

ZITTING VAN 15 DECEMBER 2025

Aanwezig:

Nathalie Hellinckx, Schepen-Voorzitter
Maarten Mast, Burgemeester
David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher,
Schepenen
Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Jean De Block,
Stefaan Van Den Eynde, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter,
Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Martine Devis, Niki
De Proft, Tim De Ridder, Wim Gerarts, Nathalie Vyt, Jeannine Van de
Vreken, Lieven Vanderstappen, Raadsleden
Chris Van den Bossche, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Afwezig:

OMGEVING	
GR/2025/305	Goedkeuring vaststelling stedenbouwkundige verordening bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen
Openbare zitting	

Regelgeving:

Gelet op het Decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017, inzonderheid de bevoegdheden van de gemeenteraad (artikel 40§3);

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel II planning, Hoofdstuk III - Stedenbouwkundige verordeningen;

Omschrijving/overwegende:

Overwegende de goede ruimtelijke ordening in Merchtem;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen besliste tot de opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen;

Overwegende dat de stedenbouwkundige verordening een eerste keer werd vastgesteld tijdens de gemeenteraad van 26 november 2018;

Overwegende dat de stedenbouwkundige verordening een tweede keer werd vastgesteld tijdens de gemeenteraad van 16 december 2019;

Overwegende dat de GECORO op 12 augustus 2025 de aanpassingen heeft besproken, gebaseerd op eerdere opmerkingen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 4 september 2025 besliste de verordening te herzien op basis van de opmerkingen van de GECORO;

Overwegende dat er voor de details omtrent het parkeren wordt teruggegrepen naar de NEN 2443 “parkeren en stallen van, personenauto’s op terreinen en in garages” van maart 2013 uitgegeven door de Nederlandse normcommissie. De gemeente beschikt over een licentie voor het gebruik van deze normen. De NEN 2443 is tevens van toepassing voor alle gevallen die niet in deze verordening verder verduidelijkt worden;

Overwegende dat er een begeleidende checklist werd opgemaakt, die ingediend dient te worden bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning waarbij de verordening van toepassing is, zodat door zowel de aanvrager als de vergunningverlenende overheid eenvoudig kan gecontroleerd worden of de aanvraag in overeenstemming is met de verordening;

Overwegende dat voor meergezinswoningen met meer dan 10 wooneenheden de leidraad van Intradura, 'Hoe regel je de afvalinzameling bij woonsites?', gevolgd dient te worden, deze maakt integraal deel uit van de verordening. Er dient steeds gewerkt te worden met de laatste versie van de leidraad van Intradura;

Overwegende dat de verordening werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat liep van 1 oktober tot en met 30 oktober 2025;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren of opmerkingen werden ingediend;

Overwegende dat het Departement Mobiliteit en Openbare Werken op 3 oktober 2025 heeft laten weten geen opmerkingen te hebben;

Overwegende dat het Departement Omgeving op 8 oktober 2025 heeft laten weten geen advies te zullen uitbrengen;

Overwegende dat de GECORO op 8 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 9 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat het Agentschap Wonen-Vlaanderen geen advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat het ontwerp van de verordening na het openbaar onderzoek beperkt werd aangepast na advies van de GECORO en de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, en na enkele eigen inzichten van het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat het Team Omgevingseffecten een beslissing heeft genomen over de plan-m.e.r.-plicht op 21 november 2025;

Overwegende dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen waardoor de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Motivering:

Gezien het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordening het grondgebied van Merchtem is;

Gezien het college van burgemeester en schepenen besliste tot het doorvoeren van een aantal aanpassingen aan de verordening die de realiseerbaarheid van kwalitatieve projecten moet ondersteunen:

- Er worden afwijkingen mogelijk gemaakt voor sociale huisvesting, gebouwen met erfgoedwaarde en reconversieprojecten;
- De rolstoeltoegankelijke wooneenheden worden beter omschreven en er wordt een waarborg van 2.500,00 euro opgelegd;
- Vanaf 10 wooneenheden moet de leidraad afvalinzameling van Intradura verplicht gevolgd worden;

- Groepsbouw van meerdere meergezinswoningen met 2 of 3 wooneenheden moet samen geteld worden voor het berekenen van de parkeercoëfficiënt;
- Het verbreden van de breedte van de privéparking ter hoogte van het openbaar domein en het feit dat de wagens voorwaarts het terrein moeten betreden en uitrijden vanaf vier wooneenheden;
- Er worden geen afwijkingen op de groennorm meer toegestaan, minstens 50% van de groennorm moet kwalitatief groen zijn;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, mits rekening te houden met de geformuleerde aandachtspunten;

Gezien er rekening werd gehouden met de opmerkingen van de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en de gevraagde aanpassingen en verduidelijkingen deels werden doorgevoerd en deels niet werden doorgevoerd gezien ze in strijd zijn met de visie van het bestuur;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de GECORO, mits rekening te houden met het geformuleerde aandachtspunt;

Gezien er rekening werd gehouden met de opmerkingen van de GECORO en de gevraagde aanpassing en verduidelijking werd aangebracht;

Gelet op het feit dat de herziening van de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot de opmaak van een nieuw plan-m.e.r., gezien er geen bijkomende negatieve effecten te verwachten zijn;

Gezien de stedenbouwkundige verordening pas in werking kan treden nadat de schorsingsperiode van 45 dagen van de hogere overheid zijn gepasseerd en 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad;

Gezien het wenselijk is dat de verordening slechts wordt toegepast voor aanvragen die ingediend worden na de inwerkingtreding;

Gezien het wenselijk is dat de verordening in voege treedt op een vooraf bepaalde datum, zodat voor alle betrokken partijen duidelijk is wanneer ze in voege is getreden. De verordening treedt in voege vanaf 1 maart 2026;

BESLUIT: Met 13 stemmen voor (Nathalie Hellinckx, Maarten Mast, David De Valck, Dirk Blomme, Steven Elpers, Reinhoud De Bosscher, Jean De Block, Stefaan Van Den Eynde, Martine Devis, Niki De Proft, Nathalie Vyt, Jeannine Van de Vreken, Lieven Vanderstappen), 12 onthoudingen (Joris Verspecht, Lien Casier, Toon Luypaert, Toon Dours, Luc Robberechts, Luc Vrijders, Michiel De Potter, Ana Lara Valdes, Marieke Vrydag, Simon Graind'Orge, Tim De Ridder, Wim Gerarts)

Artikel 1

De gemeenteraad stelt de stedenbouwkundige verordening bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen, als bijlage, vast;

Artikel 2

De stedenbouwkundige verordening zal gepubliceerd worden op het DSI-loket en zo bezorgd worden aan de deputatie en de Vlaamse Regering;

Artikel 3

Na de schorsingstermijn van 45 dagen zal de verordening openbaar gepubliceerd worden zoals wettelijk voorzien;

Artikel 4

De stedenbouwkundige verordening zal slechts worden toegepast voor aanvragen die ingediend worden na de inwerkingtreding. De stedenbouwkundige verordening treedt in voege op 1 maart 2026.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx

Voor eensluidend afschrift

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Datum uittreksel
16 december 2025

Schepen-Voorzitter
Nathalie Hellinckx