



RUP 5 Wijk-Centrum – herziening art. 5.2 – plan- m.e.r.-screening

Gemeente Steenokkerzeel

Orchideeënlaan 17

1820 Steenokkerzeel

tel. 02 254 19 60

info@steenokkerzeel.be

Colofon

RUP 5 Wijk-Centrum – herziening art. 5.2

Plan-m.e.r.-screening

Gemeente Steenokkerzeel

Datum	Fase
12/05/2025	Goedkeuring m.e.r.-screening College van Burgemeester en Schepenen

1. Verduidelijking van het initiatief en de plan-m.e.r.-screening:

Reden tot herziening van RUP 5 Wijk-Centrum voor wat betreft de nevenfuncties van art. 5.2 'zone voor aaneengesloten bebouwing':

Op 10 februari 2025 nam het college van burgemeester en schepenen de beslissing om het RUP 5 beperkt te herzien voor wat betreft art. 5.2. van het RUP via toepassing van VCRO art. 7.4.4./1.

Via het vergunningenbeleid worden restrictieve ontwikkelingsmogelijkheden gemeld voor de zone aan het kerkplein in Steenokkerzeel. Meer bepaald worden beperkingen in de ontwikkeling van nevenfuncties ervaren. Concreet gaat het om verschillende handelszaken aan het kerkplein die een uitbreiding wensen (ook op de verdieping). In artikel 5.2 zijn enkel vrije beroepen, banken, verzekeraars,... toegelaten als nevenbestemmingen. Een nevenbestemming staat in het RUP gedefinieerd als maximum 50% van de totale vloeroppervlakte.

Het college wenst tegemoet te komen aan de vragen tot ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor de nevenfuncties in de kern van Steenokkerzeel. Daarom wil de gemeente Steenokkerzeel in haar RUP nr. 5 Wijk-Centrum (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/7669d8bd-584e-4ab3-9c1b-5689cf58f1c4>) en binnen art. 5.2. de mogelijkheden volgens de nevenbestemmingen verruimen.

Het initiatief kadert binnen het principe van kernversterking.

De aanpassing naar een hoger percentage van de nevenbestemming tot 75% van de vloeroppervlakte zal enkel van toepassing zijn voor art. 5.2 van het RUP. Door het percentage naar 75% op te trekken kunnen verschillende ruimtelijke vragen naar meerdere ontwikkelingen aan het kerkplein worden gerealiseerd. Simultaan blijft de woonfunctie (via een- en meergezinswoningen) binnen de bestemmingszone en binnen een aanvraag tot vergunning gegarandeerd. De aanpassing zal dus niet leiden tot een "doods" dorpsplein na sluitingstijd van de handelszaken. In het recente RUP Melsbroek zijn voor de kern verschillende woonondersteunende functies als hoofdbestemming genoteerd (zonder de koppeling van een woonfunctie binnen één pand).

Reden tot opmaak plan-m.e.r.-screening:

De beperkte aanpassing aan het RUP 5 wordt door het college op gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen uit de VCRO mogelijk. De bepalingen zijn van toepassing binnen de afbakeningen van art. 5.2 van het RUP, m.n. de zones ten westen van de as Van Frachenlaan – Fuérisonplein – Mulslaan, inclusief het kerkplein, en dit tussen de Coenenstraat en de Leuvenbaan.

Het initiatief tot aanpassing van het RUP vormt een kader voor de toekenning van vergunningen voor projecten opgesomd in rubriek 10b (stadsontwikkelingsproject) en rubriek 13 (wijziging of uitbreiding van projecten) van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004.

De herziening van stedenbouwkundige voorschriften van het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b (stadsontwikkelingsproject) en rubriek 13 (wijziging of uitbreiding van projecten) van bijlage III. De opmaak van een passende beoordeling is niet nodig. De herziening van stedenbouwkundige

voorschriften van het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in, en is dus screeningsgerechtigd

De herziening bepaalt het gebruik van een klein gebied, van bijna 3 ha, op lokaal niveau. In totaliteit gelden de bepalingen voor ca. 0,38% van het grondgebied van de gemeente Steenokkerzeel. De RUP-wijziging duidt de mogelijkheden aan om nevenfuncties binnen de betreffende zone uit te breiden van maximum 50% tot 75% van de totale vloeroppervlakte. Dit betreft een kleine wijziging waarbij geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd. De verschillende soorten functies blijven ongewijzigd. Enkel de mogelijke vloeroppervlakte van de aan het wonen verwante functies wordt voorzien om verhoogd te worden.

Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.

Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER opgesteld moet worden.

2. Mogelijke milieueffecten:

Algemene situering ten opzichte van de feitelijke en juridische context - referentietoestanden:

De ontwikkelingsmogelijkheden tot nevenfuncties binnen een deel van de kern van Steenokkerzeel is reeds aanwezig. In het bijzonder ter hoogte van het kerkplein maar ook op andere plekken binnen de bestemmingszone van de te wijzigen stedenbouwkundige voorschriften. Deze ontwikkelingsmogelijkheden worden toegelaten onder de voorwaarden dat de hoofdbestemming wonen blijft en dat de inrichtingen complementair zijn met het wonen zonder hinder te verwekken t.o.v. het woonkarakter. Voor de goedkeuring van het RUP werden al panden vergund die volledig met een niet-residentiële functie worden ingevuld. Deze panden blijven vergund (geacht) en hebben binnen het RUP overgangsbepalingen toegekend gekregen.

In het nieuwe voorstel wordt de totale vloeroppervlakte van de aan het wonen complementaire functie per gebouw verhoogd van 50% naar 75%. Op deze manier blijft een woonfunctie gegarandeerd. Simultaan wordt er meer ruimte gecreëerd binnen het centrum voor kernversterkende functies, andere dan wonen. In de praktijk is hier een duidelijke vraag naar. Aan de oostelijke zijde van de as Van Frachenlaan – Fuérisonplein – Mulslaan blijven de bepalingen van het RUP (nr.2) Kasteel van Ham en BPA (nr. 4) Gemeentehuis en omgeving (gedeeltelijke herziening) van toepassing. In het RUP nr.2 zijn voor gelijkaardige zones dezelfde voorschriften van toepassing. Bij BPA nr.4 zijn voor gelijkaardige zones nog andere hoofdbestemmingen dan wonen toegelaten.

Grensoverschrijdende effecten:

De afbakeningslijnen van het toepassingsgebied bevinden zich op aanzienlijke afstand van de gemeentegrenzen en de gewestgrenzen. Gelet op het voorliggende programma worden geen gemeente- of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht.

