

OMGEVING | VERGUNNINGEN

Vragen naar: Raven Heirman
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Ons kenmerk:
Dossierkenmerk: 2026-0019-AGP-OND-01
Projectnummer OMV: OMV_2024014144



**VLAAMS-
BRABANT**

VERSLAG VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR

BETREFT:

De aanvraag ingediend door Woonpunt Zennvallei, Molenborre 26 bus 1, 1500 Halle, inzake het slopen van gebouwen en het bouwen van 17 appartementen in kader van sociale woningbouw, gelegen Guido Gezellestraat 86-88, 1654 Beersel, met als inrichtingsnummer 20250410-0033.

De provinciale omgevingsambtenaar legt volgend advies voor aan de deputatie:

Artikel 1

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Woonpunt Zennvallei, Molenborre 26 bus 1, 1500 Halle inzake het slopen van gebouwen en het bouwen van 17 appartementen in kader van sociale woningbouw, gelegen Guido Gezellestraat 86-88, 1654 Beersel, kadastraal bekend: Beersel: afdeling 4, sectie A, perceelnummers 311r2, 311t2 (capakey: 23035A0311/00R002, 23035A0311/00T002) te weigeren.

Artikel 2

Geen verder gevolg te geven aan de melding van de ingedeelde inrichting en activiteit ingediend door Woonpunt zennevallei, Molenborre 26 bus 1, 1500 Halle inzake het slopen van gebouwen en het bouwen van 17 appartementen in kader van sociale woningbouw, gelegen Guido Gezellestraat 86-88, 1654 Beersel, kadastraal bekend: Beersel: afdeling 4, sectie A, perceelnummer 311t2 (capakey: 23035A0311/00T002), met als inrichtingsnummer 20250410-0033.



Steunend op:

1. Bevoegdheid

Conform artikel 15 van het omgevingsvergunningsdecreet is de deputatie voor haar ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor deze aanvraag.

2. Juridische context

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, de bijkomende algemene en sectorale milieuvorwaarden voor GPBV-installaties van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten

3. Feitelijke context

3.1 Ontvankelijkheid- en volledigheid

De aanvraag werd ingediend op 8 januari 2026 en na aanvulling, op 12 februari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

3.2 Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het projectgebied betreft een driehoekig perceel in de deelgemeente Huizingen dat wordt omsloten door de Guido Gezellestraat en twee delen van de Vaucampsiaan. Het perceel ligt circa 5 m ten zuiden van de spoorwegbrug, die circa 80 m verderop uitgaat op het station van Huizingen. Verder is de gemeentelijke basisschool van Huizingen gelegen op circa 50 m van het projectgebied. Ook is er ten zuiden van het perceel een openbare parking ingericht. In de omgeving bevinden zich hoofdzakelijk eengezinswoningen in open, gesloten of halfopen verband met voornamelijk een bouwhoogte van twee bouwlagen met een dakverdieping.

Het perceel van de aanvraag is in de huidige toestand bebouwd met twee gebouwen met respectievelijk één en twee bouwlagen en een zadeldak. Ook zijn er enkele schuren gelegen op het terrein. De gebouwen op de site verkeren in slechte staat.

Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag betreft het afbreken van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 17 wooneenheden. Het nieuwe gebouw heeft een L-vormige footprint en bevat 4 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag een teruggetrokken dakverdieping betreft. Op de gelijkvloerse verdieping zijn er 17 autostaanplaatsen en 49 fietsparkeerplaatsen voorzien achter een claustra bakstenen gevel. De in- en uitrit van deze garage is voorzien in het noorden, nabij de kruising van Vaucampsiaan met de Guido Gezellestraat. De drie bovenliggende bouwlagen zijn ingericht met appartementen met één tot drie slaapkamers. Deze wooneenheden zijn toegankelijke via een passerelle ten noorden van het gebouw vanaf een centrale liftkoker en trappenhal. Aan de zuid- en westzijde van het gebouw zijn er inpandige terrassen voorzien. De buitenaanleg wordt ingericht als groene ruimte met bodembedekkers, vier sierbomen en gras. In het oosten is een wadi met een oppervlakte van 36,00 m² voorzien, hierrond wordt een haag aangeplant.

