

Adinda Claessen, voorzitter van de gemeenteraad

Bart Clerckx, burgemeester

Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne,  
Mattias Bouckaert, schepenen

Aanwezig:

Maggy Steeno, Paul Vleminckx, Tom Teck, Patrice Lemaitre, Mark Binon,  
Josien Van Dyck, Fien Gilijs, David Huygens, Bram Holemans, Gerrit Versyck,  
An Geets, raadsleden

Marijke Pertz, algemeen directeur

Verontschuldigd: Francis Van Biesbroeck, Sarah D'Hertefelt, Diana Bulens, raadsleden

Afwezig: /

---

## 874 - Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen Oud-Heverlee: goedkeuring herwerkte BGO

### *Juridische gronden*

Decreet lokaal bestuur van 22.12.2017 en latere wijzigingen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 en later wijzigingen;

Het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen;

De wet van 29 juli 1991 ivm uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen

Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur

Provinciale omzendbrief 'gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de  
beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep' - 7 januari  
2021

Het besluit van de Vlaamse regering houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk  
structuurplan Vlaanderen - 23 september 1997

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

Provinciaal ruimtelijk structuurplan - 11 mei 2004, en beperkte herziening 19 juni 2012

Besluit van de gemeenteraad van 30 april 2024 Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen Oud-  
Heverlee: goedkeuring.

### *Feiten en context*

De gemeenteraad keurde op 17 december 2019 het meerjarenplan goed met volgende  
beleidsdoelstelling: "Een groene, klimaatbestendige en verkeersveilige gemeente met  
aantrekkelijke, goed ontsloten kernen en te vrijwaren open ruimte waarin ruimte is voor een mix  
aan woonvormen". Een van onderliggende actieplannen formuleert de ambitie om instrumenten  
te ontwikkelen op het vlak van ruimtelijke ordening om de identiteit van ons dorp te bewaren en  
te versterken in een participatief traject.

Op 18 augustus 2020 kreeg Interleuven de opdracht toegewezen: "voorstudie met visienota in  
het kader van de eventuele opmaak van een RUP dorpskernen en open ruimte". Deze visie-  
nota vertrekt van een grondige analyse van de verschillende beleidsdocumenten op Vlaams en  
provinciaal niveau, en van bestaande gemeentelijke instrumenten. Vanuit een grondige analyse  
van o.a. ruimtelijke, historische en landschappelijke elementen wordt voor elke dorpskern  
gedetailleerd aangegeven *waar* en op *welke manier* er verdicht kan worden, om zo de  
dorpskernen te versterken. Tegelijk wordt aangegeven waar het beschermen van de open  
ruimte primeert. In deze zones is slechts een beperkte verdichting mogelijk, steeds  
gecombineerd met vergroening en aantrekkelijker maken van de open ruimte. Het plan neemt  
geen bouwrechten af. Het plan geeft wel een duidelijk transparant kader over waar, in welke  
mate bijkomende verdichting wel en niet wenselijk is. Het Gewestplan, dat heel algemene

regels voorziet, wordt zo verder verfijnd. We willen als gemeente met dit plan ook het dorps karakter van onze gemeente vrijwaren. Rijwoningen en halfopen bebouwingen en of kleine compacte meergezinswoningen met de verschijningsvorm van een alleenstaande woning zijn verdichtingsvormen die beter aansluiten bij de identiteit van ons dorp dan massieve, grootschalige projecten.

Op 18 april 2023 kreeg Interleuven de opdracht om een volgende stap te zetten, namelijk het vertalen van deze visienota in een beleidsmatige gewenste ontwikkeling. De omzendbrieven in bijlage situeren wat men van een document met het statuut "beleidsmatig gewenste ontwikkeling" wel en niet kan verwachten. BGO bieden de gemeente de mogelijkheid om in het vergunningenbeleid rekening te houden met bepaalde beleidslijnen nog voor deze definitief juridisch verankerd zijn, of rekening te houden met beleidslijnen die men bewust niet hard wil vastleggen in voorschriften. Het valideren en bekendmaken van BGO kan het lokaal bestuur helpen een consequent beleid te voeren bij de toepassing van de opportuniteitsbeoordeling. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling maakt transparant vanuit welke visie de gemeente vragen rond bijkomende verdichting wil benaderen. Ze onderbouwt de individuele beoordeling van een dossier, maar vervangt ze op geen enkele manier. Op middellange termijn zal moeten blijken uit de eerste ervaring of verdere stappen naar een RUP of stedenbouwkundige verordening een meerwaarde bieden.