Beschrijving mogelijke effecten:

Legende:

++ aanzienlijk positief
+ positief effect
/ geen effect
- negatief effect
-- aanzienlijk negatief effect

Discipline Mens – ruimtelijke aspecten, mobiliteit, gezondheid en veiligheid: /

De wijziging heeft tot doel de kernversterking in het dorp te versterken door aan het wonen complementaire binnen één gebouw meer ruimte te geven. Ter hoogte van het kerkplein zijn hier concrete vragen rond. De te voorziene woonfunctie binnen een gebouw blijft gegarandeerd. De bepalingen van art.5.1. (opbouw pleinrand) op de betreffende locaties blijft onverminderd van toepassing.

Voor de nevenfuncties zoals gedefinieerd in het RUP zijn geen parkeernormen gedefinieerd. Voor woongelegenheden zijn richtcijfers genoteerd in de toelichtende bepalingen. Deze richtlijnen werd voor woningen, kantoren en bedrijven verstrengd in de richtlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. <https://www.steenokkerzeel.be/gemeentelijk-ruimtelijk-beleid>

Te Steenokkerzeel bevindt zich de hogedrempelinrichting HRS op minder dan 2 km van het RUP. Rekening houdend met de vooropgestelde wijziging aan het RUP zijn geen bijkomende effecten te verwachten op risico's aangaande de veiligheid.

Discipline bodem en water: /

De bestaande toestand is overwegend bebouwd en de vooropgestelde verhouding aan functies binnen de totale vloeroppervlakte van een gebouw wijzigt niets aan de inrichtingsbepalingen die werden bepaald in het RUP.

De vigerende hemelwaterverordeningen blijven van toepassing. Elementen aangaande water dienen op projectniveau beoordeeld te worden, rekening houdend met de vigerende wetgeving inzake de watertoets, inclusief eventuele bemaling en afvoer van afvalwater.

Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie: /

Binnen de afbakening is bouwkundig erfgoed geïnventariseerd en vastgesteld. De vigerende wetgeving inzake erfgoed, inclusief archeologie, blijft ongewijzigd van toepassing. De vooropgestelde RUP-wijziging voorziet niet in bijkomende bepalingen.

Discipline biodiversiteit: /

Binnen de afbakeningen zijn de percelen volgens de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch minder waardevol. Het dichtstbijzijnde Habitatrichtlijngebied "BE2400010 - Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenbergh en Veltem" situeert zich op circa 1,75km van studiegebied. De dichtstbijzijnde VEN-gebieden situeren zich op 1,75km tot 2km van het studiegebied en omvat de Grote Eenheden Natuur "Het Hellebos – Snijssebos", het "Floordambos" en het natuurverwevingsgebied "VSGB – cluster Zaventem".

De vooropgestelde RUP-wijziging voorziet niet in gewijzigde effecten ten aanzien van de natuurwaarden. De totale maximale vloeroppervlakte zal niet wijzigen. Mogelijke effecten aangaande

stikstofdeposities door mobiliteit worden geacht verwaarloosbaar te zijn bij een beperkte verruiming van de vloeroppervlakte voor aan het wonen complementaire functies. Een verruiming gaat namelijk gepaard met een afname aan de vloeroppervlakte voor wonen.

Discipline klimaat: /

De vooropgestelde wijziging van het RUP heeft geen noemenswaardig effect op deze discipline voor wat betreft hittestress en neerslagintensiteit.

Discipline geluid en trillingen: /

In geval van werken aan panden zullen effecten optreden ingevolge geluid en trillingen. Deze zijn tijdelijk van aard, gedurende de periode van de werken, en eigen aan bouwprojecten.

Binnen de contouren van het plangebied is er immissie van geluid door vlieg- en wegverkeer.

Te Steenokkerzeel werd in 2005 de omleidingsweg N227 geopend zodat het doorgaand verkeer niet meer door de Van Frachenlaan en de Mulsiaan diende te passeren. De geluidsbelasting van het wegverkeer in het centrum van Steenokkerzeel is dan ook beperkt. De specifieke weginrichting met wisselende parkeervakken en een zone 30 maken van deze as in het centrum een meer verkeersarme weg. Deze bronmaatregelen zijn voldoende gebleken om te concluderen dat er geen noemenswaardige effecten over het geluid van het wegverkeer te vermelden zijn.

In 2000 - 2001 werden geluidswallen als geluidwerende constructie geplaatst van ongeveer 520m lang en 17m hoog ter afscherming van het centrum van Steenokkerzeel van het grondlawaai afkomstig van de luchthaven.

Het centrum van Steenokkerzeel kent een globale geluidsbelasting van meer dan 55 dB (Lden 2016-2021 > geopunt.be + batc.be).

Er dient geconcludeerd te worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande panden geen bijkomend noemenswaardig effect hebben op de disciplines geluid en trillingen. Tijdelijk kan er een effect optreden, maar dit is inherent verbonden aan een (ver-)bouwproces. Het geluid en eventuele trillingen bij het normaal gebruik van de gebouwen in woongebied via verplaatsingen wordt de bestaande infrastructuur aangewend. Er wordt geen noemenswaardige bijkomende belasting voorzien.

Discipline lucht: /

Het initiatief heeft geen noemenswaardig effecten op de discipline lucht. De vooropgestelde functies blijven ongewijzigd en zijn eigen in de dorpskern. Een kleine verschuiving in de verhouding tussen de woonfunctie en andere functies is beperkt. Op basis van de best beschikbare technieken zal eventuele vervuiling (vooral door transport en verwarming) worden verminderd door elektrificatie. Zo zal vooral immissie een invloed hebben op de discipline lucht, in plaats van emissie.

Discipline licht, warmte en straling: /

Het initiatief heeft geen noemenswaardige mogelijke effecten op de discipline licht, warmte en straling. De vigerende sectorale wetgeving dient nageleefd te worden.

Discipline energie en grondstoffen: /

Het initiatief heeft geen noemenswaardige mogelijke effecten op de discipline energie en grondstoffen. De beoogde verdichting van het patrimonium wordt bewust beperkt.

Cumulatieve effecten: /

Cumulatieve aanzienlijke effecten zijn er niet te verwachten gelet op de vooropgestelde ontwikkelingsmogelijkheden.

3. Conclusie

De gevolgen van het initiatief op het leefmilieu zijn voor alle disciplines neutraal. Bijgevolg zijn er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten en is de opmaak van een plan-MER niet vereist.



Federale
Overheidsdienst
FINANCIËN

PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE



FOD Financiën

Afz. : Gaston Crommenlaan 6 bus 457 - 9050 Gent

CO IMMO BV
Van Frachenlaan 10
1820 Steenokkerzeel

Nummer van uw melding: 30012026-MI40Lf | Type van uw melding: COP | Datum van uw melding: 28.01.2026

Pagina 1/1

HASSELT, 30 januari 2026

Ontvangstbevestiging van uw foutmelding over de patrimoniumdocumentatie

Uw referentienummer : DQSS - 554765

Melding over:

Adres van het perceel: ATTENRODESTRAAT 39 | Kadastrale afdeling: 24067 | kadastraal
patrimoniumperceel: C 451 K + 451 L | Eigendomtoestand:

Geachte mevrouw, geachte heer,

U hebt ons op de hoogte gebracht van een fout in de gegevens van het hierboven vermelde eigendom.