Voor het verwarmen en koelen van de gebouwen zal een lucht-water warmtepomp voorzien worden voor elk van de 17 wooneenheden. Het individueel nominaal elektrisch vermogen bedraagt 2,23 kW (totaal geïnstalleerd vermogen 37,4 kW).

De aanvraag omvat volgens de indelingslijst volgende rubriek en bijhorende hoeveelheid:

- 17 lucht-water warmtepompen van elk 2,23 kW (totaal: 37,91 kW) (rubriek 16.3.2°a) – klasse 3).



3.3 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3.4 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 399 bezwaarschriften ontvangen (waarvan 330 analoge bezwaarschriften). Eén bezwaarschrift betrof het advies van de NMBS, dit wordt opgenomen onder '3.5 Adviezen'. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaren als volgt thematisch samengevat:

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 bevragingen 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



- bevraging over 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;
 - artikel 4.4.9/1 kan niet worden toegepast;
 - 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;. Geef 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, verkeersdruke 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;
- de huidige bestemming is een unieke kans om een gevaarlijk kruispunt onder de brug aan te pakken en veiliger te maken voor alle weggebruikers maar vooral voor voetgangers en (jonge) fietsers. Een veilige schoolomgeving is en blijft belangrijk;
- 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;
- er komt een 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;
- de 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, veroorzaak 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 aantoonbaar is met de goede ruimtelijke ordening;
- vrees voor geluidshinder door de warmtepompen.

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 densus 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 m² 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 werken 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 buurtbewoner;
- 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 een leefkwaliteit.

De inhoudelijke bespreking van deze bezwaarschriften wordt verder behandeld bij de beoordeling hieronder.

3.5 Adviezen

Volgende instanties werden om advies verzocht en verleenden volgende adviezen:

adviesinstantie	datum ontvangst	advies
CBS Beersel*	3 april 2026	gunstig met voorwaarden
Agentschap Onroerend Erfgoed	12 februari 2026	geen advies
Agentschap voor Natuur en Bos	30 maart 2026	gunstig
Infrabel	6 maart 2026	gunstig met voorwaarden
provinciale dienst Waterlopen	31 maart 2026	geen advies
Fluvius	24 februari 2026	gunstig met voorwaarden
Hulpverleningszone West (Vlaams-Brabant)	19 maart 2026	gunstig met voorwaarden
Farys	27 maart 2026	gunstig met voorwaarden
NMBS	16 maart 2026	gunstig met voorwaarden

*De gemeentelijke omgevingsambtenaar van de gemeente Beersel gaf een ongunstig advies.

4. Argumentatie

a) MER-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage II bij het project-MER-besluit). In het aanvraagdossier werd een MER-screening doorgevoerd. De mogelijke effecten van het project op de omgeving zijn onderzocht tijdens de volledig en ontvankelijkheid en er is gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn, (zie bijlage - beslissing over project-MER-screening).

Tijdens het verdere verloop van de procedure zijn er op basis van de uitgebrachte adviezen en bezwaren geen bijkomende elementen naar voren gekomen waardoor de effecten van dit project aanzienlijk zijn zoals bedoeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025. Er kan bijgevolg opnieuw vastgesteld worden dat uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

b) Sloopopvolging

Voor de sloop van de bestaande gebouwen op de site (horecazaak, feestzaal en aanhorigheden) werd aan het dossier een sloopopvolgingsplan toegevoegd. Er werden in de bestaande gebouwen verschillende asbesthoudende onderdelen teruggevonden. Materiaalscheiding met het oog op maximaal hergebruik en valorisatie van de oude materialen in nieuwe toepassingen of, indien hergebruik niet kan, recyclage, moeten maximaal vooropgesteld worden. Het storten van afvalstoffen moet maximaal vermeden worden. Daarom verdient het de aanbeveling om bij de ontmantelings- en sloopwerkzaamheden zoveel mogelijk selectief te werk te gaan en de verschillende fracties aan de bron zelf maximaal te scheiden. Gevaarlijke afvalstoffen zoals asbesthoudende materialen moeten altijd gescheiden en onder



de correcte omstandigheden verwijderd en ingezameld worden. De aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan worden mee als voorwaarde verbonden aan deze vergunning.

