

AGENDA

1. Goedkeuring verslag 24 april 2019
2. Insteek van de gecoro voor het beleidsplan 2020-2025 inzake ruimtelijke ordening
3. Promad NV - advisering van de gecoro aan het college van burgemeester en schepenen inzake het tweede wijzigingsverzoek aangaande de beroepsprocedure van de aanvraag tot het slopen van twee bestaande gebouwen en het bouwen van een meergezinswoning
4. Varia

AANWEZIGHEDEN

Aanwezig: Bart Vandyck, Maarten Degent, Trees Verhoogen, Koen Nys, Dirk Vanderhallen, Rudi Peeters, Leo Brouckaert, Bert Van Laer, Mieke Decat, Bart Verlinden, Jan Martens, Bart Lemmens, Luc Tuerlinckx, Dirk Provoost, Kris Uytterhoeven en Dirk Van den Eynde

Verontschuldigd: Machteld Moechars en Marc Ringoet en Daniel Van Eylen

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Marjolein Verhaegen

Schepen ruimtelijke ordening en wonen: Dirk Claes

VERSLAG 24 JUNI 2019

1. GOEDKEURING VERSLAG 24 APRIL 2019

Rudi Peeters heeft één opmerking op het verslag. Bij het meergezinswoningbouwproject Eektstraat werd het type bomen niet vermeld in het advies. Er dienen 'inheemse bomen' voorzien te worden.

Bovenstaande opmerking zal verwerkt worden in het verslag van 24 april 2019.

Er zijn geen bijkomende vragen of opmerkingen op het verslag bijgevolg wordt het verslag goedgekeurd.

2. INSTEEL VAN DE GECORO VOOR HET BELEIDSPLAN 2020-2025 INZAKE RUIMTELIJKE ORDENING

Korte inleiding door Wim Oeyen. Er wordt gevraagd aan de leden van de gecoro om input/ideeën te geven voor de opmaak van het beleidsplan 2020-2025 inzake ruimtelijke ordening. Als inspiratie werden de gemeentelijke verordeningen reeds overgemaakt aan de leden van de gecoro.

(Dirk Claes - schepen) Het is niet de bedoeling dat de leden zich voorbereiden op iets wat de gemeente heeft aangereikt maar wel dat er free input gegeven wordt. We vragen opbouwende/positieve voorstellen/suggesties. Zijn er suggesties hoe de twee verordeningen woonparkgebied en de verordening wonen-in-meervoud nog geoptimaliseerd kunnen worden? Algemeen over het vergunningenbeleid zoals handhaving, nadenken over de aanpak weekendverblijven (omzetting naar kleinschalig wonen duurt langer dan verwacht) en sociale woningbouw.

(Bart Lemmens – Groen) Als je ziet wat er leeft omtrent ruimtelijke ordening dan denk ik dat we hier wat strikter in moeten zijn. Voorbeelden zijn de betonstop, mobiliteitscode, aanmoedigen dat mensen dichter gaan wonen waar ze moeten zijn en zich met fiets of openbaar vervoer gemakkelijk moeten kunnen verplaatsen. Behoud van open ruimte en wonen in kernen. We willen dat het groen maximaal behouden blijft in onze gemeente. Tweede aandachtspunt, wij krijgen als politieke partij vaak reactie van bewoners van voornamelijk de Heikantberg over het kappen van bomen. Ze begrijpen niet dat de gemeente hier niet op toeziet met frustraties tot gevolg. Er is momenteel te weinig personeel om dit te kunnen controleren. Kapbeleid op de Heikantberg dient aangepakt te worden.

(Rudi Peeters - Natuurpunt) Kapbeleid, Heikant specifiek, en toezicht en sancties zijn belangrijke punten. Het enigste wat nu gevraagd wordt is een financiële compensatie voor het kappen van bomen. Eigenlijk zouden we de vergunning moeten intrekken als er te veel gekapt wordt of de boscompensatiebijdrage jaarlijks herhalen tot het perceel opnieuw aangeplant is.

Ook mocht men vroeger pas verkavelen bij een minimale oppervlakte van 20 are per kavel. We stellen vast dat hier tegenwoordig van afgeweken wordt. Een mogelijkheid is om bij de verordening woonparkgebied voor verkavelingen de oppervlakte te verhogen van 15 naar 20 are.

