

**DATUM: 13/03/2026**  
**Dossiernummer: OMV 398:25**  
**Omgevingsnummer: OMV\_2024014144**

## **ADVIES AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN INZAKE EEN OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG**

De provincie Vlaams-Brabant heeft de aanvraag ingediend door Bart Vranken met als correspondentieadres Molenborre 26 bus 01 te 1500 Halle en WOONPUNT ZENNEVALLEI BV met als correspondentieadres Molenborre 26/01 te 1500 Halle ontvangen.

De aanvraag werd per beveiligde zending ontvangen op 08/01/2026 met omgevingsnummer OMV\_2024014144.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 12/02/2026.

He lokaal bestuur Beersel werd op 12/02/2026 om advies gevraagd.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 1654 Beersel – Guido Gezellestraat 86 en 88 - kadastraal gekend afdeling 4 sectie A nrs. 311T2 en 311R2.

Het betreft een aanvraag tot de sloop van de bestaande bebouwing en de ontwikkeling van 17 appartementen in het kader van sociale woningbouw.

### **De aanvraag omvat:**

- stedenbouwkundige handelingen
  - het slopen van de bestaande gebouwen
  - het bouwen van een meergezinswoning
  - het vellen van 1 hoogstammige boom
  - het aanleggen van verhardingen: inrit en inkompad
  - het aanleggen van niet overdekte lage constructies: zonnepanelen, terras appartement 15, terras appartement 16, terras appartement 17 en pad op plat dak
- de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten van klasse 3 met als voorwerp: **warmtepompen** (inrichtingsnummer 20250410-0033)

Voor wat betreft de volgende rubrieken:

**16.3.2°a)** Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW - **Geïnstalleerde totale drijfkracht: 37,91 kW;**

## **1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

### **1.1 Planologische voorschriften en/of verkavelingsvoorschriften**

Ligging volgens ruimtelijk uitvoeringsplan:

- PRUP Kernafbakening Zennevallei – dd. 18/06/2024  
Centrumgebied

*Voor aanvragen binnen de afgebakende centrumgebieden moet bij de beoordeling op gelijkwaardige wijze rekening worden gehouden met de*

*bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement én de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied.*

*In voorkomende gevallen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen in zoverre de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied niet worden aangetast. Omgekeerd kunnen in voorkomende gevallen de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied primeren op de verhoging van het ruimtelijk rendement.*

*Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit RUP planvoorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld.*

*Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.*

*Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

...

*Binnen de afgebakende 'centrumgebieden' is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 3 (exclusief de dakverdieping).*

*Wanneer er een hellend dak met een helling tussen 30 en 60 graden op het gebouw wordt voorzien, mag in dit volume nog een bijkomende bouwlaag worden voorzien, waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter. Wanneer geen hellend dak wordt voorzien kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter.*

...

*Bij het bepalen van het aantal bouwlagen moet gekeken worden naar de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Indien wordt afgeweken van het bestaande straatbeeld in de omgeving dient dit gemotiveerd te worden door de aanvrager. Met name aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de woondichtheid en de visueel-vormelijke elementen.*

- RUP Zonevreemde woningen - dd. 28/08/2014

Art. 2.2: Toepassingsgebied

*Het RUP is van toepassing op alle zonevreemde woningen binnen het plangebied indien aan volgende voorwaarden is voldaan:*

- *de woning is hoofdzakelijk vergund of vergund geacht;*
- *het is een volwaardige woning die permanent bewoond is;*
- *het is geen illegaal opgetrokken woning;*
- *het is geen verwaarloosde of verkrotte woning.*

...

Art. 3.3: Gebieden met verweefbare functies

*De woningen mogen behouden blijven.*

- *uitbreiden is toegelaten tot een maximaal volume van 1 000 m<sup>3</sup>*
- *herbouw is toegelaten met een maximaal volume van 1 000 m<sup>3</sup>*
- *verbouw is toegelaten*
- *constructieve ingrepen zijn toegelaten*
- *nieuwbouw is niet toegelaten*

...



Ligging volgens bijzonder plan van aanleg: Centrum uitbreiding - dd. 25/05/1993 & Centrum uitbreiding - dd. 01/09/2008

Artikel 22: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

- *Deze zones zijn uitsluitend voorbehouden voor openbare nutsvoorzieningen zoals parken, pleinen, gebouwen of inrichtingen voor het publiek, in zoverre zij niet van aard zijn om het rustige karakter en de gezondheid der omgeving aan te tasten of te schaden. Binnen deze zone is tenminste 30% van de oppervlakte voor groen voorzien, tenzij anders op plan aangegeven.*
- *Aantal bouwlagen: 1 + dak, kroonlijsthoogte max 4m50, nokhoogte max 7m50*
- *Aantal bouwlagen: 2 + dak, nokhoogte max 9 meter*
- Op het grafisch plan wordt een onderscheid gemaakt tussen beide te slopen gebouwen: het gebouw meest naar de spoorwegbrug gelegen wordt aangeduid als oud gebouw in goede staat bestemd als schuur/café met twee bouwlagen. Het andere gebouw wordt aangeduid als oud gebouw in goede staat bestemd als woning/ambacht of middelgroot bedrijf met 1 bouwlaag.

Ligging volgens verkaveling: //

Ligging gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB van 07/03/1977: woongebied Art. 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt: 'de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.'

## 1.2 Stedenbouwkundige verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- De algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 29/04/1997 (en eventuele latere wijzigingen).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 08/07/2005 (en eventuele latere wijzigingen).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 05/06/2009 (en eventuele latere wijzigingen).
- De gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd bij het besluit van de Vlaamse Regering dd. 10/02/2023
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 09/06/2017 (en eventuele latere wijzigingen).
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake publiciteitsinrichtingen en tot wijziging van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, principieel goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 05/05/2017 (en eventuele latere wijzigingen).

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- De provinciale verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij MB dd. 19/12/2012 (en eventuele latere wijzigingen).
- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, goedgekeurd dd. 26/09/2023 (en eventuele latere wijzigingen).

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (of hiermee gelijkgesteld):

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake leefbaarheid en woonkwaliteit, vastgesteld op 25/09/2025 en in werking sinds 1/12/2025



- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, vastgesteld op 20/12/2023.

### 1.3 Relevante stedenbouwkundige omzendbrieven en richtlijnen

- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
- De omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften.
- De omzendbrief RO 2017/01 betreffende een gedifferentieerd ruimtelijk

### 1.4 Relevante regelgeving en/of direct werkende normen vanuit andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft geen betrekking op een voorlopig of definitief beschermd monument / beschermd landschap / beschermd dorpsgezicht. De aanvraag is niet opgenomen op de inventaris van het Onroerend Erfgoed.

De spoorwegbrug 5meter ten noorden van de projectsite is vastgesteld op de inventaris van bouwkundig erfgoed als "Spoorwegbrug" onder ID119750.

*"Bakstenen spoorwegbrug opgetrokken omstreeks 1840 bij de aanleg van de spoorlijn Schaarbeek-Halle. De brug overspant het kruispunt van de Guido Gezellelaan met de A. Vaucampsiaan.*

*De brug is opgetrokken uit baksteen met verwerking van hardsteen. Ze heeft een rondboogvormige overspanning die geaccentueerd wordt door een hardstenen druiplijst, eindigend in twee krullen. Ter hoogte van de berm is de brug gedecoreerd met rondboogvormige spaarnissen. Op de brug, vernieuwde balustrades."*

Het Groen Blaffeturke heeft bij velen een culturele waarde. Het vormde in de jaren '80 het decor van de film 'Hector' van Stijn Coninx.

## 2. **Historiek**

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

### 2.1 Stedenbouwkundige historiek:

//

### 2.2 Historiek van de betrokken ingedeelde inrichting of activiteit:

Uit het register blijkt dat er voor de betrokken inrichting in het verleden geen milieu- of omgevingsvergunningen voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) of aktenames IIOA afgeleverd werden voor deze locatie.

### 2.3 RUP Groen Blaffeturke

In 2020 heeft het schepencollege beslist om voor de site een RUP op te maken. In de startnota was te lezen:

*De opmaak van dit RUP wordt ingegeven zowel vanuit de noodzaak om de ontwikkelingsmogelijkheden te verruimen ter hoogte het plangebied om wonen te faciliteren en anderzijds is er de opportuniteit om een kwalitatief kader te scheppen voor de ontwikkeling van de stations- en schoolomgeving. Hiertoe is de herziening van het bestaande BPA nr. 1 'Centrum-uitbreiding' nodig middels de opmaak van een RUP.*

Het plangebied omvatte naast voorliggend projectgebied ook o.a. de gemeentelijke basisschool, de openbare parking, het openbaar domein ene en privaat perceel langs de spoorwegbrug.

In het voorontwerp van het RUP was de eigendom waar de aanvraag betrekking op heeft, bestemd als openbaar domein (artikel 7).

### 7.1 Bestemming

*De zone is bestemd voor wegen, parkeren en voetwegen en vervult een verkeersfunctie voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer.*



*Deze zone is lokaal tevens bestemd voor de realisatie van een kwalitatief ingericht groene verblijfsruimte.*

*De inrichting en het beheer van het openbaar domein is gericht op het creëren van een aangename verblijfsomgeving.*

#### **7.2 Inrichting**

*30% van de ruimte die niet bestemd is voor wegenis dient ingericht te worden als groene ruimte.*

*Het concept van de verblijfsruimte moet geïntegreerd zijn in een totaalvisie*

- De inrichting zoekt aansluiting op de omliggende gebouwen;*
- Het moet worden uitgevoerd in esthetische duurzame materialen;*
- Een vlotte doorgang voor de zachte weggebruiker is nodig;*
- Een maximale groene inrichting;*
- De verblijfsruimte moet kindvriendelijk aangelegd;*
- De verblijfsruimte moet als onthaalruimte voor het station kunnen functioneren.*

*Bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van:*

- de aanleg van de openbare wegen en verblijfsruimte en alle bijhorende werken en handelingen;*
- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;*
- De aanleg van parkeerplaatsen en kortparkeerplaatsen;*
- Het aanbrengen van infrastructuur om openbaar vervoer te faciliteren;*
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het terrein (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);*
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen.*

In 2023 werd de procedure van de opmaak van het RUP stopgezet. Als motivatie werd aangehaald:

*Daar er heden in het kader van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Kernafbakening nieuwe ruimtelijke inzichten zijn, welke feitelijk een ruimer projectgebied behelzen, waarbij eveneens gekeken dient te worden naar de toekomst van het achterliggende gebied voor ambachtelijke bedrijven, alsook naar de ontsluiting hiervan.*

*Tevens werd in het PRUP Kernafbakening een ruime zone rond het station, de schoolgebouwen en de Beemd afgebakend als projectgebied. De aanduiding "projectgebied" impliceert de opmaak van een Masterplan, waarin een visie, wensen en verwachtingen, omgezet worden in technische bepalingen en plannen voor de opmaak van een bestek voor een nieuw RUP.*

*Het projectgebied is eveneens gelegen in het BPA n° 1 "Centrum-Uitbreiding" / Huizingen, gedeeltelijke herziening n° 2, goedgekeurd bij ministerieel besluit op 01/09/2008. Overeenkomstig Artikel 4.4.9/1. VCRO mag het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.*

*Voor de bouw van de nieuwe gemeenteschool en de herbestemming van de vrijgekomen gebouwen is de opmaak van een RUP niet per se vereist.*

### **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

#### **Beschrijving van de omgeving en bouwplaats**

De site waar de aanvraag betrekking op heeft, is gelegen langs de A. Vaucampsiaan en de Guido Gezellestraat, in het centrum van deelgemeente Huizingen. De eigendom bestaat uit twee percelen met een totale oppervlakte van 1310m<sup>2</sup>. Volgens de kadastrale gegevens heeft perceel 311T2 een oppervlakte van 1126m<sup>2</sup> en het perceel 311R2 een oppervlakte van 184m<sup>2</sup>.

De site ligt op +/- 5meter van de spoorwegbrug bij de halte Huizingen op spoorlijn Halle-Mechelen.



De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen in open, gesloten of halfopen verband. De bouwhoogte in de omgeving betreft voornamelijk twee bouwlagen, met dakverdieping. Enkele uitzonderingen in het straatbeeld bevinden zich langs de Guido Gezellestraat; op +/- 50m ten zuidwesten van de bouwplaats werden zowel bel-étages als woningen met 1 bouwlaag opgericht.

De site is gelegen op +/- 50meter van de gemeentelijke basisschool Huizingen. Ten zuiden van de site bevindt zich een openbare parking. Ten noorden van de site bevindt zich op +/- 50m afstand een kleine supermarkt.