c) Toegankelijkheid

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om een meergezinswoning met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus en met meer dan zes wooneenheden. In het dossier wordt een checklist toegankelijkheid gevoegd. Hierin worden de specifieke thema's vermeld die van toepassing zijn. Het gaat ondermeer om de afmetingen van de toegang en de toegangswegen, de sanitaire voorzieningen, de parkeerplaatsen en de trappen en de liften. Op de plannen wordt voldoende informatie weergegeven betreffende deze thema's. Verder worden er twee voorbehouden parkeerplaatsen voorzien. Er werden door de aanvrager geen afwijkingen gevraagd.

Inter leverde geen advies af voor voorliggende aanvraag (of werd door de gemeente Beersel niet om subadvies gevraagd). Aangezien de aanvraag onder huidige vorm zal worden geweigerd wordt dit louter als opmerking meegegeven.

d) RUP Groen Blaffeturke

In enkele bezwaarschriften wordt er verwezen naar het ruimtelijk uitvoeringsplan Groen Blaffeturke. In 2020 besliste het schepencollege van de gemeente Beersel om een RUP op de maken voor de voorliggende site, de gemeentelijke basisschool, de openbare parking, het openbare domein en een private parking langs de spoorwegbrug. In het startnota voor dit RUP stond het volgende:

'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.'

In het voorontwerp van dit RUP was de projectsite van de voorliggende aanvraag bestemd als openbaar domein (artikel 7).

In 2023 werd de procedure voor de opmaak van dit RUP stopgezet. Als motivatie werd het volgende 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.'

Het RUP Groen Blaffeturke werd dus nooit vastgesteld, de aanvraag moet hier dus niet aan worden getoetst. De voorgaande informatie werd louter ter verduidelijking meegegeven.

e) Planologisch



Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. Het realiseren van een meergezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Centrum Uitbreiding' (gedeeltelijke herziening 2) die werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Beersel op 13 december 2007. Hierin is de aanvraag gelegen binnen artikel 22a, zone voor openbaar nut. Dit voorschrift stelt dat de projectzone uitsluitend voorbehouden is 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 van de omgeving aan te tasten of te schaden. Binnen deze zone is minimum 30% van de oppervlakte voor groen voorzien, tenzij anders op plan aangegeven. Het oprichten van een meergezinswoning is niet in overeenstemming met de bepalingen van dit artikel. Aan het minimale groenpercentage van 30% wordt nipt voldaan.

Daarnaast zijn er enkele algemene artikels opgenomen in het BPA 'Centrum Uitbreiding' waaraan de aanvraag niet voldoet. Het aantal bouwlagen wordt op het grafisch plan vastgelegd op twee bouwlagen (exclusief de dakverdieping voor het noordelijke gebouw) en op één bouwlaag (exclusief de dakverdieping) voor het zuidelijk gebouw. De aanvraag voorziet drie bouwlagen een teruggetrokken verdieping en voldoet bijgevolg niet aan de gestelde voorwaarden. Verder wordt de totale hoogte beperkt tot 7,50 m en 9,00 m. De aanvraag voorziet een totale hoogte van 12,50 m. Tot slot is wordt ook aan de vastgelegde hellende dakvorm met een helling tussen de 15 en 45 graden niet voldaan.

De aanvrager wenst conform artikel 4.4.9/1 van de VCRO af te wijken van de voorschriften van het bijzonder van aanleg:

'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 aanvrager motiveert de gevraagde afwijking als volgt:

'Er is hoge nood aan extra sociale woningen (er zijn nog steeds wachtlijsten). Deze locatie is ideaal voor sociale woningen aangezien ze dicht gelegen zijn bij supermarkt, scholen, kinderdagverblijf, openbaar vervoer (bus en trein). De regio rond Brussel is zeer gewild waardoor de huurwoningen en koopwoningen zeer duur zijn en deze sociale woningen geven de mensen de kans om toch in de streek te kunnen blijven wonen. Door de aanwezigheid van openbaar vervoer is het gemakkelijk voor de bewoners om ergens te geraken (bv naar hun werk). Door de nabijheid van scholen en kinderdagverblijven is het voor gezinnen dus ook aan te raden om hier te wonen.'