Uw foutmelding heeft als referentienummer DQSS - 554765. Vermeld dat referentienummer telkens wanneer u met ons contact opneemt over die melding.

We behandelen uw aanvraag zo snel mogelijk. De behandelingstijd hangt af van de complexiteit. We stellen u binnen 90 kalenderdagen op de hoogte van de resultaten van de analyse en eventuele correcties.

Als die termijn verstreken is en u geen reactie van ons ontvangen hebt, kunt u opnieuw met ons contact opnemen.

Met vriendelijke groeten,



Beheer uw dossier op
MYMINFIN.BE

Raadpleeg informatie op
FIN.BELGIUM.BE



Een vraag?

Bel ons op **02 572 57 57** en voer de directe code **0099135323** in

RUP 5 'WIJK-CENTRUM' – BEPERKTE HERZIENING

Toelichting

Het RUP 5 Wijk-Centrum wordt beperkt herzien voor wat betreft art. 5.2. De wijziging kadert in het principe van kernversterking. Voor meer informatie en het raadplegen van de relevante documenten kan je terecht op de gemeentelijke website: [RUP 5 Wijk-Centrum - Gemeente Steenokkerzeel](#)

Bespreking

- Het openbaar onderzoek liep van 8 december 2025 tot en met 7 januari 2026. Er werden geen bezwaren ontvangen.
- De bepalingen inzake parkeervoorzieningen in het RUP worden niet gewijzigd.

Conclusie

Gunstig advies

Vragen naar: Pieter Robeyns

Tel.: 016 26 75 29

E-mail: pieter.robeyns@vlaamsbrabant.be

Dossierkenmerk: RMT-RUBY-BHO-2025-00003-DEP-01



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 11 DECEMBER 2025

BETREFT: RUP 5 Wijk-Centrum Herziening

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

Artikel 1

de beperkte herziening van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP 5 Wijk-Centrum' van Steenokkerzeel gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.

Steunend op:

1. Bevoegdheid

Artikel 7.4.4./1 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

2. Juridische context

Artikel 7.4.4./1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit stelt dat, na advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, de stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg worden herzien of opgeheven wat betreft:

- de perceelsafmetingen
- de afmetingen en de inplanting van constructies
- de dakvorm en de gebruikte materialen
- de maximaal mogelijke vloerterreinindex
- het aantal bouwlagen
- de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken
- het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel
- de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen
- de parkeergelegenheden.

De herziening of opheffing strookt met de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte en kan voor het gebied waarop ze betrekking heeft niet tot gevolg hebben dat de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen kleiner wordt.

In geval van een BPA kan de herziening of opheffing geen afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie tot gevolg hebben en niet worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie.

3. Feitelijke context

Bij besluit van 10 februari 2025 heeft het college van burgemeester en schepenen van Steenokkerzeel ingestemd met de voorgenomen herziening of opheffing van diverse voorschriften van artikel 5.2. van 'RUP 5 Wijk-Centrum Herziening'.

De deputatie wordt gevraagd uiterlijk op 16 januari 2026 haar advies uit te brengen over de voorgenomen herziening of opheffing.

4. Argumentatie

Situering

Steenokkerzeel ligt ten noordoosten van Brussel. Het zuidwesten en zuiden van de gemeente wordt gekenmerkt door de luchthaveninfrastructuur. Verder bestaat de gemeente uit enkele dorpskernen gelegen in een landelijke context. De gemeente heeft geen treinstations. De belangrijkste verkeersassen zijn de N227 (noord-zuid georiënteerd) en de N21, die Haacht verbindt met Brussel/ de E19.

Het plangebied van voorliggend RUP omvat het centrum van Steenokkerzeel en is begrensd door de Kortenbergsesteenweg in het zuiden, N227 in het westen en de Van Frachenlaan en Mulslaan in het oosten. Binnen dit plangebied bevindt zich centraal de Fuerisonplaats, een plein gekenmerkt door een kerk met rondom aaneengesloten bebouwing. Op dit plein en op de as Van Frachenlaan-Mulslaan bevinden zich de meeste dagdagelijkse voorzieningen van het dorp en gemeente, verweven tussen (voornamelijk eengezins-)woningen. In het zuiden van het plangebied bevindt zich een open ruimtegebied.

Voorliggend planvoorstel heeft enkel betrekking op artikel 5.2. van het RUP. Dit artikel is van toepassing op bebouwing rondom het plein, en langsheen een groot deel van de Van Frachenlaan-Mulslaan.

De herziening heeft als doel om de vraag naar uitbreidingsmogelijkheden voor diensten en voorzieningen te kunnen beantwoorden en juridisch te verankeren, door het maximale oppervlakteaandeel van de nevenbestemming van vijftig naar vijfenzeventig procent te verhogen.

Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant werd definitief vastgesteld door de Provincieraad op 19 september 2023. Het vormt de basis bij het adviseren van gemeentelijke planningsprocessen vanuit de provincie en kan ook als een referentiekader gebruikt worden door de gemeente. De provincie hanteert in het Beleidsplan drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het beleidsplan.

Steenokkerzeel is geselecteerd als strategische dorpskern. Deze kernen hebben een belangrijke rol om bijkomende groei op te vangen. Kwalitatieve verdichting op vlak van wonen en voorzieningen wordt in deze kernen ondersteund. Voorliggend planvoorstel faciliteert en verankert beperkte uitbreidingsmogelijkheden van reeds gevestigde voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid in (delen van) de kern, en zorgt dat de woon- en handel/dienstenfuncties beter kunnen worden verweven. Het provinciaal beleid staat het verweven van functies waar het kan voor. Op dit moment bevinden zich in de getroffen zone (artikel 5.2) onder andere horeca gelegenheden, een bank- en verzekeringskantoor, een bloemist, apotheek en dokterspraktijk, dewelke het dagelijks leven in de gemeente ondersteunen, en allen verweefbaar zijn in het woonweefsel. Deze voorzieningen versterken de kern en dragen bij aan de leefbaarheid van de gemeente.

Voorliggend planinitiatief kan aldus passen binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De gemeente stelt in het GRS dat er in het hoofddorp Steenokkerzeel een focus ligt op het concentreren van wonen en werken op lokaal en gemeentelijk niveau. Voorzieningen op niveau van de kern en van de gemeente worden in Steenokkerzeel voorzien en uitgebreid.