In het kader van deze opdracht werden volgende informatie- en participatie-momenten voorzien.

- commissie ruimte, met toelichting door Interleuven, 20 juni 2023
- publicatie in het infoblad van eind augustus 2023
- publicatie op de website van de gemeente, met mogelijkheid om opmerkingen te bezorgen tot 9 oktober. We ontvingen 32 opmerkingen/vragen van inwoners.
- organiseren van info-markt met toelichting door Interleuven op 21 september 2023
- toelichting aan de Gecoro, met bespreking ten gronde door de Gecoro (zie advies)

Al deze input leidde tot een nieuwe, aangepaste versie van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling, die door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 30 april 2024 en werd voorgelegd aan de provincie voor advies.

De provincie heeft het volgende advies gegeven per besluit van 20 juni 2024 (integrale tekst in bijlage):

#### *Inhoudelijke opmerkingen*

- *In de BGO wordt op meerdere plaatsen gesproken over een 'taakstelling' vanuit de provincie. Het systeem van beleidsplanning is niet hiërarchisch en werkt daarom niet meer met 'taakstellingen'. Het gebruik van de term 'taakstelling' is daarom juridisch-technisch problematisch binnen een beleidsdocument. Er wordt daarom gevraagd de term 'taakstelling' in het document systematisch te vervangen door de term 'ruimtelijke opgave'. Deze term drukt beter uit dat het hier eerder gaat over een antwoord op een belangrijke ruimtelijke behoefte (de demografische uitdaging) dan over een 'taak' die door een hogere overheid zou worden opgelegd.*
- *In de beschrijving van de 'Relatie met het decreet woonreservegebieden (3.8)' binnen de BGO wordt gesteld dat 'Het woonuitbreidingsgebied in Haasrode nog ontwikkeld wordt volgens een bestaand PRIAK. Er zal een verkavelingsaanvraag van toepassing zijn waardoor de BGO een uitspraak zal doen als er hier opnieuw ontwikkeld wordt.'*

*In dit verband dient wel opgemerkt dat volgens het Decreet Woonreservegebieden een bestaand PRIAK nog een rechtsgrond kan vormen voor afgifte van een vergunning indien de aanvraag voor die vergunning binnen het jaar na de inwerkingtreding van het decreet is ingediend (art. 18 Decreet Woonreservegebieden). Op basis van een PRIAK dat in het verleden is afgeleverd kunnen dus uiterlijk tot 6 juli 2024 vergunningsaanvragen worden ingediend (en vergund als ze volledig en ontvankelijk waren uiterlijk op de vermelde datum). Indien kan worden ingeschat dat de vergunningaanvraag niet voor die datum zal ingediend worden is het*

*raadzaam om in de BGO duidelijk te vermelden wat dat dan betekent voor het woonuitbreidingsgebied in Haasrode. In dat geval blijft voor dit Woonuitbreidingsgebied een vrijgave mogelijk op basis van het Gemeentelijke Ruimtelijk Structuurplan maar is een nieuwe beslissing daarover door de gemeenteraad noodzakelijk volgens de procedure vastgelegd in het Decreet Woonreservegebieden.*

### **Conclusie:**

*Het document BGO "Dorpen en open ruimte" voldoet deels aan de voorwaarden voor formele kennisname door de deputatie van een BGO document:*

- *De BGO is in overeenstemming met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*
- *Er zal een juridisch initiatief opgestart worden om de BGO te verankeren.*

