen van een woning in drie entiteiten nooit van een vrijstelling genoten heeft. Bij de opmaak van het beleidsplan ruimte zal onderzocht worden of bepalingen op maat voor centra wenselijk zijn.

Raadslid Eddie BOELEN spoort het bestuur aan om toch een vrijstelling voor twee appartementen te overwegen.

Raadslid Kirsten HOEFS gaat niet akkoord met raadslid Eddie BOELEN. De bewoners van een gebouw met twee appartementen hebben even goed wagens in hun bezit. Door de vrijstelling werd het stallen van die wagens afgewimpeld op het openbaar domein. Zeker bij nieuwbouwprojecten is dit niet logisch. Dat de vrijstelling is afgeschaft betekent niet dat er geen afwijking kan toegestaan worden mits toepassing van het belastingreglement. Met het geïnde geld kan de gemeente dan een beleid voeren rond parkeren op openbaar domein en parkeerplaatsen voorzien. Indien dit zou zijn

toegepast in het verleden had de gemeente dit kunnen gebruiken voor de realisatie van de ondergrondse parking in Strombeek-Bever. Hiervoor zou de afwijking wel groter moeten kunnen zijn dan 1/3de van het totaal aantal plaatsen. Zo kunnen onbetaalbaar grote woningen wel opsplitst worden en kan er verdicht worden.

Raadslid Eddie BOELENS is niet overtuigd dat voor het opsplitsen van bestaande woningen een 'boete' voor het ontbreken van parkeerplaatsen verantwoord is.

Schepen Bart LAEREMANS herhaalt dat dit onderzocht zal worden bij opmaak van het beleidsplan ruimte.

Raadslid Eddie BOELENS betreurt tevens dat er geen beperking meer is op het parkeren in de achtertuin. In de verordening van 2017 werd enkel parkeren in het verlengde van de zijtuin toegelaten. Parkeren in de achtertuin zorgt voor overlast voor de omwonenden en verharding van de tuinzones. De kwaliteit van de achtertuinen wordt bedreigd. Waarom wordt het parkeren in de achtertuin niet verboden? Ook wenst hij te weten waarom bij de bepalingen over het gegroepeerd parkeren voor verkavelingen en groepswoonbouw vanaf 10 woontiteiten dit niet verplicht ondergronds gebeurt.

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat het ondergronds parkeren enkel verplicht is voor meergezinswoningen. Bij eengezinswoningen kunnen er bijvoorbeeld gekoppelde carports voorzien worden, zoals in Beigemveld. In de verordening van 2017 was dit ondergronds parkeren verplicht vanaf vier woontiteiten, nu is het slechts verplicht vanaf zeven. Dit komt te betaalbaarheid van kleine projecten ten goede. Verharding wordt niet gestimuleerd. Zo werd de minimale beplantingsgraad van de achtertuin opgetrokken. Bovendien beoordelen de diensten iedere aanvraag behoorlijk streng.

Raadslid Eddie BOELENS haalt een binnengebied in de de Burtinstraat aan als voorbeeld. Als hier verplicht was om ondergronds te parkeren had dit de druk op dit binnengebied sterk vermindert.

Schepen Bart LAEREMANS verklaart dat bij dit project de betaalbaarheid voorop stond, het bovendien om eengezinswoningen ging en dit zo voorbesproken was door de diensten. Het is zeker niet de bedoeling om parkeren in de achtertuin te promoten.

Raadslid Trui OLBRECHTS vindt het wel verantwoord dat er soms naast of achter de woningen geparkeerd wordt. Bijvoorbeeld de gekoppelde garages of carports tussen de woningen (in de zijtuin) in Mierendonk zijn niet storend. Dat parkeren in de achtertuin niet standaard wordt verboden lijkt haar het meest efficiënte omdat vermeden wordt dat hier al te veel afwijkingen voor aangevraagd worden. Dit haalt de auto's ook van de straat, wat ze niet onbelangrijk vindt. Wat betreft het wijzigen van de norm voor ondergronds parkeren vindt ze het positief dat kleinere projecten betaalbaarder worden. Een betaalbaar woonaanbod is niet in het minst belangrijk voor jonge Grimbergenaren.

Schepen Bart LAEREMANS haalt nog aan dat in de gewijzigde tekst de norm voor ondergronds parkeren versoepeld is van 'vanaf vier' naar 'vanaf zeven' maar tegelijkertijd wordt opgelegd dat bij kleinere projecten 40% van de parkeerplaatsen inpandig wordt voorzien, om verharding van de tuinzones te beperken. Ook de minimale afmetingen werden verkleind.

Raadslid Kirsten HOEFS vraagt op basis waarvan de parkeernormen per functie werden aangepast. Zal dit bijvoorbeeld vrije beroepen zoals dokterspraktijken niet al te erg bemoeilijken?

Schepen Bart LAEREMANS stelt dat de wijzigingen aan de normen niet extreem zijn. Het gaat ook niet enkel over verstrengingen. Voor dokterspraktijken volstond de bestaande norm niet.