Alhoewel de aanvrager niet motiveert hoe de gewijzigde invulling zich inpast en bijdraagt aan de omliggende omgeving, kan de provincie in principe wel akkoord gaan met het realiseren van sociale woningen op de voorliggende projectsite. Evenwel moet het ontwerp, zoals uit de verdere bespreking zal blijken, ook een meerwaarde bieden voor de buurt en zo gedeeltelijk zijn functie als 'zone voor openbaar nut' vervullen. Dit met respect voor de draagkracht van het perceel.

Verder is de aanvraag gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Kernafbakening Zennevallei, dat werd vastgesteld door de provincieraad op 18 juni 2024. Dit RUP is conform artikel 0 van toepassing op de bestemming woongebied. Indien er toepassing wordt gemaakt van artikel 4.4.9/1 van de VCRO om af te wijken van de bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' zoals opgenomen in BPA, is de gewestplanbestemming 'woongebied' conform het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van toepassing. De projectzone is volgens het RUP Kernafbakening Zennevallei gelegen binnen de aanduiding dorpskernen (artikel 2) en heeft een overdruk als centrumgebied (artikel 3), beide



aanduidingen wijzigen de bestemmingscategorie van de grondkleur niet. In artikel 6 van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Kernafbakening Zennevallei wordt het aantal toegestane bouwlagen vastgelegd. In het centrumgebied is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal drie, exclusief de dakverdieping. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarde. Bij de percelen gelegen binnen de aanduiding dorpskern kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdragen aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in zoverre de schaal, het ruimtegebruik, bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen zich kunnen inpassen in de onmiddellijke omgeving. Uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verder in het verslag zal blijken dat dit niet het geval is. De voorschriften voor de overdruk centrumgebied (artikel 3) stellen eveneens dat er bij de beoordeling op gelijkwaardige wijze rekening moet worden gehouden met de bijdragen aan de verhoging van het ruimtelijk rendement én de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied. Ook hieraan wordt, zoals blijkt uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, niet voldaan.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende planologische bestemmingsvoorschriften, steunend op de navolgende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

f) Goede ruimtelijke ordening

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake het bodemreliëf. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegens op de beoordeling. Zoals hiervoor reeds aangehaald passen sociale woningen principieel op deze locatie. Evenwel moet er ook voldoende aandacht zijn voor een (gedeelte) gemeenschapsfunctie op dit perceel, dit ontbreekt in de aanvraag. Een nieuw ontwerp van de plint van het gebouw, in relatie met de omgeving, kan hiervoor zorgen.

Het voorgestelde ruimtegebruik en de bijhorende schaal van voorliggende aanvraag is niet aanvaardbaar, de draagkracht van het perceel worden overschreden. De hoogte van het gebouw is wel verdedigbaar, maar de inname van het terrein niet. Inzake de hoogte kan gesteld worden dat de omliggende bebouwing zich op een voldoende grote afstand bevindt, zodat hierop geen hinder ontstaat.

Het gegeven dat het een driehoekig perceel betreft, waarbij aan alle zijden een achteruitbouwstrook van toepassing wordt, maakt dat bij de maximalistische invulling van de bebouwing volgens de inrichtingsvoorschriften de buitenruimte rondom het gebouw een niet-kwalitatieve restruimte wordt. De ruime footprint van het gebouw en de eenzijdige invulling met woningen is hier geen afgestemd bouwprogramma voor de plaats. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning. De volgende elementen worden louter informatief besproken.

g) Advies GECORO

De gemeente Beersel vroeg in het kader van zijn advies een intern advies aan de GECORO (gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening). Op 10 maart 2026 leverde de GECORO een ongunstig advies af. Principieel is de GECORO akkoord met het realiseren van het sociaal woonproject op deze locatie, evenwel overschrijdt de aanvraag in zijn huidige vorm de draagkracht van het perceel. Het perceel moet ook een publieke functie kunnen vervullen. Een gewijzigd ontwerp van het gelijkvloers (het voorzien van gemeenschappelijke auto- en fietsparkeerplaatsen, zitbanken, speelelementen in de wadi's, ...) kan hiertoe bijdragen. Ook wordt er voorgesteld om het project ruimer te bekijken dan louter het perceel van de aanvraag. Daarnaast moet de verkeerscirculatie rond het perceel worden herbekeken, dit biedt mogelijks een oplossing op enkele knelpunten.