Eventueel kan er ook gewerkt worden met een belastingvermindering voor inwoners in de kernen dan in de buitengebieden. Een tegemoetkoming werkt meestal beter bij mensen dan sanctioneren.

(Dirk Claes - schepen) Mag ik hierop inpikken. De gemiddelde minimale oppervlakte per kavel is in woonparkgebied nu 15 are. Bij oude verkavelingen van voor de verordening kan het zijn dat de kaveloppervlakte kleiner is. Maar de oppervlakte van 15 are verhogen naar 20 are is eventueel een optie die bekeken kan worden. We trachten ook voorafgaandelijk te bepalen wat gekapt mag worden bij een verkavelingsaanvraag om hoogstammig groen maximaal te kunnen behouden.

(Wim Oeyen - voorzitter) Inplanting van de woning is ook belangrijk. De woning meer naar de straatzijde voorzien om zo veel mogelijk bos te behouden en zodoende de oprit tot een minimum te beperken kan ook opgenomen worden.

(Rudi Peeters – Natuurpunt) De gemiddeldes in de verordeningen woonparkgebied kunnen ook bekeken worden bv. een kaveloppervlakte van minimum 20 are i.p.v. gemiddeld minimum 15 are. De te bebouwen oppervlakte van 15 % van de kaveloppervlakte herbekijken. De te ontbossen zone rondom de woning beperkten tot 3 meter.

(Luc Tuerlinckx – open Vld) Evenwichtsoefening trachten te bereiken om de gemeente groen te houden. Rechten van inwoners in acht nemen. Mobiliteit is ook een grote zorg. Comfortabel en betaalbaar wonen stimuleren.

(Mieke de Cat) In Werchter was er een tijd gelegen een voorkooprecht om een woning te kopen als inwoner van Rotselaar. Kunnen bomen bij de herbepantingsplicht in woonparkgebied ook niet aangekocht worden via een groepsaankoop zoals vroeger dit kon voor hagen? Bomen schenken is ook een optie. Een volgende vraag is tot wanneer kan men de term landelijke gemeente blijven dragen. Veel mensen willen hier wonen omdat het een landelijke gemeente is. Een laatste punt leunt meer aan bij mobiliteit. Kan de gemeente niet stimuleren dat de Lijn meer bussen voorziet bv. in Werchter.

(Wim Oeyen – Voorzitter) Misschien moeten we nog iets zeggen over de gebieden die geen deel uitmaken van de gemeentelijke verordeningen. Dit is de middelste groep, de tussengebieden. Deze zones beter gaan regelen. Naar een evenwicht zoeken tussen de nieuwe projecten en bestaande projecten.

(Koen Nys) Wanneer we kijken naar de projecten die in opbouw zijn stellen we vast dat de verdichting ver uitwijkt van de kernen. Op kleine éénbaanswegen worden appartementen voorzien waardoor er meer verkeer zal komen op plaatsen waar dit niet wenselijk is, bv. Duitsveldbaan (5 appartementen). Type 2-gebied is vrij ruim. Met de betonstop die zal komen denk ik dat de gemeente in eerste plaats moet nadenken om een plan te maken van wat we willen doen in onze gemeente. Een gemeente heeft technieken in handen om de verdichting te sturen naar waar we ze willen.

(Maarten Degent – deskundige ruimtelijke ordening van Interleuven) Ruimtelijke Structuur Plannen vervangen door Ruimtelijk beleidsplannen die flexibeler zijn van aard is ook een optie. De gemeente moet een denkoefening voeren op gebied van ruimtebeslag. In sommige gemeente wordt de moedige beslissing genomen door het gemeentebestuur om in gebieden zoals landelijke woonlinten een tijdelijke bouw- en verkavelingsstop te vestigen om eerst gericht onderzoek te voeren van hoe en wat er mogelijk is op deze terreinen. Waar willen we naar toe met onze open ruimte? Wat betreft differentiatie en betaalbaar wonen heeft de gemeente in haar vergunningenbeleid heel wat potenties om te eisen dat projectontwikkelaar bij grote projecten een minimum aan betaalbare woningen voorzien om jongeren/inwoners van Rotselaars de kans te geven in hun eigen gemeente te blijven wonen. Als gemeente heb je meer kracht en in handen om te onderhandelen met projectontwikkelaars.