*De eindversie van deze BGO werd echter nog niet algemeen bekendgemaakt én werd nog niet gevalideerd door de gemeenteraad.*

*(de deputatie besluit) De gemeentelijke BGO "Dorpen en open ruimte" van Oud-Heverlee gunstig te adviseren in het kader van het gevraagde vooroverleg, overwegende dat de plandoelstellingen kunnen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, mits rekening wordt gehouden met de inhoudelijke opmerkingen in het besluit met kenmerk RMT-RUBY-BGO-2024-00003-DEP-01 én mits validering door de gemeenteraad en bekendmaking op de gemeentelijke website.*

*Om voor kennisname door de deputatie in aanmerking te komen dient de BGO op niveau van de gemeenteraad opnieuw een politieke validatie te krijgen. De BGO dient na de goedkeuring door de gemeenteraad minimaal worden bekendgemaakt door publicatie op de gemeentelijke website. De BGO dient daarbij eenvoudig en integraal raadpleegbaar te zijn door de burger.*

De te volgen procedure is dus als volgt:

- BGO aanpassen aan advies
- Nieuwe BGO moet dan op de gemeenteraad goedgekeurd worden
- Na validering gemeenteraad moet de BGO kenbaar gemaakt worden aan de bevolking (dat kan op de website van de gemeente en/of door een aankondiging in infoblad).
- De BGO is dan van kracht wat betreft de toepassing in het gemeentelijk vergunningenbeleid.
- De BGO kan dan bezorgd worden aan de provincie voor formele kennisname. Als de deputatie formeel kennis neemt engageert de deputatie zich om de BGO ook in graad van beroep mee te nemen in de overwegingen goede ruimtelijke ordening.

### **Argumentatie**

Interleuven maakte een nieuwe, aangepaste, BGO op waarin de opmerkingen van de provincie werden verwerkt. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd deze tekst goed te keuren, inclusief de bijhorende bijlage 'nota significante projecten'. De beslissing van de gemeenteraad van 30 april 2024 wordt bijgevolg opgeheven en vervangen.

Tevens wordt voorgesteld de nota significante projecten als bijlage bij het BGO goed te keuren.

#### **1. Doelstelling**

Deze beleidsnota geeft het stappenplan weer van het voortraject dat significante projecten dienen te volgen voorafgaandelijk aan de omgevingsvergunningsaanvraag.

De gemeente wenst zo een overlegcultuur te creëren in grote transparantie.

Doordat er een overzichtelijk stappenplan is, krijgen deze significante projecten een goede opvolging tijdens het voortraject en worden de nodige adviesinstanties in een vroegtijdige fase bij het project betrokken.

De gemeente wenst hiermee de kwaliteit van de (private) projecten in de gemeente te verhogen en de noden van de gemeenschap mee op te nemen bij de onderhandelingen.

#### **2. Principe**

De beoordeling of een project een significant project is, gebeurt door de omgevingsvergunningambtenaar op basis van volgend **afwegingskader**:

Volgende argumenten worden daarbij meegenomen:

- Het aantal wooneenheden: mogelijkheid vanaf 4 wooneenheden
- De functie: een project met gemengde functie vanaf 3 wooneenheden
- De erfgoedwaarde of kenmerkend gebouw
- De omgeving: projecten met een grote impact op de omgeving door de functie, de ligging in een dorpskern of in/ aan landschappelijk waardevol gebied, de erfgoedwaarde van de omgeving, ...

### 3. Situering stappenplan

De gemeente Oud-Heverlee wenst een vergunningenbeleid te voeren waarbij significante projecten voldoende kwaliteiten hebben.

Kwaliteitsvolle projecten zijn projecten waarbij er gezocht wordt naar meerwaarde voor de maatschappij, de gemeenschap en de omgeving.