Op vlak van woonkwaliteit raadt de GECORO aan om de passerelle op de derde verdieping ook te overkappen. Verder stelt de GECORO dat er een gemeenschappelijke afvalberging moet worden voorzien in het project. De provinciale omgevingsambtenaar volgt het advies van de GECORO, en onderschrijft dat het project onder de huidige vorm slechts ongunstig kan worden beoordeeld.

f) Waterparagraaf



Hoofdstuk III, afdeling I, art. 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone, enkel aan de Guido Gezellestraat is er een kleine kans op pluviale overstromingen onder klimaatverandering. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

g) Hemelwaterverordeningen

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen.

In functie van de totale afwaterende dakoppervlakte van 741,17 m² voorziet de aanvraag vier hemelwaterputten van elk 20,00 m³. Dit totaal volume van 80,00 m³ voldoet aan het minimaal te voorzien volume van 74,12 m³. Alle 17 appartementen worden aangesloten op deze hemelwaterputten. In totaal worden er 18 toiletten, 17 wasmachines, 18 kraantjes voor hemelwater en 18 kraantjes voor poetswater verbonden aan deze hemelwaterputten.

Voor de berekening van het minimale volume van de infiltratieput wordt ook de oppervlakte van de inrit naar de garage in rekening gebracht. In de aanvraag is er een infiltratievoorziening voorzien met een buffervolume van 10,80 m³, een infiltratieoppervlakte van 36,00 m² en een diepte van 0,50 m, dit voldoet aan de minimale waarde conform de gewestelijke hemelwaterverordening. Het pad naar de inkom wordt uitgevoerd in waterdoorlatende tegels met een waterdoorlatende fundering en watert af naar de omliggende groenzone.

Er worden voldoende maatregelen genomen opdat geen negatieve effecten zouden ontstaan op de plaatselijke waterhuishouding, waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 1.2.2 en 1.2.3 van het decreet op het integraal waterbeleid.

h) Natuurtoets

De site bevindt zich niet in of in de directe nabijheid van een speciale beschermingszone of een gebied van VEN. De meest nabijgelegen SBZ (HRG 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden'), deels overlappend met het VEN-gebied 'De Bossen en beekvalleien te Beersel en Sint-Genesius-Rode', zijn op meer dan 1,28 km ten oosten van het projectgebied gelegen.

Het project is mobiliteitsgerelateerd. De berekening van de impactscore werd bij het dossier gevoegd. Zowel voor de aanleg- als de exploitatiefase werd het project beoordeeld in het kader van het Stikstofdecreet en de VITO-studie toegepast. Zowel in de aanleg- als de exploitatiefase kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% zal bedragen en de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is voor het voorliggende project.

De exploitatie van de warmtepompen is slechts meldingsplichtig waardoor deze activiteit niet onder het toepassingsgebied van het stikstofdecreet valt.

Er worden geen activiteiten aangevraagd die belangrijke emissies voortbrengen. De aanvraag zorgt niet voor direct ruimtebeslag en er worden geen indirecte effecten verwacht. Op basis van de gegevens in het dossier wordt besloten dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone, noch onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken.

i) Mobiliteit

In de voorliggende aanvraag zijn er 49 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan zes buitenmaatse stalplaatsen. Per 'kopkussen' is er één fietsparkeerplaats voorzien. Voor auto's



zijn er 17 parkeerplaatsen voorzien, waarvan twee voorbehouden plaatsen. Er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers of eventueel extra wagens/fietsers van de bewoners. De aanvrager stelt dat er hiervoor gebruik kan worden gemaakt van de openbare overdekte fietsenstalling bij het station van Huizingen en de openbare autoparkeerplaatsen naast het gebouw. De NMBS stelt in zijn advies van 16 maart 2026 dat de fietsenstallingen ter hoogte van het station van Huizingen voorbehouden zijn voor treinreizigers, en niet kunnen worden gebruikt voor privé doeleinden. Ook zal de inname van parkeerplaatsen op straat de parkeerdruk verhogen, ten nadele van de reizigers van de NMBS. De NMBS stelt in zijn advies dat het noodzakelijk is om zowel het aantal de fiets- als autoparkeerplaatsen te verhogen. In de voorliggende aanvraag worden er onvoldoende auto- en fietsparkeerplaatsen voorzien.