Deskundige Ellen VAN MULDER antwoorde dat dit gebeurde op basis van de ervaringen bij het vergunningverlening en klachten over sommige functies. Soms bleken functies gegroepeerd die beter een aparte norm hebben, soms waren normen te streng, een andere keer weer te mild,... Als er tegenvoorbeelden zijn, kunnen die echter zeker nog bekeken worden.

Schepen Bart LAEREMANS verheldert nog dat er afwijkingen mogelijk zijn voor publieke functies wanneer er voldoende openbare parkeerplaatsen in de buurt zijn.

Raadslid Kirsten HOEFS wilt weten of het ontwerp voor de geplande ondergrondse parking in het centrum van Grimbergen gebaseerd is op de normen in de verordening van 2017 of die van de gewijzigde tekst.

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat de ontwerpers is medegedeeld rekening te houden met de verordening maar dat het gaat om de vervanging van een bestaande parking dus dat de afmetingen en oppervlaktes niet zo strikt zijn.

Deskundige Ellen VAN MULDER vraagt raadslid Kirsten HOEFS of de vraag over de afmetingen ging, dan wel over de norm per functie.

Raadslid Kirsten HOEFS verduidelijkt dat het gaat om de normen per functie. Deze voor kantoren en dienstverlening zijn verhoogd.

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat de vergunningsaanvraag voor de ondergrondse parking inderdaad maar zal behandeld worden nadat de gewijzigde verordening reeds is goedgekeurd. Er moet nagegaan worden of het ontwerp gebaseerd is op de nieuwe normen of niet. Hij bedankt het raadslid voor deze terechte vraag.

Raadslid Trui OLBRECHTS wenst te weten hoe het voorzien van deelwagens juridisch geregeld zal worden. Worden deze ingebracht in de mede-eigendom of blijft de ontwikkelaar eigenaar? Moeten deze onbeperkt worden voorzien of voor een bepaalde periode?

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat de keuze hierin vrij is. Wel moet het om een contract voor minstens drie jaar gaan. Er is ook een nota over de deelwagens goedgekeurd met hierin acties om het autodelen te promoten.

Raadslid Kirsten HOEFS vindt het een goed systeem maar vraagt zich af of deze deelwagens bovenop de parkeernorm komen of vervat zitten in de parkeernorm. Ze is alleszins benieuwd naar de uitvoering die vermoedelijk niet zo eenvoudig zal zijn als het op papier oogt.

Schepen Bart LAEREMANS antwoordt dat ze vervat zitten in de parkeernorm.

6. Duurzaamheid

Raadslid Eddie BOELEN stelt dat zijn fractie de toevoeging van een hoofdstuk over duurzaamheid een goede zaak vindt. Wel heeft hij enkele vragen: Waarom wordt een publiek speelveld maar verplicht vanaf 20 woonentiteiten i.p.v. vanaf 10 zoals in de verordening van 2017? Op basis waarvan werd beslist dat er een boom per 400m² bebouwbare oppervlakte geplant moet worden? Waarom wordt gekozen voor verplichte laadinfrastructuur voor 5% van de parkeerplaatsen en niet voor bijvoorbeeld 20%, wat op lange termijn nodig zal zijn gelet op de ambities omtrent het elektrisch rijden? Is er een paragraaf verdwenen over het stimuleren van groendaken? Waarom staan er geen bepalingen in de gewijzigde verordening over het verplicht plaatsen van een regenwaterput en het verplicht hergebruik van dit regenwater? Hoe wordt dit hergebruik gehandhaafd? Staat dit in andere wetgeving? Tot slot herhaalt hij nogmaals dat het jammer is dat parkeren in de achtertuin toegelaten wordt, dit is geen duurzaam ruimtegebruik.

Deskundige Ellen VAN MULDER antwoordt dat het plaatsen en gebruik van regenwaterputten vervat zit in hogere wetgeving, namelijk de provinciale en gewestelijke verordeningen hemelwater. Deze zijn tevens in herziening en zullen verstrengen. Zij zijn zich ook bewust van de moeilijkheden rond handhaving en bekijken dit. Wat betreft de boomnorm wordt gemeld dat een boom per 400m² overeen komt met een boom per drie tot vier woningen. Dat gekozen is om laadinfrastructuur te voorzien voor 5% van de parkeerplaatsen zal besproken worden met de duurzaamheidsambtenaar aangezien zij over dit onderdeel adviseerde. De verordening zal in de toekomst nog herzien worden dus op lange termijn zal die bepaling over laadinfrastructuur nog veranderen, of misschien overbodig worden afhankelijk van de hogere wetgeving.

Schepen Bart LAEREMANS beantwoordt de andere vragen. Groendaken hebben zeker hun voordelen maar het bestuur wenst de eigenaars vrij te laten in hun keuze van duurzame maatregelen. Dat een publiek speelveld verplicht was vanaf 10 woonentiteiten werd als te streng ervaren. Deze projecten zijn te kleinschalig hiervoor. In onderhandeling met een verkavelaar kan dit nog steeds gevraagd worden.

Raadslid Eddie BOELENS benadrukt dat er een tendens is naar steeds kleinere kavels waardoor groene publieke ruimte een belangrijke bijdrage vormt aan de woonkwaliteit. Als dit wordt opgelegd in het reglement zijn er geen moeilijke onderhandelingen nodig.