Op het terrein werden rond 1931 enkele gebouwen opgetrokken die vandaag in slechte staat verkeren. Het gaat om een voormalige horecazaak 'Groen Blaffeturke' met bijhorende uitbaterswoning. Het gebouw op perceel 311T2 bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak. Het gebouw op perceel 311R2 bestaat uit 1 bouwlaag en is eveneens afgewerkt met een zadeldak. De gebouwen staan tot tegen de rooilijn met de Guido Gezellestraat en de A. Vaucampsaan.

Achter de hoofdgebouwen bevinden zich twee schuren die als opslagplaats dienden.

De gebouwen staan reeds meerdere jaren leeg. Om veiligheidsredenen is de site afgesloten met Heras-hekken en zijn de raamopeningen dichtgetimmerd.

De eigendom is atypisch gelegen. De driehoekige vorm is omsloten door 3 straten. Rond de site is enkele jaren terug de mobiliteitscirculatie aangepast. Beide stukjes van de A. Vaucampsaan zijn heringericht als éénrichtingsstraten. Ter hoogte van de school is een schoolstraat ingericht met verzinkbare palen.

Het huidige terrein verloopt zeer licht glooiend.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande gebouwen en het oprichten van een meergezinswoning met 17 woonegelegenheden.

Het nieuwe volume bestaat uit een L-vormig gebouw met 3 volwaardige bovengrondse bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. Gelet op de L-vorm op een driehoekig perceel, raken de hoekpunten de rooilijnen.

Op de gelijkvloerse verdieping worden 17 autostaanplaatsen en 49 fietsstalplaatsen waarvan 6 voor buitenmaatse fietsen. Verder worden hier ook twee technische lokalen ingericht en een liftkoker met trappenhal.

De eerste en tweede verdieping zijn identiek met telkens 7 woonegelegenheden. De woningen zijn bereikbaar via een passerelle vanaf de centrale liftkoker en trappenhal. Op de 4<sup>de</sup> verdieping (onder fictief dak) worden 3 woonegelegenheden voorzien.

Nummer	Netto vloeropp.	Aantal slaapkamers	Buitenruimte
1	79,66m <sup>2</sup>	2	6,36m <sup>2</sup>
2	79,73m <sup>2</sup>	2	6,36m <sup>2</sup>
3	81,23m <sup>2</sup>	2	6,04m <sup>2</sup>
4	64,44m <sup>2</sup>	1	5,40m <sup>2</sup>
5	62,46m <sup>2</sup>	1	5,23m <sup>2</sup>
6	73,97m <sup>2</sup>	2	5,23m <sup>2</sup>
7	81,79m <sup>2</sup>	2	6,18m <sup>2</sup>
8	79,66m <sup>2</sup>	2	6,36m <sup>2</sup>
9	79,73m <sup>2</sup>	2	6,36m <sup>2</sup>
10	81,23m <sup>2</sup>	2	6,04m <sup>2</sup>
11	64,44m <sup>2</sup>	1	5,40m <sup>2</sup>
12	62,46m <sup>2</sup>	1	5,23m <sup>2</sup>
13	73,97m <sup>2</sup>	2	5,23m <sup>2</sup>
14	81,79m <sup>2</sup>	2	6,18m <sup>2</sup>
15	81,07m <sup>2</sup>	2	12,14m <sup>2</sup>



16	95,20m <sup>2</sup>	3	11,33m <sup>2</sup>
17	87,67m <sup>2</sup>	3	9,81m <sup>2</sup>

De private terrassen bij de woningen bevinden zich inpandig op de eerste en tweede verdieping. Op de dakverdieping worden de terrassen binnen de contouren van een fictief gabarit met zadeldak voorzien.

Op het platte dak worden 17 warmtepompen geplaatst. Het project wordt voorzien van een septische put van 20.000L en 4 regenwaterputten van elk 20.000L. De overloop van de hemelwaterputten wordt voorzien naar een wadi met een oppervlakte van 36m<sup>2</sup>.

Het project voorziet geen reliëfwijzigingen met uitzondering in functie voor de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening. De vloerplaat van het gelijkvloers niveau bevindt zich net boven tot +/- 50cm onder het bestaande maaiveld. In functie van de inrit wordt een plaatselijke beperkte verhoging voorzien.

De resterende groene ruimte wordt aangelegd met bodembedekkers, 4 dierbomen en gras. Rond de wadi wordt een haag geplaatst.

#### Beschrijving van de inrichting/bedrijf en activiteiten

Met voorliggende aanvraag wenst Woonpunt Zennevallei BV melding te doen van de exploitatie van 17 warmtepompen. Het woonproject omvat 1 bouwvolume met een totaal van 17 wooneenheden. Iedere eenheid zal individueel verwarmd worden door een warmtepomp (lucht/water – geen geothermie). De buitenunits worden voorzien op het platte dak van de 1<sup>ste</sup> verdieping.

De 17 warmtepompen hebben elk een drijfkracht van 2,23 kW en dus een geïnstalleerde totale drijfkracht van 37,91 kW.

De aanvraag omvat volgende inrichtingen die onder de norm voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten vallen of niet ingedeeld zijn:

- Het lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van wooneenheden, met een debiet van minder van 600 m<sup>3</sup>/jaar;
- Warmtepompen met een gezamenlijke hoeveelheid van 15,49 ton CO<sub>2</sub>-equivalent;

#### **4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar**

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 22 februari 2026 tot en met 23 maart 2026.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 340 bezwaarschriften / standpunten / opmerkingen ingediend. De bezwaarschriften kunnen in volgende thema's worden onderverdeeld:

##### Motivatieplicht

- Het dossier toont niet aan waarom de bestemming "openbaar nut" op deze locatie niet langer relevant of achterhaald zou zijn
- Het dossier toont niet aan waarom een residentiële invulling ruimtelijk beter zou zijn dan de bestemming voorzien in het BPA, integendeel: uit reacties van omwonenden blijkt dat de vraag naar een pleinfunctie of gemeenschapsgerichte invulling in deze omgeving nog steeds zeer actueel is.
- De aanvraag legt de voorschriften van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut in de praktijk volledig naast zich neer, zonder ernstig onderzoek naar combinatiemogelijkheden (bijvoorbeeld een kleinschaliger woonproject mét geïntegreerde publieke functie/pleinfunctie of gemeenschapsvoorziening). Net zo'n combinatie kan toelaten:
  - een kleinschaliger en beter inpasbaar woonproject te realiseren; én
  - tegelijk iets terug te geven aan de maatschappij, conform de bestemming "openbaar nut".

Het dossier toont niet aan dat deze mogelijkheid werd onderzocht of afgewogen.



- De vraag stelt zich waarom al de afwijkingen op de voorschriften hier noodzakelijk en wenselijk zouden zijn.
- In voorliggend dossier ontbreekt een ruimtelijke motivatie zoals blijkt uit de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
- De motivering omwille van nood aan sociale woningen tegen 2042 is beleidsmatig en sociaal van aard, maar vormt geen stedenbouwkundige of ruimtelijke motivering voor het volledig verlaten van een planologische bestemming.
- De afwijking is gebaseerd op rendabiliteit (geen “kernversterking” maar programmatische overbelasting). Er wordt het maximaal mogelijke programma binnen een beperkt perceel geperst om financiële redenen.
- De vraag wordt gesteld om de afwijkingen op de bouwvoorschriften grondig te motiveren.
- De motivatie voor afwijking is louter financiële haalbaarheid en kan een zwaar precedent vormen.

#### Afwijking:

- De aanvraag verwijst naar het PRUP Kernafbakening om het volume met 3 bouwlagen (+dak) te verantwoorden. Daarbij wordt onvoldoende rekening gehouden met het PRUP waarin gesteld wordt dat een verhoging kan toegelaten worden mits het project past in de omgeving en wanneer de visueel-vormelijke en cultuurhistorische kenmerken worden afgetoetst. Deze toetsing ontbreekt en omvat enkel dat het volume “nodig” is voor 17 appartementen in functie van beleidsdoelstellingen.
- Daarnaast stelt het PRUP expliciet dat het gaat om een overdruk en dat de bestemmingen uit geldende BPA's in beginsel van toepassing blijven. Het argument dat de ligging in centrumgebied volgens het PRUP op zich een reden voor afwijking zou zijn, kan daarom niet worden aanvaard. De aanvraag motiveert onvoldoende waarom de BPA-bestemming “openbaar nut” in dit concrete geval terzijde kan worden geschoven.
- Uit de recente bevestigingen voor de stationsomgevingen (Provincie Vlaams-Brabant, dienst ruimtelijke planning, in kader van het strategisch project) bleek dat de bewoners veiligheid en toegankelijkheid voor minder mobiele mensen als prioriteit zien. Het perron is vandaag moeilijk toegankelijk. Het toevoegen van extra druk op dat punt staat haaks op wat de omwonenden en het gemeentebestuur vooropstellen.
- Waarom afwijken van de voorschriften in plaats van kans te grijpen voor pleinfunctie / aangename open stationsomgeving met groene ruimte? Er wordt verwezen naar de bevestiging stationsomgevingen van de provincie (ruimtelijke planning). Er wordt gepleit voor een mooie, veilige en praktische stationsomgeving.
- De aanvraag wordt ingediend voor de afronding van het Masterplan stationsomgevingen. Het gebied is strategisch binnen dat traject aangezien hier verschillende ruimtelijke kwesties samenkomen. In huidige vorm kan het project de strategische keuzes en uitvoerbaarheid van dit masterplan hypothekeren.
- Het is een gemiste kans voor een veilige en leefbare stationsbuurt met vergroening of kwalitatieve publieke ruimte.
- Waarom geen publieke plaats met groen of speeltuin/ontspanning? Er zijn andere plaatsen waar sociale woningen kunnen gebouwd worden.
- Waarom geen gemeenschapsvoorzieningen zoals kinderopvang of een buurthuis voor kinderen met moeilijkheden?
- Waarom geen groene ruimte met bankjes, speeltuin of zelfs hondenweide.
- Er is nood aan groen en parking in functie van het station, school en buurtbewoners.
- In Huizingen zijn al veel sociale woningen (sociale wijk rond Goudkasteellaan). Deze huizen worden niet gerenoveerd en staan leeg. In de Goudkasteellaan alleen al gaat het om 9 leegstaande huizen. De sociale woningen worden geleidelijk aan verkocht op de privémarkt. Dat is geen toeval maar een beleidskeuze. Om het sociaal woonaanbod op peil te houden, zouden de bestaande sociale woningen moeten gerenoveerd worden en opnieuw bewoonbaar gemaakt worden in plaats van niet te bouwen.
- Omwonenden hebben eerder al aan het gemeentebestuur en Woonpunt gesuggereerd om van deze plek een groen en open pleintje te maken. Bijvoorbeeld

voor mensen die op hun kinderen wachten aan de school. Het zou de buurt meer ten goede komen dan een appartementsblok.

- Geen het perceel de functie van openbaar nut en richt het in met bijkomende publieke parkeerplaatsen, het verbreden van het voetpad, enkele zitbanken als ontmoetingsplaats,...
- Sociale woningen zijn absoluut noodzakelijk, maar de vraag is of dit kleine, verkeersdrukke hoekperceel de meest geschikte locatie is.
- In Huizingen bestaat er reeds een sociale woonwijk waar woningen niet systematisch gerenoveerd maar verkocht worden, waardoor het sociaal woonaanbod niet optimaal benut wordt.

#### Mobiliteit

- In het Beersels mobiliteitsplan worden onder meer volgende principes gegarandeerd:
  - verkeersveiligheid in schoolomgevingen en woonstraten
  - beperking van sluipverkeer en verkeersdruk in woonwijken
  - veilige en conflictvrije ontsluitingen

Het project verhoogt de verkeersdruk en conflictpunten en is daardoor moeilijk verenigbaar met de doelstellingen uit het mobiliteitsplan. Er werd een e-mail van de gemeentelijke dienst mobiliteit toegevoegd aan het bezwaarschrift waarin de dienst zelf toegeeft dat er veel sluipverkeer is in deze buurt. Er zou een studiebureau aangesteld worden om de verkeerssituatie te herbekijken, dan is het beleidsmatig inconsistent en juridisch onbevredigend om nu een project met aanzienlijke verkeersimpact te vergunnen terwijl de herziening van het mobiliteitskader voor de buurt nog moet starten.