Bijkomend wordt gesteld dat activiteiten en bedrijvigheid die met de woonfunctie verweefbaar zijn, in de kernen kunnen worden ondergebracht. Steenokkerzeel heeft een lokale handelsstructuur en gemeenschapsvoorzieningen in het centrum, dewelke langs de Van Frachenlaan en Mulsiaan en in het centrum versterkt dienen te worden om de leefbaarheid van de kern verder te ondersteunen. De zone voor aaneengesloten bebouwing, het enige voorwerp getroffen door deze beperkte herziening, situeert zich in dit centrum.

Voorliggend planinitiatief kan aldus passen binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Bespreking van de planopties

Voorliggende herziening houdt in dat het maximaal toegestane oppervlakteaandeel van nevenbestemming in zone voor aaneengesloten bebouwing wordt verhoogd van 50% naar 75%, volgens Artikel 7.4.4./1 van de VCRO. Gezien de herziening enkel betrekking heeft op het aanpassen van inrichtingsvoorschriften, niet het wijzigen van de hoofdbestemming, is dit mogelijk.

Dit biedt mogelijkheden aan de reeds gevestigde lokale handel- en dienstenvoorzieningen om beperkt uit te breiden. De zone voor aaneengesloten bebouwing binnen dit RUP treft enkel percelen gelegen rond het centrale dorpsplein, waar voorzieningen op zijn plaats zijn. Deze herziening biedt aldus beperkte bijkomende mogelijkheden en flexibiliteit voor de functionele invulling van het weefsel in de kern. Dit kan worden ondersteund door provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Mer-screening

Op basis van de screeningsnota blijkt dat de herziening van voorliggende delen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een beperkt gebied op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten. Het plan valt daarom, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

Het Team Omgevingseffecten van Departement Omgeving bevestigde dat voorgenomen herziening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Conclusie

Voorliggende herziening heeft als doel om het toegelaten oppervlakteaandeel van nevenbestemmingen voor handel en voorzieningen in een beperkt deel van het RUP centrum te verhogen tot 75% . De impact van de wijziging wordt beperkt ingeschat, maar biedt wel mogelijkheden voor de lokale handel- en dienstensector om beperkt uit te breiden, zonder bijkomende ruimte in beslag te nemen. Op die manier draagt het bij aan het faciliteren van een voldoende voorzieningenniveau van het dorp en omgeving, op een plaats die zich hier ruimtelijk toe leent.

[aangepaste zin]

Getekend door: Marc Collier (Signature)
Getekend op: 2025-12-12 12:16:59 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Collier Marc



Getekend door: Jan Spooren (Signature)
Getekend op: 2025-12-15 10:27:05 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Spooren Jan



Getekend door: Gunther Coppens (Signature)
Getekend op: 2025-12-18 10:28:56 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Coppens Gunther



DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling en
Vergunningen, Limburg en Vlaams-
Brabant
Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 91
3000 LEUVEN
T 016 66 58 50
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Orchideeënlaan 17
1820 STEENOKKERZEEL
België

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
8 december 2025		HOV_23081_229_00001_00001	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Jo Decoster		0499 579 821	zie handtekening
Jo.decoster@vlaanderen.be			

Betreft: STEENOKKERZEEL, Beperkte Herziening art. 5.2 van RUP 5 Wijk-Centrum Herziening

Geacht college

In antwoord op uw adviesvraag van 8 december 2025 via het DSI-uitwisselingsplatform ontvangt u hierbij het advies van het Departement Omgeving met betrekking tot de beperkte herziening van artikel 5.2.

De herziening van artikel 5.2 'aaneengesloten bebouwing' is beperkt en heeft als doel de aantrekkelijkheid van het dorpsplein van Steenokkerzeel te verhogen. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door activiteiten zoals een bank, de post of gemeenschapsvoorzieningen mogelijk te maken op de verdieping van de aaneengesloten bebouwing rond het dorpsplein. Concreet wordt voorgesteld de nevenbestemming te verruimen tot maximaal 75% en de verplichte hoofdbestemming te beperken tot minimaal 25%. Voor deze aanpassing wordt gebruikgemaakt van artikel 7.4.4/1 van de VCRO.

Het Departement Omgeving heeft principieel geen bewaar tot de verruiming van de nevenbestemming gezien de (zeer) beperkte aanpassing van het RUP en de positieve effecten op de aantrekkelijkheid van het dorpsplein als centrum. Het stedenbouwkundig voorschrift is enigszins verouderd. De herziening vormt evenmin een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan en strookt met de opties van het GRS. Bovendien draagt de aanpassing bij tot een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement van de dorpskern. Het dossier werd goed gemotiveerd, het departement werd voorafgaand betrokken in de vraagstelling (2023).

We adviseren ten sterkste om de verhouding tussen hoofd- en nevenbestemming niet te wijzigen. De begrippen "hoofd-" en "nevenbestemming" hebben een duidelijke juridische en gebruikelijke betekenis. Wanneer de minimale hoofdbestemming wordt teruggebracht tot 25%, kan dit aanleiding geven tot discussies met weinig rechtszekerheid.

Daarnaast kan een nevenbestemming in een individuele vergunningsaanvraag niet zonder de hoofdbestemming worden gerealiseerd. Binnen deze bestemmingszone bestaat de huidige bebouwing vooral uit twee bouwlagen met een hellend dak. Wanneer gebouwen voor 75% uit een nevenbestemming zouden mogen bestaan, kan de kwaliteit van de woonfunctie (de hoofdbestemming van 25%) in het gedrang komen. Een verplichte invulling van slechts 25% woonfunctie kan bijvoorbeeld leiden tot zeer kleine woonunits die uitsluitend onder het dakvolume worden ingericht. In deze zwaar geluidsbelaste

omgeving nabij de luchthaven zijn daglichtopeningen in dakvlakken bovendien akoestisch sterk nadelig, wat de leefbaarheid verder onder druk zet.

Het departement stelt voor om – selectief – de bestemmingen die de gemeente als volwaardige aanvulling op de woonfunctie wil toelaten, op te nemen in de hoofdbestemming. Dit gebeurt met het oog op het verhogen van het ruimtelijk rendement op het dorpsplein, conform artikel 7.4.4 van de VCRO. De toegelaten functies zelf wijzigen niet; enkel de maximale ruimte die zij binnen de bebouwde oppervlakte mogen innemen wordt verruimd, zodat een hoger ruimtelijk rendement mogelijk wordt.

Met deze wijziging wordt het verouderde artikel geactualiseerd. Het nieuwe artikel moet hierbij duidelijke criteria bevatten om de verhoging van het ruimtelijk rendement ruimtelijk te verantwoorden. Voorbeelden zijn: de centrumfunctie en levendigheid van het dorpsplein, kwaliteit van de woonfuncties, kwalitatieve buitenruimtes....