(Dirk Claes - schepen) De verordening is tot stand gekomen omdat we vaak de vraag kregen waar het oprichten van meergezinswoningbouwprojecten in de gemeente mogelijk was. De verordening wonen-in-meervoud duidt aan waar zulke projecten mogelijk zijn. De type 1-gebieden zijn de kernen en type 2-gebieden zijn net buiten de kern gelegen. Sinds de aangepaste versie van de verordening, ingevoerd in 2017, dient men in type 2 een mix van grondgebonden woningen en appartementen te voorzien. Als men in type 2-gebied 5 appartementen wil bouwen moet men ook 5 grondgebonden woningen voorzien. Voorlopig is er nog geen project uitgevoerd waar dit principe werd gehanteerd. Handel en economie komt alleen maar terug als het aantal inwoners toeneemt in de kernen. Meer differentiëren door bv. 4 types te voorzien – type 1 A/B en type 2 A/B – is een optie. Voor de verordening wonen-in-meervoud was er geen groot aanbod van appartementen in de gemeente Rotselaar.

Appartementen met één slaapkamer waren er 5 jaar geleden nauwelijks. Het aanbod zal nu meer divers en beter betaalbaar worden.

Voor de **weekendverblijven**, een 400-tal, werd in overleg met de provincie een ruimtelijke uitvoeringsplan opgemaakt. Voor sommige clusters geldt een uitdoofbeleid. Degene die niet kunnen blijven moeten geherhuisvest worden. In Bergzichtstraat (15 kleine huurwoningen) en Vossebergen (15 woningen) zijn zones voorzien voor het oprichten van sociale woningen. In deze 30 kleinschalige woningen kunnen weekendverblijvers opgevangen worden die geherhuisvest dienen te worden.

Wat betreft **sociale woningbouw** zijn er een 100-tal sociale woningen te kort. Er zijn 3 grote projecten komende. In Werchter tussen de Wal, het kerkhof en het school zullen meer dan 50 à 60 sociale woningen (koopwoningen + huurwoningen) voorzien worden. Hier zitten ook meergezinswoningen bij. Een vierde project is in de Sint-Antoniuswijk. Hier zullen een 10-tal oude bejaardenwoningen vervangen worden door meergezinswoningen en er komen ook extra sociale woongelegenheden. Al deze projecten zullen verwezenlijkt worden door SWaL.

De weekendverblijven die weg moeten, bv. op de Wijngaardberg, worden afgebroken en terug als natuur/bos ingericht in samenwerking met Natuurpunt.

De gemeente heeft een voorstel ontvangen van Igo Leuven om een medewerker halftime in te schakelen om de aanvragen tot functiewijziging van verblijfsrecreatie naar kleinschalig wonen te stimuleren. Dit kan door, indien nodig, de huidige weekendverblijven te verbouwen en te verkleinen tot maximum 80 m² en 240 m³. Er kan eventueel aan een architect gevraagd worden om een standaardprijs te maken voor een omgevingsvergunningaanvraag voor een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar kleinschalig wonen.

(Trees Verhoogen) Kan men geen architectuurwedstrijd uitschrijven voor de clusters die blijven om te zorgen dat er iets kwalitatiefs komt, iets dat samen hoort, ...?

(Maarten Degent – deskundige ruimtelijke ordening van Interleuven) Ik werk als stedenbouwkundig ambtenaar bij de gemeente Huldenberg. Hier is een camping omgezet naar kleinschalig woongebied. Wij zijn samen met de provincie aan het denken of het niet mogelijk is om de woningen meer te schakelen en te stapelen om zo min mogelijk groene ruimte in beslag te nemen.

(Dirk Claes – schepen) Vossebergen en Bergzichtstraat zullen meer in de optiek van geschakelde woningen uitgevoerd worden met een collectieve groene zone. De woningen zullen gegroepeerd worden, alsook de parkeerplaatsen.

De kavels in woonparkgebied zijn nu nog gegeerd maar misschien zal hier in de toekomst minder vraag naar zijn.

(Rudi Peeters – Natuurpunt) Dit kan een reden zijn om tijdelijk een verkavelingsstop voor woonparkgebied in te voeren en meer in te zetten op de meergezinswoningen in de kernen.