- De Administratieve rechtspraak en rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen benadrukken dat een beslissende overheid moet handelen binnen de grenzen van het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, en de motiveringsplicht. Een beslissing moet voldoende onderbouwd zijn, coherent zijn met het beleid en rekening houden met alle relevante aspecten van ruimtelijke en mobiliteitsimpact.

In dit dossier lijkt:

- geen voldoende gemotiveerde mobiliteitsimpactanalyse beschikbaar
- de beoordeling van verkeersveiligheid en draagkracht onvoldoende onderbouwd
- de samenhang met lopende beleidsherzieningen (zoals de mobiliteitsplannen) onvoldoende meegewogen

Daarmee kan de beslissing moeilijk als zorgvuldig en voldoende gemotiveerd worden aangemerkt.

- Om de bezoekersparkeerplaatsen voor fietsen op te vangen, wordt verwezen naar het mogelijk gebruik van de NMBS fietsenstalling ter hoogte van station Huizingen. De fietsenstalling is voorbehouden voor treinreizigers en kan niet gebruikt worden voor privé doeleinden.
- Er zijn 17 autoparkeerplaatsen voorzien waarvan 2 PBM-plaatsen. Er is dus geen zekerheid dat er voor iedere unit een parkeerplaats is, indien niet 2 mensen met beperking komen wonen. In principe dient men 30% extra parkeerplaats te voorzien, maar hier wordt van afgezien en wordt voor deze extra plaatsen verwezen naar de parkeerplaatsen in de straat. De parkeerdruk zal verhogen en de mogelijkheid voor treinreizigers te laten parkeren beperken. De parkeergelegenheden voor zowel wagen als fiets dienen te worden opgeschaald in het project.
- De verbreding van het voetpad zou moeten voorzien worden. Het is nu al uitkijken dat je geen autospiegel tegen jou krijgt, zeker met een kinderwagen.
- De in-en uitrit komt bijna onmiddellijk onder de brug te liggen. Dit is een druk kruispunt met slechte/zeer beperkte zichtbaarheid en een complexe verkeerssituatie met een scherpe bocht. Het voetpad langs de Guido Gezellestraat is al erg smal. De bewering dat het project de mobiliteit nauwelijks zal beïnvloeden is moeilijk te geloven.
- Wat met de veiligheid tijdens de werken en daarna? De school blijft ondertussen open, dus de veiligheid van de fietsers en voetgangers moet gegarandeerd worden.
- In-en uitrit voor 17 wagens, het is nu al een druk kruispunt (wespennest). Wat met de verkeersveiligheid?
- Er ontbreekt een volwaardige mobiliteits- of verkeersstudie.

- Parkeerdruk is reeds verzadigd
- De Guido Gezellestraat en de omliggende straten kennen vandaag reeds een aanzienlijke verkeersdruk, vooral tijdens de spits (auto's, bestelwagens, vrachtwagens, voetgangers en fietsers). De toevoeging van 17 woongelegenheden zal onvermijdelijk leiden tot extra verkeersbewegingen. Dit roept vragen op rond de verkeersveiligheid in het bijzonder voor kinderen en voetgangers die naar de school, kinderopvang of station gaan.
- Het is vandaag al een complex verkeerspunt waar verschillende verkeersstromen samenkomen. Dit project zal het enkel nog verergeren.
- De publieke parkeerplaatsen zijn vandaag al beperkt. Als er onvoldoende parking op eigen terrein wordt voorzien, zal dit enkel verergeren.
- Laat kinderen naar school gaan in veiligheid, het is al druk genoeg, veroorzaakt geen extra drukte.
- De verkeersveiligheid in de omgeving zal ernstig in het gedrang komen door het woonproject
- Rond de brug is reeds gevaarlijke situatie voor fietsers en voetgangers. Dit project gaat dat enkel verergeren.
- Er zou beter een kiss-and-ride zone voorzien worden voor de school. Het is nu een soep om je kinderen af te zetten, levensgevaarlijk voor voetganger en fietser.

#### Ruimtelijke ordening

- Ontwerp is een schaalbreuk met de omgeving. Het voorgestelde volume en bouwhoogte zijn niet in verhouding met de omliggende eengezinswoningen. Het project tast het kleinschalige, landelijke karakter van Huizingen onherstelbaar aan.
- Het project heeft een aanzienlijk bouwvolume, terwijl de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een overwegend kleinschalige woonbebouwing. Het voorziene bouwvolume wijkt hierdoor duidelijk af van het bestaande bebouwingspatroon.
- Volgens de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen moet een project zich harmonieus inpassen in de omgeving en mag het geen schaalbreuk veroorzaken. Het dossier toont onvoldoende aan dat het project zich op een aanvaardbare wijze inpast in de bestaande ruimtelijke structuur.
- De inplanting getuigt van nalatigheid; uit het verleden is gebleken dat andere inplanting ruimtelijk wenselijker was (tijdens procedure RUP). In plaats daarvan wordt nu een project voorgesteld dat ingaat tegen de eerder ontwikkelde ruimtelijke inzichten. Door het RUP stop te zetten valt de kans op een geïntegreerde visie op kernversterking en een evenwicht tussen sociale doelstelling en ruimtelijke kwaliteit weg.
- De hoogte van het gebouw zorgt voor een onaanvaardbare inkijk in de omliggende private tuinen en woningen en zorgt ook voor verlies van zonlicht.
- Ontwerp is ruimtelijk ondermaats. Urgentie mag geen vrijgeleide zijn voor slechte ruimtelijke ordening
- Kernverdichting is verantwoord, maar moet rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit en moet proportioneel blijven. Het moet passen in de schaal en morfologie van de omgeving en mag de erfgoedcontext (spoorwegbrug) niet domineren.
- De beschrijvende nota vermeldt dat toekomstige bewoners niet kunnen of willen sorteren en dat op de eigendom geen plaats zou zijn voor een sorteerstraat. Dit kan niet aanvaard worden.
- Het kan niet de bedoeling zijn dat er bij een project van deze omvang (17 appartementen) geen volwaardige oplossing wordt voorzien, met als gevolg dat er potentieel grote hoeveelheden afvalzakken op of langs het voetpad terechtkomen. Bovendien blijkt dat er geen (of onvoldoende) gemeenschappelijke afvalberging wordt voorzien, waardoor bewoners afval op private terrassen zouden moeten stockeren, wat nefast is voor het straatbeeld en de hygiëne.
- Indien het lokaal bestuur (zoals aangekondigd) in de nabije toekomst (2028) overschakelt naar inzameling met afvalbakken of containers, moet in het project ook daarvoor ruimte en een correcte opstelling worden voorzien. De aanvraag toont niet aan dat dit mogelijk is.
- De bouwhoogte zorgt voor onaanvaardbare inkijk in de omliggende tuinen en woningen en voor verlies van zonlicht voor directe burens
- In het verleden zijn tijdens de RUP procedure ruimtelijke inzichten geformuleerd. Deze worden genegeerd door op een beperkt perceel een maximaal programma te

realiseren zonder aandacht voor integratie in de omgeving, schaalharmonie, erfgoedcontext en ruimtelijke kwaliteit. Dit staat op gespannen voet met het beginsel van goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in de VCRO dat vereist dat projecten passen in hun ruimtelijke context en de omgeving niet disproportioneel belast wordt.

- Het gebouw zal hoger zijn dan de appartementen aan de overkant van de brug en vormt een uitzondering op de bestaande bouwreglementering. Waarom zou deze uitzondering hier gerechtvaardigd zijn? Het zal een precedent scheppen.
- De brug is een historisch waardevol element. Extra zwaar verkeer tijdens de bouwperiode zal schade aan de brug verergeren.
- Vandaag is er veel groen en vegetatie aanwezig op het perceel. Het perceel is één van de weinige groene zones in de buurt. De verharding en bebouwing zal aanzienlijk toenemen. Er dient met een bredere visie op leefkwaliteit en groenvoorziening gekeken te worden in een tijd waar ontharding en vergroening steeds belangrijker wordt.
- Veel te groot project
- Het project gaat de veiligheid van de schoolomgeving niet ten goede komen. Er zou beter eerst een veilige schoolomgeving gecreëerd worden waar ouders de mogelijkheid hebben om te parkeren om hun kind af te zetten of op te halen.
- Meer bebouwing leidt tot meer verharding, minder groene ruimte en mogelijk negatieve effecten op waterafvoer en biodiversiteit in de omgeving.
- Bij de beoordeling hiervan moet rekening worden gehouden met:
  - de planologische context;
  - de ruimtelijke draagkracht van de omgeving;
  - de impact op mobiliteit en verkeersveiligheid;
  - woonkwaliteit, leefbaarheid en buitenruimte;
  - netheid/afvalbeheer;
  - de nood aan publieke functies bij bestemming "openbaar nut".

Gelet op:

- de afwijking van de BPA-bestemming "openbaar nut" zonder overtuigende ruimtelijke motivering;
- de disproportionele afwijking van de dichtheid (o.m. 150 woningen/ha tegenover ca. 60 woningen/ha in de omgeving);
- het omvangrijke bouwvolume en risico op schaalbreuk;
- de beperkte mobiliteitsanalyse en het onbenut laten van de kans tot voetpadverbreding;
- het tekort aan (gemeenschappelijke) buitenruimte bij een gezinsgericht project;
- het ontoereikende afvalconcept;
- het ontbreken van onderzoek naar alternatieven en combinatiemogelijkheden "openbaar nut";
- de onvolledige redenering inzake PRUP als overdruk en blijvende BPA-bestemmingen,

kan worden geconcludeerd dat het project onvoldoende aantoont dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

#### Dichtheid

- De dichtheid is disproportioneel. Er zouden 4 tot 6 woningen toegelaten worden, de aanvraag voorziet een verdrievoudiging. De verantwoording voor deze grote sprong ontbreekt.
- Hoewel de gemeentelijke verordening inzake leefbaarheid en woonkwaliteit niet van toepassing zou zijn op sociale woningbouw, geeft dit geen vrijgeleide om een overschrijding van deze omvang (van 60wo/ha naar 150wo/ha) toe te laten.
- De afwijking op de gangbare dichtheid is ruimtelijk en verkeerskundig niet onderbouwd, noch gemotiveerd en staat haaks op het vereiste dat ruimtelijke planning moet vertrekken vanuit de draagkracht van de omgeving en de capaciteiten van de bestaande infrastructuur.
- De draagkracht van de omgeving wordt overschreden. De geplande bebouwing lijkt onvoldoende afgestemd op het karakter en de densiteit van de buurt. Hierdoor ontstaat het risico dat het straatbeeld en het ruimtelijk evenwicht van de wijk zal worden aangetast.

- 17 woongelegenheden op deze oppervlakte leidt tot een stedelijke dichtheid.
- De bouw van 17 appartementen op dit kleine perceel is disproportioneel en zal geenszins bijdragen aan een veilige en leefbare schoolbuurt.
- Het creëren van dergelijk disproportioneel dens programma op deze locatie kan een ongewenst precedent scheppen dat de normen voor toekomstige ontwikkeling kan ondermijnen en objectieve ruimtelijke toetsing in de toekomst belemmert.
- Huizingen staat gekend om zijn residentiële en relatief rustige karakter, een grootschalige ontwikkeling kan het evenwicht in de buurt verstoren.
- Een hogere densiteit dan wat het perceel toelaat, in een reeds sterk verdichte buurt, zet bijkomende druk op de leefbaarheid en het ruimtelijk evenwicht.

#### Woonkwaliteit

- Er worden vragen gesteld omtrent de woonkwaliteit gezien de ligging vlakbij de spoorlijn en het feit dat het gebouw door 3 straten omsloten is.
- De mensen zouden vlak naast de spoorweg wonen met lawaai en trillingen.
- De projectopzet lijkt voornamelijk gericht op gezinnen, aangezien er slechts enkele appartementen met één slaapkamer zijn. Tegelijk wordt bij de woongelegenheden slechts een privaat terras van circa 6 m<sup>2</sup> voorzien en is er zo goed als geen gemeenschappelijke buitenruimte op eigen terrein.
- In de praktijk betekent dit dat kinderen en jongeren weinig tot geen veilige, kwalitatieve speel- of verblijfsruimte hebben op de site zelf en “uitwijken” naar omliggende straten of de buurt om te spelen of te verblijven. Dit kan de leefbaarheid en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving bijkomend onder druk zetten. De aanvraag onderzoekt deze leefbaarheidsimpact onvoldoende.