Wanneer deze aanpak wordt gevolgd, hoeft artikel 3 'terminologie' niet te worden aangepast en ontstaat er geen juridische onzekere situatie over hoofd- en nevenfuncties. Wel is een nieuwe adviesvraag én de organisatie van een openbaar onderzoek noodzakelijk.

Hoogachtend,

Luc Moors
gebiedsmedewerker omgevingsplanning
Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Limburg en Vlaams-Brabant

Getekend door: Luc Moors (Signature)
Getekend op: 2026-01-15 15:22:35 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Moors Luc



Vlaamse
overheid



FOD MOBILITEIT EN VERVOER
DG LUCHTVAART

Directoraat-generaal Luchtvaart
Directie Infrastructuur

Dienst Niet Gecertificeerde Luchtvaartterreinen /Airfields (I-FLD)

City Atrium - 6^{de} verdieping
Vooruitgangstraat 56
1210 Brussel
Tel. 02 277 31 11

Uw contactpersoon

Anja Barth

Technisch Deskundige

Tel: 02 277 35 53

bcaa.obstacles@mobiliteit.fgov.be

Ondernemingsnr 0 308 357 852

metro : Rogier

trein : Noordstation

bus- en tramhalte: Noordstation

bewaakte fietsenstalling: Noordstation

Digitale Stedenbouwkundige Informatie

Gemeente Steenokkerzeel
Orchideeënlaan 17

1820 Steenokkerzeel

Uw bericht van
19/11/2025

Uw kenmerk:
HOV_23081_229_000
01_00001

Ons Kenmerk:
LA/I-FLD/ABA/26- 0044

Dossier :
OBST/2025/680

Bijlage(n):
Advies Skeyes
Advies BAC

Brussel de:
zie
elektronische
handtekening

Betreft : RUP 5 Wijk-Centrum Herziening - Steenokkerzeel - HOV(Herziening of opheffing)_23081_229_00001_00001

Opgegeven

bouwhoogte: nvt

Straat : zone Steenokkerzeel - Coenenstraat

Gemeente : Steenokkerzeel

Geachte,

Naar aanleiding van uw brief, deel ik u mee dat het Directoraat-generaal Luchtvaart, in akkoord met Brussels Airport Company (BAC) en Skeyes, **voorlopig GEEN bezwaar** heeft tegen de geplande bebouwing (gebouwen) als de hoogte opgenomen in de Belgische evaluatiekaart voor luchtvaartobstakels voor de betreffende locatie niet wordt overschreden.

De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt op deze locatie tussen de 36,03 m en 87,50 m TAW boven het zeeniveau.

Een aparte adviesvraag dient te worden ingediend voor elk individueel project binnen deze zone, waarvoor de criteria van de luchtvaartadvieskaart Vlaanderen wordt overschreden. Deze adviesaanvraag moet worden ingediend bij het Directoraat-generaal Luchtvaart (bereikbaar via bcaa.obstacles@mobiliteit.fgov.be), samen met het volledig ingevulde GDF-03 "hindernisformulier" (<https://mobiliteit.belgium.be/nl/publications/gdf-03-formulier-nl>).

De "Luchtvaartadvieskaart" is beschikbaar op het Geoportaal van de Belgische federale instellingen en geeft aan of er om advies moet verzocht worden voor het gebruik van een constructie/machine (inclusief tijdelijke constructies zoals containers etc. alsook het gebruik van kranen en machines) die omwille van de hoogte een invloed kan hebben op de luchtvaart.

Tevens geven wij mee dat ook louter tijdelijke installaties die niet vergunningsplichtig zijn (zoals kranen, stellingen, zendapparatuur,...), maar zich wel in de onmiddellijke omgeving van gecontroleerde luchthavens, helihavens en/of vliegvelden, of van Skeyes apparatuur bevinden, of zich in een trainings- of oefenzone van Defensie bevinden en de hoogten vermeld op de "Luchtvaartadvieskaart" overschrijden, dienen op individuele basis geëvalueerd te worden.

Hiervoor moet voor elke kraan, machine, etc. die de hoogten vermeld op de "Luchtvaartadvieskaart" overschrijdt het Skeyes formulier voor tijdelijke constructies vervolledigd worden en ten minste 1 maand voor de aanvang van de werken per e-mail naar urba@skeyes.be verstuurd te worden. van Skeyes wordt overgemaakt. Skeyes stelt hiertoe een standaard aanvraagformulier ter beschikking dat correct ingevuld en doorgestuurd dient te worden naar urba@skeyes.be.

Zie: <https://www.skeyes.be/nl/diensten/urbanisme/bouwkranen-en-tijdelijke-installaties>

Dergelijke adviezen kunnen vergaande beperkingen bevatten, zoals beperkingen van de hoogte, tijdsduur tot zelfs beperkingen in het type kraan. Het niet respecteren van de opgelegde beperkingen kan de veiligheid van het vliegverkeer ernstig in gevaar brengen.

Bij plaatsing van zonnepanelen op de constructie(s), dient er door de aanvrager, afhankelijk van de locatie, een bijkomende aanvraag gericht aan de dienst Servitudes (servitudes@brusselsairport.be) en het directoraat Generaal Luchtvaart (DGLV) (bcaa.obstacles@mobilit.fgov.be), ten minste 1 maand voor de aanvang van de bouwwerken, zodat er een nieuwe gerichte analyse van mogelijke hinder voor de luchtvaardenden kan worden uitgevoerd.

Het DGLV kan pas een volledige analyse maken, zodra er voor elke hindernis (gebouwen, kranen, andere constructie, ...) een aparte (officiële) adviesaanvraag wordt ingediend, wanneer de exacte locatie en exacte hoogte van het (de) obstakel(s) zal gekend zijn.

Na ontvangst van een complete adviesaanvraag, met alle gekende hindernissen, zal er een definitief gecoördineerd advies afgeleverd worden.

In bijlage kan u alvast de adviezen van Skeyes en Brussels Airport Company (BAC) terugvinden, waarin een voorlopige analyse is gemaakt.

Het al dan niet moeten aanbrengen van bebakening, kan pas worden medegedeeld zodra er een concrete bouwaanvraag wordt ingediend bij onze diensten.

De volledige inhoud van het advies dient meegedeeld te worden aan de bouwheer.

De aanvrager dient het Directoraat-generaal Luchtvaart schriftelijk op de hoogte te brengen van het gevolg dat aan zijn advies werd gegeven.

Wij vestigen er uw aandacht op dat, als de werken zouden uitgevoerd worden zonder rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen, het Directoraat-generaal Luchtvaart in dat geval alle verantwoordelijkheid afwijst in geval van eventuele problemen in verband met luchtvaartgebonden activiteiten.