Verder haalt de gemeentelijke omgevingsambtenaar van Beersel in zijn advies van 3 april 2026 ook aan dat de inrichting van de parking niet volledig gebruiksvriendelijk is. Zo is parkeerplaats één net naast de toegangspoort zeer moeilijk toegankelijk. Ook is de breedte van de langspaarkeerplaats 12 te beperkt om (gemakkelijk) in- en uit de wagen te stappen. Verder bedraagt de ruimte tussen de fietsenstallingen 1,60 m, dat is te beperkt voor een goed gebruiksgemak.

Daarnaast stellen heel wat bezwaarindieners dat in- en uitrijden naar de garage op de hoek van de Guido Gezellestraat en Vaucampsiaan voor onveilige situaties zal zorgen. Dit moet verder worden onderzocht en gemotiveerd. Hierin kan het voorstel van de GECORO om een gedeelte van de straten te voorzien in enkelrichtingsverkeer een oplossing bieden.

Tot is het bestaande voetpad aan de Guido Gezellestraat te smal. In het advies van de NMBS, het CBS van Beersel en ook door meerdere bezwaarindieners wordt er aangehaald dat dit voetpad moet worden verbreed, dit komt de verkeersveiligheid ten goede. Om deze verbreding voor te leggen aan de gemeenteraad moet er een rooilijnplan worden opgemaakt.

j) Warmtepompen

Voor het verwarmen van elke woning en de aanmaak van het sanitair warm water zal er gebruik gemaakt worden van een warmtepomp (lucht-water). Warmtepompen zijn een energiezuinig alternatief voor de gewone stookinstallaties. De warmtepomp heeft een buitenunit met ventilator die warmte uit de buitenlucht onttrekt. De buitenunits worden gegroepeerd op het plat dak van niveau +2 (zone technische installaties). Om de geluidsemisatie te reduceren, zal er akoestische omkasting worden voorzien en zullen de installaties trillingsvrij worden geplaatst.

Als koelmiddel wordt R32 gebruikt. De koelmiddeleninhoud bedraagt 1,35 kg per toestel. Dit laatste geeft een totaal CO₂-equivalent van 15,49 ton. Er wordt op gewezen dat het koelmiddel R32 (GWP 675) in navolging van de nieuwe F-gassenverordening (20 februari 2024) verboden wordt te gebruiken in huishoudelijke lucht-water warmtepompen vanaf 2027. Voor lucht-water warmtepompen is R290 (propan, GWP 0,02) een alternatief koelmiddel.

De gevraagde inrichting betreft een meldingsplichtige klasse 3-inrichting. Deze melding werd onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

De melding voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) kan men niet weigeren. Echter is deze melding onlosmakelijk verbonden met de vergunning voor stedenbouwkundige handelingen die hier niet verleend kan worden omwille van ruimtelijke redenen. Bijgevolg wordt aan de melding geen verder gevolg gegeven.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:



- alhoewel de provincie principieel akkoord gaat met het realiseren van sociale woningen op deze locatie is het gezien de centrumligging niet opportuun om de publieke functies volledig uit het bouwprogramma te halen;
- de bebouwingsgraad is gezien de ligging omgeven door wegenis ruimtelijk niet wenselijk;
- de draagkracht van het perceel wordt overschreden, de aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening;
- de uitbating van de warmtepompen is onlosmakelijk verbonden met de woningen.

Leuven, 6 mei 2026

Emmy Verschueren
provinciale omgevingsambtenaar

Bijlage

- bijlage 1 - beslissing over project-MER-screening