#### Andere

- Door dit toe te laten wordt een precedent gevormd bij toekomstige ontwikkelaars.
- Door de sociale woonmaatschappij uitzonderingen van deze grootteorde te geven terwijl de “gewone” inwoners zich aan strikte normen moeten houden, raakt het beginsel van behoorlijk bestuur en raakt aan de elementaire rechtsgelijkheid in de ruimtelijke ordening.
- Grote kans dat anderstaligen in de buurt komen wonen, wat het Vlaams karakter van de regio niet ten goede komt.
- Er zijn nu al geen plaatsen meer in kinderopvang of scholen
- De vraag wordt gesteld om het project niet te vergunnen
- De vraag wordt gesteld om het RUP opnieuw op te starten, de inplanting te herbekijken met eventueel minder woningen en een geïntegreerde stationsomgevingsvisie.
- Er zijn plannen om de school te vernieuwen. Deze werken zouden gelijktijdig lopen én ook samen met de herinrichting van de stationsbuurt. Hoe worden de werven op elkaar afgestemd? (bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid tijdens de werken?)
- Er zou beter een rondpunt aangelegd worden, zo zouden de auto's op de Guido Gezellestraat minder snel rijden en kunnen de mensen die van het perron komen veilig oversteken.
- Denk aan onze kinderen, zij zijn de toekomst.
- Hou eens rekening met de mening van buurtbewoners.
- In het verleden kon een andere bestemming niet, nu plots wel
- De veiligheid van de kinderen in de schoolomgeving moet primeren.
- Het bouwen van een hoog appartementsgebouw is een slecht idee.
- De vraag wordt gesteld om alternatieve invullingen voor deze locatie te onderzoeken, met meer aandacht voor open ruimte en leefkwaliteit.

## 5. Adviezen

### 5.1 Verplichte adviezen

Op 12/02/2026 heeft de vergunningverlenende overheid volgende adviesinstanties aangeschreven:

- Lokaal bestuur Beersel
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Infrabel



- Onroerend Erfgoed
- Provinciale dienst waterlopen

Op 13/02/2026 heeft Beersel volgende subadviezen gevraagd;

- Brandweerzone Vlaams-Brabant West
- TMVW
- Fluvius
- **Gemeentelijke dienst mobiliteit**

Op 18/03/2026 werd voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:

Ligging volgens mobiliteitsplan & planologisch:

*Het projectgebied is gelegen langs Guido Gezellestraat en de A. Vaucampsiaan te 1654 Huizingen*

*De A. Vaucampsiaan is een lokale woonstraat met schoolstraatregime waarbij het weggedeelte tussen A. Vaucampsiaan huisnummer 115 en kruispunt met Sollenbeemd tijdens begin- en einde van school fysiek wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer tijdens vastgelegde tijdsvensters.*

*Het deel van de Guido Gezellestraat en A. Vaucampsiaan waarop het project betrekking heeft is gelegen binnen bebouwde en maken deel uit van een grote zone waar snelheidsregime van 30km/u geldt.*

*Het projectgebied is enerzijds gelegen binnen de grenzen van:*

- *Bijzonder plan van aanleg nr. 1 'Centrum uitbreiding'*
- *Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'kernafbakening Zennevallei'*
- *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Leefbaarheid en woonkwaliteit'*

*Er dient geoordeeld te worden dat de nieuwe bestemming weinig verkeersgenerend dient te zijn.*

Omschrijving project:

*De ingediende aanvraag heeft betrekking op het slopen van de bestaande gebouwen en het bouwen van een sociaal woonproject met 17 woonentiteiten bestaande uit 3 bouwlagen.*

Betreft impact op de omgeving

*Er zullen meer verplaatsingen plaatsvinden tegenover de huidige situatie.*

*Aangezien het om sociale woonentiteiten gaat mag worden aangenomen dat niet alle toekomstige bewoners over een eigen wagen zullen beschikken. Doorgaans hebben de bewoners een lager autogebruik waarbij meer gebruik wordt gemaakt van het openbaar vervoer en de actieve mobiliteit.*

*Er wordt geen structurele of langdurige hinder verwacht.*

Betreft het aantal parkeerplaatsen

*In het project worden 17 parkeerplaatsen voorzien waarvan 2 parkeerplaatsen specifiek zijn bestemd voor personen met een handicap.*

*Alle parkeerplaatsen zijn bedoeld voor zowel bewoners als bezoekers.*

*Zoals hoger gesteld mag er van uitgegaan worden dat niet alle bewoners over een eigen wagen beschikken. Hierdoor zal de reële parkeerbezetting lager liggen dan het aantal woonentiteiten. Dit maakt een efficiënt dubbel gebruik van de beschikbare plaatsen mogelijk en kan op bepaalde momenten zelfs leiden tot een overschot aan capaciteit.*

*De voorziene parkeerplaatsen voldoen aan de minimale afmetingen.*

Betreft het aantal fietsenstallingen

*Er worden 49 fietsenstalplaatsen voorzien in de garage waarvan 6 stalplaatsen geschikt voor grotere of niet-conventionele fietsen. De overige stalplaatsen zijn bestemd voor standaardfietsen.*

*De fietsenstallingen zijn toegankelijk voor zowel bewoners als bezoekers*

*De fietsstalplaatsen voldoen aan de minimumafmetingen.*

Betreft toegankelijkheid

*Het gebouw is rolstoeltoegankelijk. Paden, hellingen, doorgangen en deuren zijn zodanig ontworpen dat zij beantwoorden aan de geldende toegankelijkheidsrichtlijnen.*

*Het toegangspad naar de inkomhal wordt uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers.*



*Het Vademecum Toegankelijk Publiek Domein bepaalt dat verharding van toegankelijke routes en parkeerplaatsen vast, vlak, stabiel en slipvrij dienen te zijn. Zo kunnen rolstoelgebruikers of personen met beperkte mobiliteit zich veilig en zonder weerstand verplaatsen.*

*Er worden 2 mindervalide parkeerplaatsen.*

*Betreft laadpunten*

*Er worden geen laadpunten voorzien. Er zijn laadpunten terug te vinden in de onmiddellijke omgeving.*

*Betreft openbaar vervoer*

*Het station van Huizingen en de bushalte "Huizingen station", lijn R10, bevinden zich op minder dan 100 meter van de site.*

*De bushalte "Buizingen Krol" en "Buizingen De Hovenier", met lijnen F54, R53 en R54, bevinden zich op 650 meter van de site. Aan het station van Huizingen en Buizingen zijn deelfietsen aanwezig.*

*Afvalstraat*

*Voor projecten met 11 tot 29 woonentiteiten moet er een afvalstraat worden voorzien.*

*Deze bestaat minimaal uit rolcontainers of een ondergrondse sorteerstraat.*

*Voor dit project betekent dit dat er per afvalstroom minimaal twee containers moeten worden geplaatst. Dit komt in totaal neer op 8 rolcontainers voor de verschillende fracties (restafval, PMD, papier & karton en GFT).*

*Per rolcontainer is een beschikbare ruimte van 1,5 m<sup>2</sup> nodig dat vlot toegankelijk moet zijn.*

*Dit houdt in dat:*

- de containers zonder hindernissen bereikbaar moeten zijn,*
- de deksels volledig geopend moeten kunnen worden,*
- en de containers gemakkelijk naar buiten kunnen worden verplaatst.*

*Door het optimaliseren van de inrichting van de garage kan de nodige ruimte voor een afvalstraat worden gecreëerd.*

*Advies voorwaardelijk gunstig:*

- Het voorzien van een afvalstraat*

De dienst doet geen uitspraak inzake de verkeersveiligheid ter plaatse, de overeenstemming met het mobiliteitsplan,... Deze zaken worden in dit verslag opgenomen onder 6.7 Mobiliteit.

**- Gemeentelijke dienst openbare werken en infrastructuur**

Op 19/03/2026 werd voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht:

**Bijzondere voorwaarden:**

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is overeenkomstig het zoneringsplan gelegen in - Centraal gebied.*

*De aansluiting op de openbare riolering is verplicht.*

*In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemend rioleringsstelsel waarop uitsluitend het afvalwater (DWA) dient worden aangesloten.*

*De afvalwaters (DWA) dienen gescheiden van het hemelwater (RWA) aangeboden te worden tot aan de rooilijn.*

*Het ingediende bouwproject betreft de sloop van een bestaande bebouwing en het oprichten van een nieuwbouw met 17 appartementen.*

*Septische put:*

*De gemeente legt in het kader van omgevingsvergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen.*

*Alle toiletwaters dienen aangesloten te worden op een goedwerkende septische put, met een inhoud van 300 liter per IE (IE= inwoners equivalent) tot 10 IE en een minimale inhoud van 2000 liter. Het ingediende ontwerp voorziet een septische put van 20.000 liter voor een IE van 60.*

*Uitsluitend zwart afvalwater (van toiletten) dient aangesloten te worden op de septische put.*



*De overloop wordt aangesloten op de DWA-afvoer.*

*Achter de septische put wordt het grijs afvalwater (van badkamers, lavabo's, keukens, en wasmachines) aangesloten.*

*Aan de rooilijn is een inspectie putje voor afvalwater (DWA) voorzien.*

*Voor ingebruikname dient de private riolering gekeurd te worden door een erkende keurder of keuringsfirma.*

#### Hemelwater:

*Volgende verordeningen zijn van toepassing:*

- De gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSV), goedgekeurd bij het besluit van de Vlaamse Regering dd. 10/02/2023*
- De provinciale stedenbouwkundige verordening (PSV) met betrekking tot de afvoer van hemelwater, goedgekeurd dd. 26/09/2023 (en eventuele latere wijzigingen).*

*Een aansluiting van het hemelwater (RWA) op de openbare riolering wordt niet toegestaan.*

*Het project voorziet een hemelwater opslag van 80.000 liter onder het gebouw met een overloop naar een buffer- en infiltratievoorziening met een nuttig bergingsvolume van 10.800 liter en een infiltratieoppervlakte van 36m<sup>2</sup> conform GSV 2023 voor een dakoppervlakte van 741,17m<sup>2</sup>.*

*Er is een principesnede aanwezig van de bovengrondse infiltratie. Deze wordt aangelegd met een bodem op maximaal 50 cm onder het maaiveld ter hoogte van het laagste punt. Ook op het hoogste punt mag de bodem niet dieper liggen dan 50 cm onder het maaiveld. Een cascadesysteem kan hiervoor een geschikte oplossing bieden.*

*Als men toch dieper dan 50 cm wenst te werken, moet dit worden aangetoond aan de hand peilbuismetingen waaruit blijkt dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand dieper ligt dan 50 cm onder het maaiveld.*

*Bij noodoverlaat moet het hemelwater maximaal op eigen terrein kunnen infiltreren en mag er geen wateroverlast ontstaan naar de aanpalende percelen.*

*De plannen vermelden waarvoor het hemelwater zal worden gebruikt, door middel van een vermelding van het aftappunt bij de voorziene locatie.*

*De hemelwaterput moet worden voorzien van een operationele pompinstallatie en aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Er dienen aanvoerleidingen worden aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine is gepland en naar de tuin. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.*

#### Verharding

*De verharding van de oprit wordt voorzien in een niet waterdoorlatende verharding onder een helling van 4% afwaterend naar een afvoergoot die voorkomt dat het hemelwater zou afspoelen naar het openbaardomein. Deze afvoergoot is verbonden met de bovengrondse infiltratie. Het pad naar de ingang is waterdoorlatend. De voorziene opbouw is terug te vinden in een detaildoorsnede. Het hemelwater zal hier ter plaatse infiltreren.*

*De niet overdekte terrassen en het pad op de 3de verdieping vloeien af richting infiltratiezone en zijn hiervoor in rekening gebracht.*

*De overdekte terrassen en de paden op 1ste en 2de verdieping die enkel slagregen krijgen zijn ook aangesloten op de infiltratiezone en zijn hier niet in rekening gebracht.*

#### **Advies: GUNSTIG: indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden**

- Voor ingebruikname dient de private riolering gekeurd te worden door een erkende keurder of keuringsfirma.*
- De infiltratiezone mag niet dieper liggen dan 50 cm onder het maaiveld ook gemeten aan het hoogste punt rond de infiltratiezone.*



- *De infiltratievoorziening heeft een nuttige buffercapaciteit van minimaal 10.800 liter*

De vergunningverlenende overheid dient rekening te houden met de ontvangen adviezen.

## 5.2 Facultatieve adviezen

Het advies van de GECORO werd gevraagd. Op de bijeenkomst van 10/03/2026 werd de omgevingsvergunningaanvraag besproken. Het advies luidt als volgt: **ongunstig** in huidige vorm.