Het Directoraat-generaal Luchtvaart houdt zich tevens het recht voor om deze voorschriften te laten naleven met alle juridische middelen die hem ter beschikking staan.

Hoogachtend,

Namens de Minister,



Digitally signed
by delfosse
Date: 2026.01.16
11:47:00 +01'00'

Serge Delfosse
Adviseur

Kopie :

Skeyes

Kenmerk: CSO/PA/U/BUILDING/EBBR/IUR-2025-1743
Directorate General International & Public Affairs
Dienst Urbanisme,
Mvr Gitte Heirman
Tervuursesteenweg, 303,
1820 Steenokkerzeel

Tel: +32 (0)2/206 24 42
E-mail: urba@skeyes.be
<https://www.skeyes.be/nl/diensten/urbanisme/bouwkranen-en-tijdelijke-installaties>

Brussels Airport Company

Kenmerk: DBSA 2025-797
Brussels Airport Company
Compliance & Certification Unit
Luchthaven Brussel Nationaal 1M
1930 Zaventem

Tel: +32 (0) 2/753.44.60
E-mail: servitudes@brusselsairport.be
Kranen: <https://www.brusselsairport.be/nl/airport-operations/operations>

Bird Control Unit (BCU) : bcu@brusselsairport.be
Airside Inspection (24/7) : +32 (0) 2/753.69.00

Nota: U beschikt over 60 dagen na ontvangst van deze administratieve beslissing om een beroep in te dienen bij de Raad van State op grond van artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. Dit beroep moet per aangetekende brief (Wetenschapsstraat 33 - 1040 Brussel) of via het digitale uitwisselingsplatform voor procedurestukken "e-ProAdmin" (<http://eproadmin.raadvst-consetat.be>) ingediend worden bij de Raad van State met een uiteenzetting van de feiten en de rechtsmiddelen.

www.mobilit.belgium.be

Department Strategy

Public Affairs

Dienst: **Urbanisme**

Referentie: CSO/PA/U/BUILDING/EBBR/IUR-2025-1743

Datum: Zie elektronische handtekening

DG Luchtvaart

Directie Luchtruim, Luchthavens en Supervisie

City Atrium

Vooruitgangstraat 56

1210 Brussel/Bruxelles

Secretariaat Urbanisme

Tel: 02/206.24.42

E-mail: urba@skeyes.be

Betreft: officieel advies - OBST-2025-680 - Building - RUP 5 Wijk-Centrum - Steenokkerzeel

Geachte,

Volgend op uw adviesvraag voor RUP 5 Wijk-Centrum in Steenokkerzeel, ontvangen op 26-11-2025 heeft de dienst Urbanisme uw aanvraag aan een analyse onderworpen.

Elke adviesaanvraag wordt geanalyseerd op de potentiële impact op de goede werking van de technische installaties (onder andere die voor communicatie, navigatie en surveillance) die skeyes beheert. Bijkomend wordt nagegaan of de inplanting op de gevraagde locatie de operaties en de vluchtprocedures niet verstoort voor de luchthavens die skeyes controleert.

Op basis van deze studie verleent skeyes een **voorwaardelijk positief** advies voor het voorliggende RUP mbt vraag tot wijziging van de voorschriften.

Voor elke constructie voorzien binnen het RUP, zal voor elk permanent en/of tijdelijk object dat de hoogten vermeld op de "Luchtvaartadvieskaart" van het Vlaamse Gewest overschrijdt, een voorafgaand advies moet worden aangevraagd bij het Directoraat-generaal Luchtvaart (bereikbaar via bcaa.obstacles@mobiliteit.fgov.be), samen met het volledig ingevulde GDF-03 "hindernisformulier".

De "Luchtvaartadvieskaart" is beschikbaar op het Geoportaal van de Belgische federale instellingen en geeft aan of er om advies moet verzocht worden voor het gebruik van een constructie/machine (inclusief tijdelijke constructies zoals containers etc. alsook het gebruik van kranen en machines) die omwille van de hoogte een invloed kan hebben op de luchtvaart.

De hoogte aangegeven op de kaart, wordt bepaald door de Vlaamse Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, rekening houdend met het gezamenlijk voorstel van de Federale Ministers bevoegd voor de Luchtvaart en Defensie. Deze hoogte wordt per geografische locatie of per duidelijk omschreven gebied bepaald teneinde de burgerlijke en militaire luchtvaartterreinen, de visuele luchtvaartroutes, de militaire luchtvaartzones en de burgerlijke en militaire luchtvaartinstallaties voor communicatie, navigatie en toezicht (CNS) te beschermen (zie Artikel 35, §16 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning).

Skeyes geeft tevens mee dat ook louter tijdelijke installaties die niet vergunningsplichtig zijn (zoals kranen, stellingen, zendapparatuur,...), maar zich wel in de onmiddellijke omgeving van door skeyes gecontroleerde luchthavens of van skeyes apparatuur bevinden en de hoogten vermeld op de "Luchtvaartadvieskaart" overschrijden, dienen door de dienst Urbanisme van skeyes op individuele basis geëvalueerd te worden.

Hiervoor moet voor elke kraan, machine, etc. die de hoogten vermeld op de "Luchtvaartadvieskaart" overschrijdt het skeyes formulier voor tijdelijke constructies vervolledigd worden en ten minste 1 maand voor de aanvang van de werken per e-mail naar urba@skeyes.be verstuurd te worden, en door skeyes geval per geval geëvalueerd worden. Dergelijke adviezen kunnen vergaande beperkingen bevatten, zoals beperkingen van de hoogte, tijdsduur tot zelfs beperkingen in het type kraan. Het niet respecteren van de opgelegde beperkingen kan de veiligheid van het vliegverkeer ernstig in gevaar brengen.

Volgende voorwaarden zijn bijgevolg van toepassing:

- Individuele bouwaanvragen waarvoor de criteria van de luchtvaardadvieskaart overschreden worden moeten steeds ter advies aan DGLV voorgelegd worden.
- Het eventuele gebruik van kranen of van tijdelijke objecten dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag die ten laatste 1 maand vóór aanvang der werken aan de dienst Urbanisme van skeyes wordt overgemaakt. skeyes stelt hiertoe een standaard aanvraagformulier ter beschikking dat correct ingevuld en doorgestuurd dient te worden naar urba@skeyes.be.