Voorbeelden van meerwaarde binnen een project:

- Inplanting:
  - Doorzicht naar het landschap
  - Groene voortuin met hoogstamboom
- Sociaal engagement:
  - Bouw sociale woningen
  - Verhuur via sociaal verhuur kantoor
  - Gemeenschapsfunctie
- Versterken van gemeenschappelijk groen:
  - Collectief groen binnen het project (eventueel toegankelijk voor derden met recht van doorgang, al dan niet binnen bepaalde uren)
- Grondafstand naar het openbaar domein
  - Ruimte voor oa. deelwagens, bushalte, openbare laadpalen, buurtparkeren, openbare fietsenstalling, publiek groen, ...
- Dorpskernversterking:
  - Vernieuwend woonconcept
  - Kleinschalige wooneenheden met collectieve functies
  - Ruimte voor handel, horeca, zelfstandige, ...
  - Ruimte voor collectieve functie zoals gemeenschapszaaltje
  - Afspreekplaats grenzend aan de weg (zoals hoogstamboom met ronde bank)
  - Speeltuigen die publiek toegankelijk zijn
- Energietransitie:
  - Gasloze ontwikkeling
  - BEN- of passiefwoningen
  - Vernieuwend energieconcept
- Waterhuishouding:
  - Vernieuwend waterconcept (hydroloop, regenwaterputten verbinden, ...)
  - Groendaken
- Klimaat en biodiversiteit:
  - Duurzaamheid
  - Klimaattuinen
  - Ingrepen voor bevorderen biodiversiteit
- Mobiliteitstransitie:
  - Fietsinclusief ontwerp
  - Deelwagens en/of deelfietsen

- Parkeerplaatsen voor de buurt
- Bushalte
- Brede voetpaden
- Doorwaadbaarheid, trage wegen

- Afvalverwerking: ondergrondse sorteerstraten voor de buurt

De significante projecten kunnen een bijdrage leveren aan het behoud van het dorpse en groene karakter van de gemeente en bij het evolueren naar een klimaatbestendige gemeente. Bovendien wordt bij ieder project afgewogen of het project bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente en of het project past in het ruimtelijke ordening beleid.

Met dit stappenplan verankert de gemeente de positie van de kwaliteitskamer en de Gecoro als belangrijke stappen in het voortraject van een significant project. Daarnaast krijgt ook de participatie met omwonenden een plaats in het voortraject. Zo kunnen omwonenden en/of de buurt reeds betrokken worden in een projectfase waarin de plannen nog vlot aanpasbaar zijn. Het project kan hierdoor aan draagvlak winnen.

Dit voortraject zal tijd vragen, maar door de proactieve houding wordt een vlotte vergunningsverlening beoogd. Bij complexe dossiers zal hierdoor zelfs tijdswinst gerealiseerd worden. Bovendien kunnen dossiers die in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen zijn, rekenen op actieve participatie vanuit de gemeente indien het dossier in beroep gaat.

7 te volgen stappen: zie document in bijlage

Met 11 stemmen voor (Adinda Claessen, Bart Clerckx, Hanna Van Steenkiste, Katrien Timmermans, Jos Rutten, Kris Debruyne, Mattias Bouckaert, Paul Vleminckx, Josien Van Dyck, David Huygens, Gerrit Versyck), 7 stemmen tegen (Maggy Steeno, Tom Teck, Patrice Lemaitre, Mark Binon, Fien Gilijs, Bram Holemans, An Geets)

### *Besluit*

Artikel 1: de gemeenteraad keurt de herwerkte BGO goed, dwz het document 20240813 BGO OUE in bijlage, incl. bijlage Afsprakennota significante projecten in Oud-Heverlee 20240813 en maakt deze kenbaar aan de bevolking via de website.

Artikel 2: de herwerkte BGO is van kracht wat betreft de toepassing in het gemeentelijk vergunningenbeleid 28 augustus 2024.

Artikel 3: de BGO wordt bezorgd aan de provincie voor formele kennisname.

Artikel 4: de beslissing van de gemeenteraad van 30 april 2024 tot goedkeuring van de BGO wordt vanaf heden opgeheven en vervangen.

Namens de gemeenteraad

Marijke Pertz  
algemeen directeur

Adinda Claessen  
voorzitter van de gemeenteraad