*Het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappij de aanvraag indient, mag niet terzijde blijven. Er is wel degelijk een tekort aan betaalbaar wonen binnen onze streek, los van het BSO. Hierdoor probeert de GECORO de voorschriften zo ruim mogelijk te interpreteren en toe te passen. Het moet wel duidelijk gesteld worden dat een project van dergelijke omvang zonder maatschappelijke waarde niet aanvaard kan worden. De draagkracht van het perceel wordt op het eerste zicht overschreden.*

*De vraag moet gesteld worden of de omgeving hinder gaat ondervinden van het gebouw of dat het gebouw hinder gaat ondervinden van de omgeving. Gezien dit een drukke plaats is, kan het zijn dat het net de bewoners van de nieuwe woningen gaan zijn die hinder hebben van de bestaande verkeersdrukke. De potentiële 17 extra wagens gaan hier het verschil niet maken.*

*Het perceel is gelegen in centrumgebied. Het verdichten van de kern moet mogelijk zijn. Wanneer het ontwerp architecturaal wordt ingepast, bijvoorbeeld door de gevel van het gelijkvloers te openen, kan de voorziene bouwhoogte aanvaard worden. Wanneer het gelijkvloers wordt opengewerkt, kan een combinatie van autostalplaatsen en fietsstalplaatsen voorzien worden, waarvan eventueel een deel openbaar ter beschikking wordt gesteld. Naast de parkeermogelijkheden kan bijvoorbeeld gewerkt worden met zitbanken of andere infrastructuur in functie van de gemeenschap. Denk aan (groot)ouders die hun (klein)kinderen ophalen aan de schoolpoort. De wadi kan speels worden ingericht of in de groenzone kan bijvoorbeeld een speeltoestel worden geplaatst. Op die manier wordt zowaar een overdekte pleinfunctie gecreëerd en wordt de bestemming van gemeenschapsvoorzieningen volgens het BPA gecombineerd met de gevraagde bestemming wonen. Dit maakt de bestemmingsafwijking minder zwaar.*

*Op vlak van woonkwaliteit voldoen de appartementen aan de normen van sociale woningbouw. Hierdoor zijn de voorziene woongelegenheden kwalitatiever dan sommige andere private appartementen die in het verleden gecreëerd werden binnen onze gemeente. De toegang naar de woongelegenheden wordt voorzien door middel van gezamenlijke passerellen. De passerellen op de eerste en tweede verdieping zijn overdekt, maar op de derde verdieping niet. Er wordt aangeraden om deze alsnog te overkappen zodat een beschermde (droge) toegang naar de woningen kan verzekerd worden.*

*Het feit dat het project geen afvalberging voorziet, is niet aanvaardbaar. Op het gelijkvloers is geen gemeenschappelijke afvalberging voorzien. Iedere bewoner zou eigen afval moeten bijhouden in de kast op het terras tot de ophaaldag. Deze kastberging is echter qua omvang te beperkt om elk type afval in op te slaan. Aanvullend wordt opgemerkt dat:*

- *Bij 10 appartementen deze berging zuidelijk gericht is waardoor bij warmte voor de bewoners onaangename geuren kunnen ontstaan.*
- *Bij de 3 appartementen op niveau 3 geen kastberging aanwezig is.*

*Er moet vermeden worden dat de open terrassen als afvalplaats gebruikt zullen worden. Dit zou nefast zijn voor het straatbeeld.*

*Volgens de richtlijnennota van Intradura dienen voor dit aantal woongelegenheden ofwel rolcontainers ofwel een sorteerstraat voorzien te worden. Het feit dat de aanvrager in de motivatienota aangeeft dat de bewoners niet zullen sorteren kan niet aanvaard worden. Ook het argument dat er geen plaats is voor een sorteerstraat kan niet worden bijgetreden aangezien het om een nieuwbouwproject gaat. Mocht op het perceel reeds bestaande bebouwing aanwezig zijn, kan het argument van plaatsgebrek wel overwogen worden. Het aanbieden van afvalzakken zonder verzamelpunt (op eigen terrein – aan de rand van het openbaar domein) kan niet aanvaard worden. In worst-case scenario zouden ter hoogte van het inkompad op de ophaaldag van restafval en PMD 30 vuilzakken op het voetpad*



kunnen liggen. Vanaf 2028 zouden bovendien individuele afvalbakken geïmplementeerd worden in de gemeente. Deze afvalbakken passen al helemaal niet in de buitenkasten op de terrassen. De GECORO verwijst naar de werking met gemeenschappelijke rolcontainers zoals voorzien in de richtlijnennota van Intradura. Het ontwerp dient hiervoor voldoende ruimte te voorzien.

Hoewel de indruk wordt gegeven dat er niet veel animo is voor het project, is er met een sociaal woonproject an sich niets verkeerd, mits de gelijkvloerse verdieping anders wordt ingericht en anders wordt vormgegeven: beter passend in het straatbeeld, meer doorzichten, meer licht en eventueel publiek doorwaadbaar.

De vraag moet gesteld worden waarom dit gebouw op deze plek kan, dat is de vraag van velen. In de verantwoordingsnota staat weinig over het ruimtegebruik zelf, behalve de groen-terreinindex. Op zich is er, met uitzondering op een haag en wat gras, onvoldoende kwalitatieve buitenruimte voor 17 gezinnen. Op die manier komen we terug op de opportuniteit om het gelijkvloers helemaal anders in te richten. De GECORO stelt voor om het project ruimer te bekijken dan louter het perceel van de aanvraag. Er wordt naar de schoolsite gekeken waar eventueel nog ruimte kan zijn om dergelijke publieke groenzones te creëren. Er loopt echter een voortraject om de lagere school en de kleuterschool samen te voegen in een nieuwbouw. Hierbij is de vrijgekomen oppervlakte groen noodzakelijk om de groenterreinindex op de schoolsite te behalen.

De site Groen Blaffeturke wordt omsloten door 3 straten. Er zou moeten onderzocht worden of de circulatie van de 3 omliggende straten niet herbekeken kan worden. Mits deze efficiënter zou worden ingericht, bijvoorbeeld langs 1 zijde éénrichtingsverkeer, zou er al aan minstens 1 zijde bijkomend openbaar groen voorzien kunnen worden. Ook het voetpad langs de Guido Gezellestraat ter hoogte van de spoorwegbrug is erg smal en onveilig. Mocht zulke herinrichting deel uitmaken van de aanvraag en zo resulteren in een multifunctioneel plein, kan dit als bijkomende motivatie worden aangehaald. Op die manier wordt samen met het woonproject iets teruggegeven aan de gemeenschap. De herinrichting van het openbaar domein zou onlosmakelijk verbonden moeten zijn met het woonproject.

Voor wat betreft de bezorgdheden rond schaalbreuk wordt aangehaald dat in een centrumgebied een optopping naar 3 bouwlagen (excl. dakverdieping) zou moeten kunnen (cfr PRUP Kernafbakening Zennevallei: centrumgebied). Het feit dat het gebouw een grote footprint heeft ten opzichte van het terrein, heeft verder weinig hinder naar de omgeving tot gevolg aangezien er geen rechtstreekse aanpalers zijn.

In de bezwaarschriften zijn bezorgdheden rond inkijk, maar deze lijken niet terecht. Het perceel wordt omsloten door straten wat maakt dat er niet meteen private woningen worden benadeeld. Ten Zuiden van de site bevindt zich een openbare parking. De dichtstbij gelegen woning bevindt zich aan de overzijde van de A. Vaucampsiaan en heeft zelf twee bouwlagen en een dakverdieping tegen de rooilijn. Zicht in de tuin of op het terras zal beperkt blijven.

### Conclusie

Rekening houdend met het maatschappelijk belang van het project, kan het ontwerp aanvaard worden mits aanpassingen gebeuren zoals hogerop meegegeven (herinrichting openbaar domein, hervormen van gelijkvloerse verdieping, implementeren van afvalberging conform de richtlijnennota van Intradura, functies teruggegeven aan de gemeenschap in combinatie met het woonproject).

De bovenvermelde elementen vragen een te grote planmatige aanpassing waardoor het project in huidige vorm ongunstig wordt geadviseerd.

Er wordt tenslotte nog opgemerkt dat deze elementen echter niet aan de kern van het ontwerp en het project raken. Mogelijk zijn aanpassingen zelfs uit te voeren in een nieuwe projectversie waardoor deze ook slechts een beperkte verlenging van de procedure zouden veroorzaken.

## **6. Inhoudelijke beoordeling van het dossier**

## 6.1 Planologische toets

De aanvraag is niet conform de toepasselijke BPA-voorschriften voor wat betreft:

- **Bestemming:**  
Volgens de voorschriften gaat het om gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, terwijl het project wonen voorziet.
- **Aantal bouwlagen:**  
Het aantal bouwlagen wordt vastgelegd op het grafisch plan op 2 bouwlagen (excl. dakverdieping voor het noordelijke gebouw en op 1 bouwlaag (excl. dakverdieping) voor het zuidelijke gebouw. De aanvraag voorziet 3 bouwlagen en een teruggetrokken verdieping onder fictief hellend dak.
- **Bouwhoogte:**  
Volgens het BPA zou de totale hoogte beperkt moeten blijven tot 7m50 en 9meter. De aanvraag voorziet een totale hoogte tot 12m50.
- **Dakvorm:**  
De voorschriften voorzien een verplicht hellend dak tussen 15° - 45°. Het ontwerp is voorzien van platte daken.

Voor wat betreft de groen-terreinindex dient verduidelijk te worden wat de correcte oppervlakte van de eigendom is (zie puntje 6.4, natuurtoets). Volgens de beschrijvende nota wordt de opgelegde groen-terreinindex van 30% gerespecteerd.

De aanvrager doet beroep op artikel 4.4.9/1 VCRO:

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.*

*Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.*

De aanvraag komt planologisch in aanmerking voor bovenstaande afwijkingsmogelijkheid gelet op de gewestplanbestemming "woongebied".

Het doel van dit artikel is om af te wijken van voorschriften van oudere BPA's waarvan gesteld kan worden dat deze voorschriften achterhaald, onlogisch of onrealistisch zijn.

Conform artikel 4.4.1/0 VCRO kan slechts toepassing gemaakt worden van een afwijkingsregel op gemotiveerd verzoek van de aanvrager. De beschrijvende nota verwijst naar het feit dat het BPA Centrum Uitbreiding een aanvullend BPA is. Bij een aanvullend BPA kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheid 4.4.9/1 VCRO. Gelet op de oppervlakte van het perceel en de opgelegde bouwhoogte, is het niet realistisch dat hier een project met gemeenschapsvoorzieningen van dermate omvang zou kunnen voorzien worden dat niet passend zou zijn binnen het woongebied (bijvoorbeeld een ziekenhuis). De bestemming van "gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" kan als aanvullend op de gewestplanbestemming "woongebied" aanzien worden.

De aanvrager motiveert de afwijking naar **woonbestemming** door het feit dat de eigendom goed ontsloten is en dichtbij centrumfuncties zoals school, kinderopvang, supermarkt en openbaar vervoer gelegen is.

De aanvrager motiveert dat de bestemming "wonen" beter is dan de voorziene inpassing als pleinfunctie omdat het PRUP Kernafbakening deze eigendom heeft ingekleurd als "centrumgebied". Het PRUP is echter een overdruk, zonder herbestemming. Louter de overdruk als centrumgebied kan niet aangehaald worden als argument waarom de geldende BPA voorschriften niet meer relevant zouden zijn. Uit de bezwaarschriften (zie verder) blijkt dat bij de omwonenden de vraag voor het ontwikkelen van een publiek plein in de stationsomgeving wel leeft.

De aanvrager reikt voor de afwijking op de bestemming geen ruimtelijke argumenten aan maar stelt enkel dat de notie van een centrum aanwezig is. Een centrum bestaat echter uit een samenspel van open en bebouwde ruimte, van actieve en passieve functies en van een verhouding tussen publieke en private ruimte. Door voorbij te gaan aan de specifieke

kenmerken van de omgeving wordt geen motivatie gegeven waarom de bestemming zoals in het BPA opgenomen niet meer wenselijk zou zijn op deze locatie. De bezwaarschriften spreken zich, voor zover deze representatief zijn, uit voor een eerder publiek karakter van het perceel. De redenen waarom een publiek karakter wenselijk is verschillen en gaan onder andere over mobiliteit, noodzaak aan publiek groen, relatie met de schoolomgeving etc. Daarenboven wordt een monofunctioneel gebouw voorzien met loutere woonfunctie waardoor de vastgelegde bestemming integraal verlaten wordt. Er werd niet onderzocht om de afwijking minder fundamenteel te maken door bijvoorbeeld een functie gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut te integreren in een woonproject.