Zie: <https://www.skeyes.be/nl/diensten/urbanisme/bouwkransen-en-tijdelijke-installaties>

Met vriendelijke groet,

Gitte Heirman Digitally signed by Gitte Heirman
Date: 2025.12.15 16:44:35 +01'00'

Manager Public Affairs & Urbanisme



FOD Mobiliteit en Vervoer
Directie Luchtruim en Luchthavens en
Supervisie
City Atrium – 6de verdieping
Vooruitgangstraat 56 - 1210 Brussel

Betreft: Adviesverlening voor aanvraag oprichting van tijdelijke of permanente constructies of obstakels

Naam adviesverlener	Jeroen Maes
Email	servitudes@brusselsairport.be
Telefoon	+ 32 2 753 44 60
Adres	Brussels Airport Company Luchthaven Brussel Nationaal 1M 1930 Zaventem
Onze referentie	DBSA 2025-797
Uw referentie	OBST-2025-680

Brussels Airport Company heeft **geen bezwaar** tegen de aanvraag voor de oprichting van een tijdelijke of permanente constructie of obstakel, zoals vermeld in bovenstaand dossier.

De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt op deze locatie tussen de **36,03 m en 87,50 m TAW** boven het zeeniveau.

Voor elk project binnen deze zone dient een apart dossier te worden ingediend zodat dit opnieuw gericht kan geanalyseerd worden.

Bij gebruik van bouwkransen (zowel telescopische als torenkransen) moet 60 kalenderdagen voor aanvang van de werken een gemotiveerde aanvraag (met referentie naar deze brief, zie 'Onze referentie') ingediend worden bij de luchthavenuitbater aangezien hiervoor dezelfde hoogtebeperkingen gelden. Deze [aanvraag](#) moet volledig ingevuld en ingediend worden via servitudes@brusselsairport.be.

Bij plaatsing van zonnepanelen op de constructie(s), dient er door de aanvrager, afhankelijk van de locatie, een bijkomende aanvraag gericht aan de dienst Servitudes (servitudes@brusselsairport.be) en het directoraat Generaal Luchtvaart (DGLV) (bcaa.obstacles@mobilite.fgov.be), ten minste 1 maand voor de aanvang van de bouwwerken, zodat er een nieuwe gerichte analyse van mogelijke hinder voor de luchtverkeerders kan worden uitgevoerd.

Wacht- of bufferbekkens, infiltratiebekkens, WADI, ...

Brussels Airport Company heeft **geen bezwaar** tegen de aanleg van een WADI groter/kleiner dan 15m², mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- voorkeur voor bufferen met ondergrondse infiltratie (bij oppervlakte-infiltratie is de grond langer drassig dan bij ondergrondse infiltratie).
- Iedere bovengrondse WADI dient onaantrekkelijk gemaakt te worden voor Bird & Wildlife (bv. geen staand water, geen modder, ...)
- er wordt een zand/slibvang voorzien zodat er minder sediment/modder in het bekken komt
- het infiltratiebekken wordt zo ontworpen dat er maximaal 48 uur water in het bekken blijft staan na een intensieve regenval die zich maximaal om de 10 jaar voordoet (de intensiteit van de neerslag die hierbij in acht dient genomen te worden is 52,8 liter per m² in 24u)
- het in rekening te brengen aantal m² voor deze berekening komt overeen met de som van:



- de oppervlakte van de WADI
- oppervlakken verbonden met WADI (daken, wegen paden,...)
- oppervlakken grenzend aan de WADI waarvan de helling richting de WADI daalt.
- Het infiltratiecoëfficiënt (k) zal worden bepaald door infiltratietesten of waarden waarnaar wordt gerefereerd in de literatuur. Om rekening te houden met de evolutie van de doorlaatbaarheid van de WADI zal op dit infiltratiecoëfficiënt (k) een veiligheidscoëfficiënt 2 genomen worden.
- Installatie van bijkomende maatregelen zoals grindkernen, ... zal nodig zijn indien de gevraagde infiltratie van de WADI onvoldoende is.

Er dient een onderhoudsplan voor de WADI opgesteld te worden zodat de infiltratie gegarandeerd blijft.

2. Aanplantingen bomen en struiken

Bij voorkeur wordt geopteerd voor:

- Lagere type (inheemse) boomsoorten (<10m) teneinde te vermijden dat deze bomen kunnen dienen als uitkijkplaatsen voor roofvogels, kraaiachtigen, ...
- Boom - en struiksoorten die geen bessen, noten, zaden,... dragen
- Boomsoorten die zo weinig mogelijk aantrekkelijk zijn om in te nesten
- het vermijden van drassige ondergronden en modder

Er dient een onderhoudsplan van alle aangeplante groenzones opgesteld te worden:

- op welke wijze en hoe vaak wordt de situatie opgevolgd
- aantal maaibeurten, verwijderen van onkruid
- periodiek snoeien van bomen en struiken
- verwijderen van nesten (zonder eieren / jongen)

Met de meeste hoogachting,

DocuSigned by:
Kerim Cleynhens

Davy Van Hylte / Kevin Cleynhens *

Head of Compliance & Certification Unit / Safety Compliance Manager *



Annex 1: Beoordeling adviesaanvraag permanente en/of tijdelijke constructies

Dossiernaam	RUP 5 Wijk Centrum Herziening - HOV_23081_229_00001_00001) van het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 5 Wijk Centrum - RUP_23081_214_00001_00001
Ons kenmerk	DBSA 2025-797
Uw kenmerk	OBST-2025-680

Gegevens aanvrager

Bedrijf	Omgeving Vlaanderen
Adres	Tervuursesteenweg/Kortenbergsesteenweg/Mulslaan/Van Frachenlaan 1820 Steenokkerzeel
Contactpersoon	Annelies Hoebeeck
Telefoon	
Email	

Gegevens obstakel

☐ Bouwaanvraag nieuwbouw	☐ Windturbine
☐ Bouwaanvraag renovatie	☐ Zendmast
☐ Hoogspanningsmast	☒ Andere, nl. RUP
Coördinaten Lambert 72	Ref. pagina 4 van dit advies
Coördinaten WGS84	
Hoogte obstakel boven maaiveld/referentie (in m)	N.v.t. m
Hoogte maaiveld/referentie (TAW)	29,96 – 38,79 m
Hoogste punt obstakel (TAW)	N.v.t. m
Maximaal toegelaten hoogte (TAW)	36,03 – 87,50 m
Meest kritieke vlak	Take-off Climb Surface RWY 07L

Advies

Advies constructie/obstakel	Advies zonnepanelen
☒ Positief advies	☐ Positief advies
☐ Positief advies - mits bebakening	☐ Negatief advies - reflectiestudie door BAC Servitudes noodzakelijk
☐ Negatief advies	☐ Negatief advies
☐ N.v.t.	☒ N.v.t.

Opgesteld door (adviesverlener)	Datum	Handtekening
Jeroen Maes	1/12/2025	Ondertekend door: Jeroen Maes E9B96350D2CD40C...