Raadslid Kirsten HOEFS stelt zich ook vragen bij het artikel over het publiek speelveld. In Klein Meerken in Beigem bijvoorbeeld zou het een meerwaarde zijn. Ze had ook graag bepalingen over de kwaliteit en kwantiteit van het speelgroen en de speeltoestellen gezien. Ontwikkelaars kiezen gemakkelijk voor de goedkoopste optie die niet noodzakelijk kwalitatief is. Zo gaan houten speeltuigen vaak niet zo lang mee. Kan er van de ontwikkelaar geen oppervlakte of prijs van speelvoorzieningen per woonentiteit gevraagd worden? De jeugddienst zou hierbij betrokken moeten worden. Het heeft ook een impact op de financiën van de gemeente als de toestellen overgedragen worden aan de gemeente en niet kwalitatief blijken.

Schepen Bart LAEREMANS verwijst naar het artikel ervoor waarin staat dat vanaf vijf woonentiteiten beplanting moet voorzien worden waarvan de aard en omvang gemotiveerd moet worden. Dit laat ook voor kleinere projecten maatwerk in overleg met de dienst Vergunningen toe. In Klein Meerken is er ook een stuk voorzien in het midden van de verkaveling. De schepen acht het ook mogelijk dat de buurt zelf investeert in het onderhoud en vervangen van de speeltuigen, zoals bijvoorbeeld in de wijk Zonneveld.

Raadslid Kirsten HOEFS betwijfelt dat het juridisch mogelijk is om het onderhoud en de vervanging te laten gebeuren door de buurt.

Deskundige Ellen VAN MULDER vult aan dat wat betreft de delen die overgedragen worden aan het openbaar domein in hoofdstuk 7 van de gewijzigde verordening is opgenomen dat een lastenboek bij de vergunningsaanvraag gevoegd moet worden. Zo kan de gemeente dit tijdig beoordelen en bijsturen indien nodig.

Raadslid Kirsten HOEFS stuurt erop aan dat dit lastenboek dan ook grondig bekeken wordt en er reeds tijdens de voorbesprekingen gezocht wordt naar de meest kwalitatieve locatie en inrichting.

Raadslid Jean DE WIT meent dat de bepaling laat uitschijnen dat het alleen om speeltoestellen voor kinderen gaat. Kan er niks voorzien worden voor volwassenen en voor dieren? Zoals bijvoorbeeld banken en tafels om op kaart te spelen, een drinkfontein (voor honden),...

Schepen Bart LAEREMANS stelt dat het logisch is dat een ontwikkelaar zich toespitst op het doelpubliek van de wijk. In een project voor senioren zal er bijvoorbeeld vast wel een petanquebaan aangelegd worden.

Raadslid Katrien LE ROY herhaalt dat het natuurlijk speelgroen best terug verplicht wordt vanaf tien woonentiteiten (dus zonder een verplichting voor speeltoestellen).

Schepen Bart LAEREMANS verwijst nogmaals naar de eerdere bepaling die om voldoende groenaanleg vanaf vijf woonentiteiten vraagt, waarbij in overleg tussen de diensten en ontwikkelaar naar de beste invulling kan gezocht worden.

Raadslid Katrien LE ROY werpt op dat groenaanleg niet hetzelfde is als een speelveld.

Deskundige Ellen VAN MULDER vraagt of dit dan bedoeld is vanaf tien loten of ook vanaf tien appartementen.

Raadslid Katrien LE ROY verduidelijkt dat dit vanaf tien loten is.

Raadslid Trui OLBRECHTS vindt de bepaling onduidelijk omdat er sprake is van "voldoende groenaanleg". Kan dit niet specifieker?

Schepen Bart LAEREMANS stelt dat dit niet wenselijk is omdat bij zulke kleine projecten de locatie cruciaal is in het bepalen van de aard en omvang van de groenaanleg. Bijvoorbeeld bij de verkaveling langs de Jean Deschampstraat is publieke groenaanleg niet nodig want daar ligt een park achter.

Raadslid Trui OLBRECHTS spoort de diensten en het bestuur aan om er dan ook op toe te zien dat dit in iedere aanvraag ter dege onderzocht wordt.

Raadslid Peter PLESSERS sluit zich hierbij aan.

Raadslid Eddie BOELENS heeft een extra hoofdstuk over het rooien van bomen voorbereid. Hij zal dit opsturen naar de diensten.

Voorzitter Rudi VAN HOVE bedankt alle aanwezigen voor hun inzet en sluit de vergadering af.

Bijkomende informatie:

De agenda van de gemeenteraadscommissie werd op 27 april 2021 op de gemeentelijke website geplaatst.

BESLUIT:

Artikel 1.

Kennis te nemen van het ontwerp van wijziging van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en dit te beoordelen zoals weergegeven in de inhoudelijke verantwoording.

Namens de commissie
In zitting, datum als hierboven

Ellen VAN MULDER

waarnemend secretaris gemeenteraadscommissie omgeving

Rudi VAN HOVE

voorzitter gemeenteraadscommissie