Het gewestplan wordt aangevuld door het PRUP Kernaafbakening Zennevallei. Volgens dit PRUP is de site gelegen in "centrumgebied".

Het PRUP geeft geen nieuwe bestemming, maar vult enkel de voorschriften rond het aantal bouwlagen aan. Hier worden tot 3 bouwlagen (excl. dakverdieping) toegelaten.

De voorschriften rond het aantal bouwlagen voorzien:

*... In voorkomende gevallen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen in zoverre de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied niet worden aangetast. Omgekeerd kunnen in voorkomende gevallen de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied primeren op de verhoging van het ruimtelijk rendement.*

...

*Bij het bepalen van het aantal bouwlagen moet gekeken worden naar de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Indien wordt afgeweken van het bestaande straatbeeld in de omgeving dient dit gemotiveerd te worden door de aanvrager. Met name aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de woondichtheid en de visueel-vormelijke elementen.*

...

De afwijking op **het aantal bouwlagen en de bouwhoogte** is volgens de aanvrager noodzakelijk omwille van het woonprogramma met 17 woongelegenheden. Het aantal woongelegenheden is volgens de aanvrager noodzakelijk om de stijging van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) in de periode 2026-2042 binnen de gemeente te behalen.

Voor wat betreft de visueel vormelijke effecten wordt verwezen naar de bestaande bebouwing langs de Guido Gezellestraat, waar een rij bel-étages werd opgebouwd, met 3 bouwlagen en dakverdieping. De cultuurhistorische aspecten van de omgeving worden amper besproken. Voor wat betreft de bouwhoogte en het aantal bouwlagen worden de bepalingen van het PRUP Kernaafbakening gerespecteerd.

Verder wordt gemotiveerd dat verdichting wenselijk is gezien de huidige vervallen staat van de gebouwen. Dit argument kan niet worden bijgetreden. De staat van de bestaande gebouwen heeft niets te maken met de voorziene afwijking op bouwhoogte.

De afwijking op **dakvorm** kan aanvaard worden.

Onder het BPA is eveneens het gemeentelijk RUP Zonevremde Woningen geldig. De projectzone is gelegen in dit plangebied onder artikel 3.3 "gebieden met verweefbare functies". Dit RUP wordt niet vermeld in de beschrijvende nota dus wordt ook niet getoetst aan het project.

De bebouwing vandaag is gelegen binnen het plangebied, maar valt niet onder het toepassingsgebied. Het gaat namelijk om een horecazaak met uitbaterswoning die ondertussen niet meer permanent bewoond wordt. Bovendien kan de bestaande bebouwing als verwaarloosd beschouwd worden.

Het is echter zo dat van zodra het project gerealiseerd wordt, de nieuwbouw wel onder het toepassingsgebied valt en alsnog als zonevremd beschouwd zou kunnen worden. Het geldende BPA is namelijk niet afgeschaft voor dit perceel door ervan af te wijken. Doordat na de realisatie van het gebouw het RUP Zonevremde woningen van toepassing zou zijn,



betekent dit bijvoorbeeld dat het gebouw niet uitgebreid kan worden en zijn de voorschriften voor de onbebouwde ruimte van toepassing.

De stedenbouwkundige verordening inzake leefbaarheid en woonkwaliteit, goedgekeurd op 25/09/2025 en in werking voor omgevingsvergunningaanvragen ingediend na 1/12/2025, is niet van toepassing. Onder artikel 5 (toepassingsgebied) staat:

...

*Sociale woonprojecten -waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd door een woonmaatschappij- of Vlabinvest projecten vallen niet onder de bepalingen van deze verordening daar deze projecten een eigen kwaliteitskader dienen te volgen om de woonkwaliteit te waarborgen.*

...

Er kan geconcludeerd worden dat de motiveringsplicht in deze aanvraag onvoldoende werd uitgewerkt.

De aanvraag dient naast de planologische toets eveneens getoetst te worden aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

## 6.2 Watertoets

In toepassing van artikel 8 §1 van het decreet integraal waterbeleid draagt de vergunningverlenende overheid er zorg voor dat er geen schadelijk effect op het watersysteem ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en – indien dit niet mogelijk is – dat het schadelijk effect wordt hersteld of gecompenseerd.

- Het oppervlaktewater van het voorwerp van de aanvraag wordt verzameld in de Molenbeek, onbevaarbare waterloop van categorie 2. Het betreffende perceel is echter niet in de nabijheid van deze waterloop gelegen.
- De aanvraag is volgens de pluviale overstromingskaart gelegen in niet-overstromingsgevoelig gebied.
- De aanvraag is volgens de fluviale overstromingskaart gelegen in niet-overstromingsgevoelig gebied.
- De aanvraag is niet gelegen in de nabijheid van grondwaterwinning.

Het project is gelegen in een gebied dat valt onder de adviesbevoegdheid van het gemeentebestuur.

### Toetsing gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater

Het voorwerp van de aanvraag heeft betrekking op een toename van de bebouwings –en/of verhardingsgraad op het perceel.

De gewestelijke verordening hemelwater is van toepassing:

- Het project heeft betrekking op het bouwen, herbouwen, uitbreiden of verbouwen met werken aan de afvoer van overdekte constructies.
- Het project heeft betrekking op het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen.

Het hemelwater afkomstig van de dakoppervlakten wordt opgevangen in vier hemelwaterputten met elk een inhoud van 20m<sup>3</sup>. Deze vier hemelwaterputten worden met elkaar verbonden als communicerende vaten waardoor ze fungeren als één hemelwaterput van 80m<sup>3</sup>. Het hemelwater wordt gebruikt voor de wc's, wasmachines, buitenkraantjes en poetswater van de 17 woongelegenheden. Hiervoor mag een reductie van 17 keer 30m<sup>2</sup> of 510m<sup>2</sup> in rekening gebracht worden van de verharde oppervlakte.

De overloop van de hemelwaterput en verschillende verhardingen zijn aangesloten op een infiltratievoorziening. De totale dakoppervlakte van 741,17m<sup>2</sup> en een oppervlakte van 87,89m<sup>2</sup> zijn ingesloten op deze voorziening. Dit resulteert in een afwaterende oppervlakte van 319,09m<sup>2</sup>. De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 10,8m<sup>3</sup> liter en



infiltratieoppervlakte van 36 m<sup>2</sup>. Het betreft een bovengrondse infiltratiekom die op minimaal 1,8m van de perceelsgrenzen wordt aangelegd.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen uit de gewestelijke hemelwaterverordening.

#### Toetsing provinciale verordening verhardingen

Overeenkomstig de provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, kan het hemelwater niet afgevoerd worden naar een openbare riolering, waterloop, naburig perceel of openbaar domein.

De provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater stelt in artikel 4:

*Hemelwater dat op een verharding of op een andere constructie valt, moet op het terrein waar de verharding of de andere constructie zich bevindt, gescheiden gehouden worden van afvalwater. Het mag niet worden aangesloten op de bestaande privéwaterafvoer, noch mag het van het terrein worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein.*

*Wanneer een gewestelijke stedenbouwkundige verordening de plaatsing van een buffervoorziening verplicht, geldt het voorschrift uit het eerste lid niet voor het hemelwater dat op die buffervoorziening is aangesloten.*

Artikel 3 van dezelfde verordening schets een toepassingskader:

§ 1. Onverminderd de voorschriften uit gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen, is deze verordening binnen het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant van toepassing:

1° bij het aanleggen, heraanleggen en uitbreiden van (delen van) verhardingen;

2° bij het bouwen, herbouwen en uitbreiden van constructies, andere dan verhardingen;

3° bij het aanleggen, heraanleggen en wijzigen van de afwatering voor (delen van) verhardingen en (delen van) andere constructies;

4° wanneer een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd en de geldende regelgeving een aansluiting van het afvalwater op de droogweerafvoerleiding van die gescheiden riolering verplicht.

§ 2. Deze verordening is niet van toepassing:

1° wanneer het hemelwater dat op verhardingen en andere constructies valt, volgens de geldende regelgeving afvalwater is en als dusdanig moet behandeld worden;

2° wanneer de verharding of de andere constructie uit § 1 een hoofdweg, een primaire weg, een Europese hoofdweg of een Vlaamse hoofdweg is;

3° wanneer de verharding of de andere constructie uit § 1 een spoorweg is;

4° bij handelingen waarvoor op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is of waarbij op basis van de Vlaamse Codex Ruimte Ordening de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen vervangen is door een verplichte melding van de handelingen.

De aanvraag voldoet aan deze bepaling.

#### Toetsing bepalingen integraal waterbeleid

Het project voldoet aan de richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets.

#### Conclusie watertoets

Afgetoetst aan de doelstellingen en beginselen uit de artikels 5 en 6 van het decreet integraal waterbeleid, kan – mits voldaan wordt aan de hoger genoemde voorwaarden - in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

### 6.3 MER-screening

Het project valt onder de bepalingen van het m.e.r.-besluit, met name bijlage 2 artikel 10b stadsontwikkeling. Er werd een m.e.r.-screening toegevoegd aan de aanvraag. Hieruit blijkt dat de effecten op de omgeving niet aanzienlijk zijn.

Onder "Bodem" wordt aangegeven dat een sloopopvolgingsplan niet van toepassing is gezien de residentiële functie van het gebouw. Dit is niet correct. De laatst ingevulde functie van de gebouwen betreft hoofdzakelijk horeca. De volledige gelijkvloerse verdieping van de twee hoofdgebouwen waren ingericht in functie van de horecazaak. De achterliggende schuren dienden als opslagplaats. De woonfunctie bleef beperkt tot de eerste verdieping. Hierdoor dient gesteld te worden dat de gebouwen een niet-residentiële functie hadden. Het volume van de bestaande bebouwing wordt in het Omgevingsloket aangegeven als 2.576,4m<sup>3</sup> waardoor een sloopopvolgingsplan vereist is.

Onder "Mobiliteit" wordt voor wat betreft de bezoekers fietsstalplaatsen verwezen naar de openbare fietsenstalling aan het station Huizingen. Het bezoekersparkeren kan niet afgewend worden op openbaar domein.

Er is sprake van 24 bewegingen per dag, hoewel de mobiliteitstoets die werd opgemaakt in kader van het RUP sprak over 153 woninggerelateerde verplaatsingen (waarvan 87 als autobestuurder) per dag. Dit aantal was berekend op 25 woongelegenheden in plaats van 17 woongelegenheden, maar het verschil is niet in verhouding en dient verduidelijkt te worden.

De stelling dat geen knelpunten worden verwacht is in strijd met wat wordt aangehaald in de bezwaarschriften. Het is niet duidelijk of er voldoende zicht zal zijn op het kruispunt bij het in- en uitrijden van de parking. Bovendien zal een wagen die wacht op het openen van de poort naar de parking, op openbaar domein stationeren.

Onder "Geluid en trillingen" wordt vermeld dat er geen geluidshinder wordt verwacht. De impact van het treinverkeer is gebaseerd op geluidsdrukkaarten, maar niet op effectieve metingen ter plaatse. Het is niet duidelijk welke geluidsimpact het treinverkeer zal hebben in de woningen.

De warmtepompen worden trillingsvrij geplaatst. Volgens de beschrijvende nota zal er ook een akoestische omkasting voorzien worden, maar dit wordt niet vermeld in de mer-screening.

#### 6.4 Stikstofdecreet

De voorliggende aanvraag is niet gelegen binnen of grenst niet aan Habitatrichtlijngebied (SBZ-H), Vogelrichtlijngebied of het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN-gebieden).

Het projectgebied is gelegen op:

- Ca. 1.711 meter van Habitatrichtlijngebied '*Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden*';

Conform artikel 32 van het Stikstofdecreet van 22/02/2024, is bij een omgevingsvergunningsaanvraag of een ontwerp van projectbesluit voor een mobiliteitsgerelateerd project de opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht, ten aanzien van SBZ-H, niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1%.

Het betreft een project waarbij de impact niet wordt berekend omdat op basis van de waarden weergegeven in de van toepassing zijnde tabellen uit de praktische wegwijzer blijkt dat de drempelwaarde van het beoordelingskader niet overschreden wordt.

De maximale verkeersgeneratie tijdens de aanlegfase (800 werkdagen) bedraagt:

- Maximaal jaarlijks aantal vervoersbewegingen zware voertuigen: 3.360 voertuigen/jaar;
- Maximaal jaarlijks aantal vervoersbewegingen lichte voertuigen: 3.360 voertuigen/jaar;

Na de realisatie van het project zal er ook verkeer gegenereerd worden. Aangezien de stikstofemissies veroorzaakt in de aanleg- en exploitatiefase niet overlappen in tijd kan voor elke fase een aparte impactscore opgesteld worden.