#	X	Y	Z	Height	Value	Delta
1	159656	178296	30,09	0,00	36,84	Δ 6,75
2	159697	178325	30,02	0,00	37,80	Δ 7,77
3	160091	177882	29,96	0,00	68,96	Δ 39,00
4	160247	177178	37,22	0,00	87,50	Δ 50,28
5	160097	177110	38,79	0,00	87,50	Δ 48,71
6	159837	177625	32,96	0,00	87,33	Δ 54,37
7	159704	178175	31,37	0,00	36,68	Δ 5,31
8	159740	178018	31,80	0,00	36,03	Δ 4,23
9	159914	178102	30,74	0,00	39,90	Δ 9,15

Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen van 10 februari 2025

Aanwezig Kurt Ryon, Aangewezen-burgemeester

Wim Mombaerts, Jelle Mombaerts, Geert Laureys, Geert Storms, Hannelore Velaerts, Schepenen

Heidi Abeloos, Algemeen directeur

Opstart beperkte herziening RUP 5 via toepassing VCRO art. 7.4.4/1

Aanleiding

Via het vergunningenbeleid worden restrictieve ontwikkelingsmogelijkheden gemeld voor de zone aan het kerkplein in Steenokkerzeel. Meer bepaald worden beperkingen in de ontwikkeling van nevenfuncties ervaren. Het college wenst tegemoet te komen aan de vragen tot ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor de nevenfuncties in de kern van Steenokkerzeel.

Feiten, context en argumentatie

De gemeente Steenokkerzeel wenst in haar RUP nr. 5 Wijk-Centrum art. 5.2. (een aantal) nevenbestemmingen in te schrijven als hoofdbestemming.

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/7669d8bd-584e-4ab3-9c1b-5689cf58f1c4>

Concreet gaat het om verschillende handelszaken aan het kerkplein die een uitbreiding wensen (ook op de verdieping). In artikel 5.2 zijn enkel vrije beroepen, banken, verzekeraars,... toegelaten als nevenbestemmingen. Een nevenbestemming staat in het RUP gedefinieerd als maximum 50% van de totale vloeroppervlakte.

Voor deze aanpassingen wenst men VCRO art. 7.4.4/1 toe te passen. Voor RUP's geldt de beperking dat de procedure niet kan worden gebruikt om voorschriften over de toegelaten functies aan te passen. Dit zou een nieuw RUP vereisen. De enige optie is het bijstellen van de definitie van "nevenbestemming" in het RUP. Evenwel wordt de bedenking gemaakt dat de definitie van nevenbestemming geldt voor alle artikels van het RUP, terwijl het enkel de bedoeling is om dit toe te passen van art. 5.2. van het RUP 5 Wijk-Centrum

VCRO art. 7.4.4/1 luidt als volgt:

§ 1. Op initiatief van het college van burgemeester en schepenen en na advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg worden herzien of opgeheven wat betreft:

- 1° de perceelsafmetingen;*
- 2° de afmetingen en de inplanting van constructies;*
- 3° de dakvorm en de gebruikte materialen;*
- 4° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 5° het aantal bouwlagen;*
- 6° de voortuinstraken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije straken en de bufferstraken;*
- 7° het aantal toegelaten wooneenheden of bedrijfseenheden per kavel;*
- 8° de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;*
- 9° de parkeergelegenheden.*

De herziening of opheffing kan, voor het gebied waarop ze betrekking heeft, niet tot gevolg hebben dat de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen kleiner wordt.

De herziening of opheffing kan geen afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie tot gevolg hebben.

De herziening of opheffing kan niet worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie. De herziening of opheffing strookt met de opties van, al naargelang het geval, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte.

Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar geeft aan welke projecten, soorten projecten, functies of activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied, maar verhinderd worden door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan. Het advies staat de conformiteit van de voorgenomen herziening of opheffing met de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte, en toont aan hoe de voorgenomen herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften bijdraagt aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is, of aan ingrepen gericht op energiebesparing.

De herziening of opheffing neemt de vorm aan van tekstuele wijzigingen en, zo nodig, een grafisch plan.

§ 2. De procedure, vermeld in dit artikel, is ook van toepassing voor de herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met uitsluiting van voorschriften over de toegelaten functies.

De inhoudelijke beperkingen, vermeld in paragraaf 1, eerste en tweede lid, zijn voor het overige van overeenkomstige toepassing.

§ 3...

Juridische overwegingen

VCRO art. 7.4.4/1

GRS Steenokkerzeel

RUP 5 Wijk-Centrum

Adviezen en visum

De aanpassing naar een hoger percentage van de nevenbestemming tot 75% van de vloeroppervlakte kan door de gemeentelijke omgevingsambtenaar als volgt worden geadviseerd. De aanpassing van de definitie voor de nevenbestemming zal enkel van toepassing zijn voor art. 5.2 van het RUP. Door het percentage naar 75% op te trekken kunnen verschillende ruimtelijke vragen naar meerdere ontwikkelingen aan het kerkplein worden gerealiseerd. Simultaan blijft de woonfunctie (via een- en meergezinswoningen) binnen de bestemmingszone en binnen een aanvraag tot vergunning gegarandeerd. De aanpassing zal dus niet leiden tot een "doods" dorpsplein na sluitingstijd van de handelszaken. In het recente RUP Melsbroek zijn voor de kern verschillende woonondersteunende functies als hoofdbestemming genoteerd (zonder de koppeling van een woonfunctie binnen één pand).

Voor de andere bestemmingszones binnen het RUP 5 Wijk-Centrum is het niet gewenst om de vloeroppervlakte van de nevenbestemming te verhogen.

De dienst ruimtelijke planning van de provincie Vlaams-Brabant toonde zich (informeel in mailverkeer op 10 september 2023) meegaand in de benadering van het aanpassen van de definitie van de nevenbestemming via toepassing VCRO art. 7.4.4/1. Bij het volledig aanpassen van de nevenbestemming tot een hoofdbestemming dient een nieuw RUP opgemaakt te worden.

Het departement Omgeving - afdeling GOP stelde (informeel in mailverkeer op 1 oktober 2023) dat het hun inziens niet mogelijk is om de (neven)bestemming aan te passen via toepassing VCRO art. 7.4.4/1.

Plaats in beleidsplan en budget

Niet voorzien. De herziening van het RUP kan opgenomen worden binnen de dienst ruimtelijke ordening.

Besluit:

Het college van burgemeester en schepenen beslist om het RUP 5 (Wijk Centrum) aan te passen voor wat betreft art. 5.2 volgens VCRO art. 7.4.4/1.

Namens het college

Heidi Abeloos
Algemeen directeur

Kurt Ryon
Aangewezen-burgemeester

[VERIFY]

Voor eensluidend afschrift

[SIG01]

[SIG02]

[VERIFY]

