

Vragen naar: Marina Mathijs/ Tom De Bruyn
Tel.: 016 26 75 07
E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-VER-2025-00009-DEP-01



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 9 OKTOBER 2025

BETREFT: Merchtem - Herziening 2025 bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen - Openbaar onderzoek

Na het verslag gehoord te hebben van Gunther Coppens, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Artikel 1

Het ontwerp van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen', zoals voorlopig vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem bij besluit van 4 september 2025, voorwaardelijk gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, op voorwaarde dat wordt rekening gehouden met de opmerkingen zoals geformuleerd in het advies met als kenmerk RMT-RUBY-VER-2025-00009-DEP-01.

Steunend op:

1. Bevoegdheid

Artikel 2.3.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

2. Juridische context

Artikel 2.3.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

3. Feitelijke context

Bij besluit van 4 september 2025 heeft het college van burgemeester en schepenen van Merchtem ingestemd met het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Merchtem - Herziening 2025 bijkomende normen inzake het uitrustingsniveau bij meergezinswoningen - Openbaar onderzoek'.

De deputatie wordt gevraagd uiterlijk op 10 oktober 2025 haar advies uit te brengen over het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

4. Argumentatie

Om aanvragen voor het oprichten van meergezinswoningen binnen de gemeente Merchtem te kunnen toetsen aan een aantal vereisten inzake woonkwaliteit en inpasbaarheid in het ruimtelijk weefsel, heeft de gemeenteraad van Merchtem op 26 november 2018 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vastgesteld en deze op 11 april 2019 herzien om de parkeernorm en groennorm te verscherpen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt nu het initiatief om de stedenbouwkundige verordening een tweede keer te herzien. Dit wordt nodig geacht voor de realiseerbaarheid van enkele kwalitatieve projecten. Zo worden onder meer de afwijkingsmogelijkheden in functie van sociale huisvesting, erfgoed en reconversieprojecten uitgebreid, de afwijkingsmogelijkheden voor de groennorm geschrapt, de vereisten voor afvalberging aangepast en enkele kleinere aanpassingen en verduidelijkingen doorgevoerd.

De doelstelling van de stedenbouwkundige verordening blijft met de voorgestelde herziening ongewijzigd. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening draagt bij aan kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgevingen. Aandacht voor kwalitatieve kernversterking is een van de leidende principes in het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Het provinciebestuur kan daarom de stedenbouwkundige verordening ondersteunen.

Om de doelstellingen van de verordening zo goed mogelijk te bereiken wenst het provinciebestuur de volgende opmerkingen mee te geven.

- Een herziening van een verordening is een gelegenheid om ook andere elementen te herbekijken. De parkeernorm die in de verordening wordt gehanteerd (1 à 1,5) is relatief hoog tegenover de hedendaagse richtlijn van 1 à 1,2 (het wagenbezit is ruwweg 1,2 wagens per gezin, een hogere norm trekt in principe wagens naar het dorpscentrum). Anderzijds is het in een dicht bebouwde kern als Merchtem niet onlogisch ruimte te voorzien voor bezoekersparkeren op eigen terrein, en bovendien is het niet opportuun grondige wijzigingen te doen ná het openbaar onderzoek. Wat in deze fase wel nog mogelijk zou zijn is een beperkte bijstelling:
 - o tot 5 wooneenheden een parkeernorm van 1,2: dit komt in de praktijk op ruwweg hetzelfde neer als de huidige norm.
 - o vanaf 5 wooneenheden een iets lagere norm van 1,4, gebaseerd op 1,2 + 0,2 voor bezoekers.
- Voor projecten met sociale huisvesting, in vastgesteld erfgoed en cohousing worden o.a. afwijkingen van art. 4 inzake woonkwaliteit toegelaten. Er lijkt echter geen duidelijke grens te worden gelegd op de mate van afwijken. Per aanvraag kan en zal dit uiteraard in detail worden afgewogen, maar mogelijk is het beter en duidelijker de mogelijke afwijkingen te verfijnen op vlak van:
 - o De aspecten waarvan kan worden afgeweken (bijvoorbeeld: 'afwijken op gemiddelde oppervlakte kan, op minimale oppervlakte niet');

- De mate waarin kan worden afgeweken (bijvoorbeeld: 'de gemiddelde oppervlakte bedraagt minimaal 60m²);
- Wat het absolute toetsingsminimum is (bijvoorbeeld: 'de woningen moeten steeds voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse overheid').
- De categorie 'kwalitatieve uitzonderlijke gebouwen' lijkt, zeker op basis van het bijhorende toetsingskader, wat dubbelop of verwarrend met geïnventariseerd erfgoed (de categorie van erfgoed die nog niet wordt gevat door de afwijking voor (vastgesteld) erfgoed).
 - Tenminste lijkt het nuttig om panden die in de inventaris opgenomen zijn expliciet toe te voegen aan deze categorie.
 - Mogelijk is het zelfs duidelijker en robuuster om de panden die aan het toetsingskader voldoen te laten opnemen in de inventaris, en vervolgens deze categorie van afwijkingen te beperken tot het geïnventariseerd erfgoed.
- Bijkomende bemerking op deze categorie: in de beschrijving staat 'Het gebouw kan zowel zelf gebruikt worden om de meergezinswoning in te richten, maar kan ook dienen als overdekte parking bij een nieuwbouw meergezinswoning op hetzelfde perceel.':
 - Deze formulering komt over alsof het 'alles of niets' is, al lijkt ze niet zo bedoeld. Suggestie: 'Het gebouw kan gebruikt worden om (delen van) de meergezinswoning in te richten, maar ook voor nevenfuncties bij een nieuwbouw meergezinswoning op hetzelfde perceel, bijvoorbeeld als overdekte parking.'
- Op p. 4 wordt aangegeven dat voor groepswoningbouwprojecten de parkeernorm op het totaal moet berekend worden, zelfs als dit ten koste gaat van groenoppervlakte. Het lijkt echter vanzelfsprekend dat de groennorm wel nog geldig blijft. Hieruit volgt bijna automatisch dat als een woningbouwproject niet aan de parkeernorm kan voldoen zonder de groennorm te schenden, het onvergunbaar is en het aantal woningen naar beneden moet zodat beide normen wel gehaald worden. Het is dan beter en duidelijker dit ook expliciet zo op te nemen.

De stedenbouwkundige verordening geeft verder geen aanleiding tot opmerkingen.

Namens de deputatie,