Uit de worst-case benadering volgt dat er onder de 95 lichte voertuigen per dag de impactscore van het project steeds minder dan 1% zal bedragen. Dit project genereert slechts 19 lichte voertuigen per dag. Dit is slechts 20% van het maximum aantal toegelaten lichte voertuigen per dag in de worst-case benadering.

Met deze opgegeven verkeersgeneratie en rekening houdend met het meest nabijgelegen Habitatrichtlijngebied (ca. 1.711 meter) blijft de aanleg en de exploitatie onder de waarden weergegeven in de tabellen van de VITO-studie, waardoor gesteld kan worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimis-drempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling nodig is.

## 6.5 Natuurtoets

In toepassing van artikel 16 van het decreet Natuurbehoud draagt de vergunningverlenende overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de aanvraag te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarde op te leggen om schade te voorkomen, te beperken of – indien dit niet mogelijk is – te herstellen. Bij alle handelingen aan en wijzigingen van vegetatie dient de zorgplicht toegepast te worden. De zorgplicht bepaalt dat iedereen die iets wijzigt zodat er een effect is op de natuur alle maatregelen moet nemen om schade te voorkomen, te beperken, of indien dat niet mogelijk is te herstellen.

De zorgplicht is een instrument dat het stand-still beginsel ondersteunt. Door iedereen zorg te laten dragen voor de natuur, mag de totale natuurwaarde er niet op achteruit gaan.

Niet-overdekte constructies kunnen bijdragen aan een kwalitatief gebruik van de buitenruimte en voor een optimale binnen-buiten relatie tussen de buitenruimte, het hoofdgebouw en de eventuele bijgebouwen (toegangen tot gebouwen, verharde niet overdekte terrassen, tuinpaden, private openluchtwembaden, niet overdekte parkeerplaatsen,...).

Anderzijds is er een belangrijke noodzaak aan onverharde ruimten gezien deze infiltratie van hemelwater mogelijk maken. Ze dragen door de bijhorende aanplanting en beplanting ook bij aan een groene invulling van de buitenruimte, zowel privaat als eerder publiek hetgeen het leef- en wooncomfort voor het privaat perceel en voor de omgeving gevoelig doen toenemen. Het aandeel van de verharde- en de onverharde buitenruimten dient ten opzichte van elkaar te worden afgewogen.

De aanvraag is niet gelegen in vogelrichtlijngebied / habitatrichtlijngebied / VEN-gebied

De planologische voorschriften leggen beperkingen op met betrekking tot de maximale verhardings- en bebouwingsgraad op het terrein. Om voldoende ruimte te vrijwaren voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de natuur in de ruime zin, wordt een minimale groenterreinindex opgelegd van 30%. Deze wordt berekend op de volledige zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, wat in dit geval om de volledige eigendom gaat.

Deze voorwaarden leggen beperkingen op met betrekking tot de hoeveelheid van vergunning vrijgestelde verhardingen en bebouwingen (art. 1.4 vrijstellingsbesluit). Het is niet duidelijk of de aanvraag aan deze bepaling voldoet. Volgens de beschrijvende nota bedraagt de oppervlakte van het perceel 1.143,09m<sup>2</sup> en de groene oppervlakte 364,41m<sup>2</sup>. Op die manier wordt een index van 31,87% bekomen.

Volgens de kadastrale gegevens bedraagt de oppervlakte van het perceel 1310m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de groen-terreinindex 27,82% zou bedragen. Op het inplantingsplan volgens bestaande toestand wordt geen oppervlakte van de eigendom vermeld. Dit dient te worden verduidelijkt.

Gelet op de nood om het voetpad rondom de site te verbreden, zal een deel van de groenzone worden verhard. **Het ontwerp en de berekening van de groen-terreinindex dient rekening te houden met deze toekomstige verbreding.** Op die manier wordt vermeden dat van zodra het voetpad zal verbreed worden, de groen-terreinindex van het ontwerp niet gerespecteerd blijft.



Op het bestaande perceel is tussen de gebouwen aan de noordelijke perceelszijde één boom aanwezig. Het betreft volgens het inplantingsplan bestaande toestand een zwarte els. De exacte diameter wordt niet opgegeven. Gezien het inheemse karakter van de boom en de biologische waarde is het wenselijk om deze aanplant te compenseren met de aanplant van één hoogstammige boom. De aanvrager voorziet de aanplant van vier bomen van de soort *Gleditsia triacanthos* 'Sunburst'. Deze boom kenmerkt zich door een breed piramidaal open kruin met een breedte van 6-8m. Deze groeivorm is sterk afwijkend van de ruimte die voorzien wordt voor de boom. Dit zeker voor deze ter hoogte van de wadi. Er kan niet akkoord gegaan worden met de soortkeuze aangezien deze soort niet verenigbaar is met de inplanting wat zou leiden tot onnodige snoei wat de kwaliteit sterk beperkt.

Daarnaast wordt de groene ruimte gericht naar de straat, maar deze wordt niet ingericht met een publiek karakter. Het blijft restgroen zonder sociale meerwaarde.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag niet gepaard zal gaan met een buitenproportionele en/of onherstelbare schade aan de natuur in de ruime zin.

#### 6.6 Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag bevat geen bodemkundige ingrepen zoals opgesomd in artikel 5.4.1 van het onroerendergoeddecreet waardoor geen archeologienota opgemaakt dient te worden. Er dient aan de wetgeving met betrekking tot toevalsvondsten voldaan te worden.

Het project heeft geen betrekking op een onroerend goed dat vermeld wordt op een inventaris in de zin van artikel 4.1.1 uit het onroerendergoeddecreet. Nabij de bouwplaats bevindt zich de spoorwegbrug die als vastgesteld bouwkundig erfgoed werd opgenomen. In de project-mer-screening beschrijft de aanvrager dat de aanvraag geen handelingen aan het bouwkundig erfgoed bevat. De invloed van de werkzaamheden op het erfgoed zijn echter ruimer dan de projectlocatie. Zo kunnen trillingen door transporten of vergravingen een impact hebben op de brug. De aanvrager omschrijft geen maatregelen die genomen zullen worden maar dient de nodige maatregelen ter bescherming te nemen. Het is aangewezen om aan de hand van visualisaties te beoordelen in hoeverre het zicht op de brug belemmerd of net verbeterd wordt.

Het perceel kent wel een zeker cultuurhistorische waarde omwille van zijn relatie met de film 'Hector' van Urbanus. Er wordt geen verwijzing voorzien naar deze historiek.

#### 6.7 Mobiliteit - MOBER (transport en verkeersveiligheid)

De aanvraag is niet onderworpen aan de MOBER-plicht.

Uit verkeersveiligheidsoverwegingen dient de aanvrager de nodige voorzorgen te treffen ten einde schade aan het openbaar domein te vermijden. Alle schade door toedoen van de aanvrager dient onmiddellijk gemeld te worden aan de gemeentelijke dienst openbare werken ([infrastructuur@beersel.be](mailto:infrastructuur@beersel.be)). Alle kosten voor herstel zijn ten laste van de aanvrager.

De werf is gelegen tegen een schoolomgeving. De afwikkeling van werfverkeer en werfinstallaties verdienen daarom bijzondere aandacht.

Ook de positie van de in- en uitrit van de parkeergarage op de gelijkvloerse verdieping is belangrijk om conflicten te vermijden en verkeersimpact te vermijden. De toegang bevindt zich ter hoogte van de spoorwegbrug en wordt voorzien van een automatische garagepoort. Het gebouw bevindt zich op minimaal 1,66m van de rooilijn waar de inrit aansluit op het voetpad. Naast de inrit wordt groen voorzien. Het betreft beplanting in *Vinca minor* 'Alba', een bodembedekker, waardoor de hoogte beperkt is.

Deze locatie ter hoogte van de spoorwegbrug is niet wenselijk aangezien dit ook het kruispunt van de G. Gezellestraat en de A. Vaucampslaan betreft. Het overzicht komende vanuit de garages op het kruispunt is door gedraaide positie moeilijk. Wagens komende vanuit de G. Gezellestraat die de A. Vaucampslaan indraaien worden onmiddellijk met uitrijdende voertuigen geconfronteerd. Ook bij het inrijden zorgt het feit dat er geen



opstelplaats op eigen terrein is, voor wagens die wachten bij het openen van de poort, dat het kruispunt hinder zal ondervinden in de spits. De verkeersdrukte tijdens het begin en einde van de schooluren kent op vandaag reeds een hoge verzadiging.

Het voetpad langs de Guido Gezellestraat is ter hoogte van de spoorwegbrug erg smal. Vandaag bedraagt de breedte gemeten tussen de rijbaan en de voorgevel +/- 50-60cm. Deze breedte wordt behouden in het voorliggend ontwerp. Het nieuwe volume zelf wordt op dit punt +/-4meter achteruit geplaatst ten opzichte van de rooilijn. De vrijgekomen ruimte wordt groen ingericht. De verbreding van het voetpad zou om veiligheidsredenen deel moeten uitmaken van de aanvraag of het ontwerp zou alvast rekening moeten houden met de toekomstige verbreding voor wat betreft de berekening van de groen-terreinindex.

Het project voorziet 17 autostaanplaatsen waarvan 2 mindervalideplaatsen. In de bezwaarschriften wordt verwezen naar het feit dat wanneer geen bewoner mindervalide is, een tekort van het aantal autostaanplaatsen dreigt.

Voor bezoekersparkeren voor zowel wagens als fietsen wordt verwezen naar het openbaar domein en zelfs naar de fietsenstalling van het station.

De inrichting van de parkeerplaats is sterk gefragmenteerd door de vorm van de parkeervoorziening. De bruikbaarheid is daarbij twijfelachtig. De parkeerplaats vlak aan de garagepoort (P1) bijvoorbeeld is zeer moeilijk toegankelijk. De langspaarplaats 12 is voorzien tegen de muur, met een breedte van 2m67. De bestuurder kan hier moeilijk in- en uitstappen, tenzij de wagen ofwel achterwaarts geparkeerd wordt ofwel de wagen verder van de muur wordt geplaatst. Dat laatste bemoeilijkt het uitrijden van parkeerplaatsen 4, 5 en 6.

Ook de ruimte tussen de fietsenstallingen is met 1,6m beperkt wat het gebruiksgemak beperkt.

#### 6.8 Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag is niet onderworpen aan de verplichte verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

#### 6.9 Milieuaspecten

##### Lucht

Voor de verwarming en koeling wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp. Warmtepompen bevatten koelmiddel dat door lekverliezen in de atmosfeer zou kunnen terecht komen. Hierbij zal het synthetische koelmiddel R32 (GWP 675) aangewend worden met een koelmiddelinhoud van 1,35 kg per toestel. Dit geeft een totaal CO<sub>2</sub>-equivalent van 15,49 ton.

Het gebruik van alternatieve koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) werd niet afgetoetst in de aanvraag en dient nagegaan te worden.

De installaties dienen onderhouden te worden conform de bepalingen van VLAREM II. Deze bepaling zal opgenomen worden als bijzondere voorwaarde in de beslissing.

##### Geluid en trillingen

De 17 buitenunits van de lucht-water warmtepompen worden voorzien op het platte dak van de 1ste verdieping. Volgens de technische gegevens bedraagt het geluidsdrukniveau 49 dB(A) voor het verwarmen en 50 dB(A) voor het koelen. Er wordt niet aangegeven of de toestellen uitgerust zijn met een zogenaamde 'stille nachtmodus'.

Het woonproject ligt volgens het gewestplan in woongebied. Volgens bijlage 4.5.4. van VLAREM II zijn de richtwaarden voor gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m gelegen van industriegebieden in open lucht overdag 50 dB(A), 's avonds 45 dB(A) en 's nachts 45 dB(A).

De buitenunits van de warmtepompen kunnen hinder veroorzaken naar de omwonenden. De lucht aan- en afvoersystemen van de technische installaties moeten gericht zijn naar het eigen perceel en niet naar de aanpalende percelen. Deze bepaling zal opgenomen worden als bijzondere voorwaarde in de beslissing.



Om geluidsoverlast te beperken, dienen de warmtepompen regelmatig van een onderhoudsbeurt te worden voorzien (artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II). Deze bepaling zal opgenomen worden als bijzondere voorwaarde in de beslissing.

De aanvrager geeft aan dat bij plaatsing van de technieken er voor gezorgd zal worden dat deze trillingvrij zullen worden geïnstalleerd en dat er een akoestische omkasting zal voorzien worden.

#### 6.10 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Guido Gezellestraat en de A. Vaucampslaan een voldoende uitgeruste weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

#### 6.11 Goede ruimtelijke ordening

##### a) Functionele inpasbaarheid

Het laatste gebruik van het perceel betreft een horeca zaak. De omgeving kenmerkt zich door voornamelijk een woonfunctie met verspreid openbare voorzieningen, diensten, kleinhandel etc.

De woonfunctie is niet in lijn met het bestemmingsvoorschrift maar kan mits toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO. Een woonfunctie is verenigbaar met de omgeving.

##### b) Mobiliteitsimpact

Zie ook 6.7 Mobiliteit.

Het bewonersparkeren wordt opgevangen op eigen terrein, er wordt een inpandige garage voorzien voor auto's en fietsen. Er worden 17 autoparkeerplaatsen voorzien waarvan 2 voor mindervaliden. Daarnaast worden 6 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien en 43 gewone fietsparkeerplaatsen. De toegang voor auto's en fietsen is dezelfde.

De inrichting van de parkeerplaats is sterk gefragmenteerd door de vorm van de parkeervoorziening. De bruikbaarheid is daarbij twijfelachtig. Ook de ruimte tussen de fietsenstallingen is met 1,6m beperkt wat het gebruiksgemak beperkt.

##### c) Schaal

Het project voorziet de realisatie van een gebouw met 4 bouwlagen waarvan 1 teruggetrokken verdiep. Dit met een kroonlijsthoogte van 12,48m voor het teruggetrokken verdiep en 9,28m voor het onderliggende verdiep. Deze passen worden gemeten vanaf het referentiepeil. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door bouwhoogtes van 1 à 2 bouwlagen onder hellend dak in de directe omgeving en 3 verdiepingen onder hellend dak verderop.

De bouwhoogte dient in overeenstemming te zijn met de omgeving enerzijds en met de publieke ruimte in de omgeving. Gezien de omgeving, de dorpskern en het verhogen van het ruimtelijke rendement zoals opgenomen in het PRUP, is de bouwhoogte in lijn met de omgeving. Nuancering van dit gabarit ten aanzien van de dichtste burens en het grootschalige, lange volume van het teruggetrokken verdiep, verdient de voorkeur om het gebouw in lijn te brengen van de schaal van de percelen.

De omvang van het gebouw betreft een L-vormig volume met een breedte van 28,59m en een lengte van 32,84 en 8,59m. Dit met een diepte van 14,27m. De schaal van een dergelijk gebouw met een residentiële functie is atypisch in de omgeving.

##### d) Ruimtegebruik, bouwdichtheid

Het perceel wordt quasi volledig ingenomen door het gebouw en zijn bijhorende verhardingen. Daarenboven vormt het groen een overschatting gezien de vraag om



langsheen de Guido Gezellestraat het voetpad te verbreden wat de verkeersveiligheid sterk zou verbeteren.

Gezien de hoge verhardingsgraad overschrijdt de bebouwingsgraad de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Het is noodzakelijk om de groen terreinindex van 30% zoals opgenomen in het BPA te realiseren dit buiten de verbreding van het voetpad.

Het gebruik van de ruimte voor de realisatie van woningen is verenigbaar met de omgeving. Het groen dat naast de wadi gerealiseerd wordt en de wadi vormt restgroen. Het is wenselijk om deze ruimte beter te gebruiken. De groene ruimte kan binnen de omgeving een publiek karakter in functie van het station en de school bekomen. Een sociale functie voor de onbebouwde ruimte geniet de voorkeur.

De densiteit van het project is atypisch voor het dorpse karakter van de omgeving. Hoewel verdichting in centrumgebieden wenselijk is, moet gewaakt worden over het feit dat de voorziene densiteit geen stedelijke context creëert.

e) Visueel-vormelijke elementen

Het gebouw wordt opgetrokken uit een licht grijs metselwerk met op de gelijkvloerse verdieping details in claustra verband. Het gebouw wordt daarbij als één geheel opgericht wat verschilt van de kleinschalige percelering in de omgeving.

De gelijkvloerse verdieping wordt monoliet vormgegeven met uitzondering van de verschillende verbanden van de metselwerken. Door deze monoliete gevel is er geen interactie met het openbaar domein wat de levendigheid van het straatbeeld beperkt. Dit wordt versterkt door de functie van de gelijkvloerse verdieping als parkeergarage.

Het gebouw betreft een eenvoudige vorm die de perceelvorm volgt. Door deze vorm wordt aan de zijde van de A. Vaucampsaan een binnenzijde gecreëerd. De ruimte kent geen specifieke inrichting waardoor deze als kijkgroen fungeert. De wadi wordt daarenboven afgeschermd door groenaanplant en niet geïntegreerd.

f) Cultuurhistorische aspecten

Het gebouw kent een beperkt cultuurhistorische waarde door zijn relatie met de film 'Hector' van Urbanus. De aanvrager voorziet geen relatie of verwijzing naar deze historiek. Het zou een meerwaarde zijn om een verwijzing op te nemen.

Het is aangewezen om aan de hand van visualisaties aan te tonen in hoeverre het nieuwe volume het zicht op de spoorwegbrug belemmerd of net verbeterd.

g) Bodemreliëf

Met het oog op een maximaal behoud van het natuurlijk glooiend karakter van de streek, dienen reliëfwijzigingen tot het minimum beperkt te blijven. Overdreven reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk omwille van de impact op de bodem, de waterhuishouding en / of het landschap. Grote delen van de gemeente zijn gelegen in overstromingsgevoelig en/of erosiegevoelig gebied, dit risico dient beperkt te worden door maximaal behoud van het bestaande reliëf. Reliëfwijzigingen kunnen enkel in functie van de toegang, inplanting en de aanleg van een terras gebeuren. De overgang tussen oorspronkelijk en gewijzigd maaiveld geschiedt bij voorkeur in talud met een maximale hellingsgraad van 8/4de. Vanaf tuinpaden en terrassen dient er meteen weer aangesloten te worden naar het bestaande maaiveld. Reliëfwijzigingen zijn steeds verboden in een zone dichter dan 50cm bij de eigendomsgrens (uitgezonderd rooilijn). Het project voldoet aan deze bepaling.

h) Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Volgens de richtlijnennota van intercommunale Intradura dient een project met 17 woongelegenheden voorzien te worden van een sorteerstraat of van een afvalberging met rolcontainers. Per 10 woongelegenheden dient 1 rolcontainer per afvaltype voorzien te worden. De respectievelijke inhoud wordt vermeld in de richtlijnennota. De aanvraag geeft aan dat "niet iedereen zich aan de sorteeregels houdt" en dat "een sorteerstraat duur is en er geen plaats voor is op eigen terrein". Dit kan niet worden



aanvaard. Het gaat om een nieuwbouwwolume. Het argument voor onvoldoende ruimte kan niet worden aangehaald aangezien de volledige footprint en invulling nieuw ontworpen wordt.

De focus van het ontwerp ligt voornamelijk op gezinnen aangezien 13 van de 17 woongelegenheden over meer dan 1 slaapkamer beschikken. De woongelegenheden hebben echter een beperkte private buitenruimte met een oppervlakte van 5 à 6 m<sup>2</sup>. Om dit te compenseren, is het aangewezen om voldoende groene ruimte te voorzien die kwalitatief kan worden ingericht en kan dienen als buitenruimte voor (jonge) gezinnen.

Om veiligheidsredenen zou een verbreding van het voetpad langs de Guido Gezellestraat en de A. Vaucampslaan aangewezen zijn. Het project dient rekening te houden met deze toekomstige verbreding.

Gezien de ligging vlak naast de spoorlijn dient de vraag te worden gesteld wat de invloed van het treinverkeer zal zijn op de woonkwaliteit. De mer-screening verwijst naar de geluidkaarten. Er wordt niet aangetoond hoeveel geluid een doorrijdende (goederen)trein produceert, hoeveel hiervan wordt tegengehouden door de voorziene muuropbouw of hoe het geluid zal weerkaatsen en wat het effect hiervan op de omliggende woningen zal zijn. In tegenstelling tot woningen op de private markt, zal de toekomstige bewoner niet bewust de keuze maken om naast een spoorweg te wonen aangezien de woning zal worden toegewezen.

Het is aangewezen te verduidelijken hoe de werfinrichting zal worden aangepakt, gezien de ligging in een school- en stationsomgeving. Gezien de beperkte oppervlakte van het terrein, zal bijvoorbeeld de bouwkraan, werfverkeer, bouwmaterialen, containers,... vermoedelijk op het openbaar domein worden geplaatst. Het is niet duidelijk welk effect dit heeft op de dagelijkse verkeerscirculatie.

## **7. Financiële last**

De gemeenteraad keurde op 20 december 2023 de *gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen* goed. Deze verordening vormt een wettelijk verplichte aanvulling op het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

De verordening voorziet een financiële last bij projecten rond zonevreemde gebouwen en woningen, verkavelingen, het creëren van bijkomende woongelegenheden,...

Het project waar deze vergunning betrekking op heeft, valt niet onder de bepalingen van de verordening.

### *Artikel 4.*

*De volgende vergunningsaanvragen of delen ervan zijn vrijgesteld van een financiële stedenbouwkundige last en van een stedenbouwkundige last in natura:*

*1) (het deel van) vergunningsaanvragen voor de realisatie van een sociaal woonaanbod in de zin van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*

## **8. Conclusie**

### **Milieulijk:**

Uit bovenstaande motivering kan gesteld worden dat de risico's voor de veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Aldus voorwaardelijk gunstig

De vergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

**§1.** Besluit van de Vlaamse Regering van 01/06/1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II, Belgisch Staatsblad van 31/07/1995, zoals gewijzigd)

Algemene voorwaarden:



- Hoofdstuk 4.1. Algemene voorschriften
- Hoofdstuk 4.2. Beheersing van oppervlakteverontreiniging
- Hoofdstuk 4.3. Beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging
- Hoofdstuk 4.4. Beheersing luchtverontreiniging
- Hoofdstuk 4.5. Beheersing van geluidshinder
- Hoofdstuk 4.6. Beheersing van hinder door licht
- Hoofdstuk 4.7. Beheersing van asbest
- Hoofdstuk 4.8. Verwijdering van PCB's en PCT's
- Hoofdstuk 4.9. Energieplanning en energieaudits
- Hoofdstuk 4.10. Emissies van broeikasgassen
- Hoofdstuk 4.11. Beheersing van verontreiniging door kunststof granulaat

#### Sectorale voorwaarden:

- Hoofdstuk 5.16. Behandelen van gassen
  - Afdeling 5.16.1. Gemeenschappelijke bepalingen
  - Afdeling 5.16.3. Installaties voor het fysisch behandelen van gassen
    - Artikel 5.16.3.3. Koelinstallaties en warmtepompen

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

#### §2. Bijzondere voorwaarden:

- De lucht aan- en afvoersystemen van de technische installaties moeten gericht zijn naar het eigen perceel en niet naar de aanpalende percelen. De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van VLAREM II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld, uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen;
- Er moet voor gezorgd worden dat de technische installaties geen tonale geluiden produceren. De warmtepompen moeten uitgerust zijn met een zogenaamde '*stille nachtmodus*', in de nacht wordt het maximaal toerental van het toestel dan verlaagd;
- Om geluidsoverlast te beperken, dienen de warmtepompen regelmatig van een onderhoudsbeurt te worden voorzien (artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II);
- De verkoop van de wooneenheden waarbij de warmtepompen worden overgedragen, dient te worden gemeld bij de gemeente. Zo lang er geen melding van overdracht van de warmtepompen wordt ontvangen, blijft de exploitant Woonpunt Zennevallei BV verantwoordelijk en dus ook het aanspreekpunt voor de warmtepompen.

#### Stedenbouwkundig luik:

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Aldus ongunstig omwille van:

- De ontvangen bezwaarschriften;
- Het ongunstig advies van de GECORO;
- De motivatie om gebruik te maken van artikel 4.4.9/1 VCRO ontbreekt;
- De aanvraag wordt niet getoetst aan het RUP Zonevreemde woningen;
- Het verbreden van het voetpad rond de eigendom moet deel uitmaken van de aanvraag of moet minstens voorzien zijn in de berekening van de groen-terreinindex;
- Het karakter van de gevel en de relatie tussen het gebouw en de straat ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping;
- De inrichting van de groene ruimte dient voldoende kwalitatief te zijn en bij voorkeur een sociale functie te bekomen. De boomkeuze dient te worden afgestemd op de beschikbare ruimte.



\*\*\*

**De gemeentelijk omgevingsambtenaar**