(Dirk Claes – schepen) We willen in de buitengebieden een ander ruimtelijk beleid gaan voeren. Gaan we hier het opdelen van loten in kleine kavels nog toelaten al dan niet met nieuwe wegenis? Minimale perceelsoppervlaktes vastleggen kan ook een optie zijn. Loten enkel aan het openbaar domein toelaten of nog loten in tweede bouworde? Gaan we nog halfopen bebouwingen toelaten? Op deze manier zeg je niet tegen kaveleigenaars dat iets niet mag maar schaaft je het wel bij. Logische evolutie en dit kan je vertalen naar de mensen.

(Koen Nys) Er is een studie in heel Vlaanderen geweest naar hoe de gemeenten geëvolueerd zijn. Bij Rotselaar was er in 15 à 20 jaar geen verdichting. Dus als ik hoor dat er in die buitengebieden verkaveling mogelijk blijven, opteer ik er voor om in deze gebieden maximaal te gaan naar een verkavelingsstop. Er zijn gemeenten die nu al inspringen op het idee van de bouwstop. In sommige gemeenten hebben ze ervoor gekozen om in bepaalde gebieden naar een tijdelijke verkavelingsstop te gaan.

(Maarten Degent – deskundige ruimtelijke ordening van Interleuven) Het is inderdaad absurd om in landelijke en open gebieden verder te gaan bouwen maar indien je een verkavelingsstop gaat toepassen moet dit gegronnd en gefundeerd zijn. Dan moet je als gemeente eerst goed uw huiswerk maken.

(Trees Verhoogen) Is het misschien geen oplossing om te compenseren tussen de eigenaars van percelen in de kern die nu 4x zo veel waard zijn ten opzichte van de eigenaars van percelen in de buitengebieden waar nu veel minder kan? Financieel mechanisme inbouwen of een verplichting zoals een stedenbouwkundige last die in een fonds gaat? Of een andere mogelijkheid is om met compensaties te werken door bv. te zeggen tegen een projectontwikkelaar, je mag in de kern een extra bouwlaag voorzien maar je moet elders in het buitenbied een perceel kopen om te bebossen waarop nadien niet meer gebouwd mag worden.

(Rudi Peeters – Natuurpunt) Is er een idee van wat de noden gaan zijn op middellang termijn? Is er een studie over het aantal inwoners in Rotselaar en hoeveel woongelegenheden er nog voorzien dienen te worden? Binnen 15 à 20 jaar zullen er zoveel inwoners zijn? Is er een probleem en hoe groot is het probleem?

(Dirk Claes – schepen) Volgens mij is er momenteel geen probleem. De verordening heeft het mogelijk gemaakt dat projectontwikkelaars naar Rotselaar gekomen zijn om de woonbehoefte hier in te vullen. Wij moeten zorgen dat we ze goed begeleiden en goede regels geven. We zijn blij dat projectontwikkelaars initiatieven nemen anders hebben we heel wat leegstaande en verkrotte woningen en worden de centra niet verdicht.

Vraag: Is er een belasting op verwaarloosde/leegstaande woningen?

(Dirk Claes – schepen) Er is een belastingheffing op leegstaande woningen. De gemeente heeft op de leegstaande woningen/onbewoonbare en/of ongeschikt verklaarde woningen een voorkooprecht maar de gemeente heeft niet de financiële middelen om deze woningen aan te kopen. In Werchter en Rotselaar zijn er te weinig buurtwinkels. Deze dienen terug voorzien te worden in de kernen. Rotselaar is een buitengebied waar zonder de verordening in principe geen meergezinswoningen van 4 hoog toegelaten waren. Dankzij de verordening kunnen we kwaliteitsvolle verdichting in de hand werken. Een beeldkwaliteitsstudie is op het college van burgemeester en schepenen geweest maar werd nog niet goedgekeurd. Bv. een aantal gebouwen in Werchter die zeker behouden dienen te blijven omdat ze zo beeldbepalend zijn. Best kan dit ook op de volgende gecoro geagendeerd worden. Om een dorp levendig te houden moet je meegroeien (aantal inwoners verhogen). We hebben in Rotselaar nood aan een aantal dagdagelijkse winkels. Een mooi voorbeeld hiervan is Puurs. We zijn met het college hier naar gaan kijken. In Puurs hebben ze in het centrum een Delhaize ingepland met half bovengronds parkeren en met daarboven woongelegenheden met tuinen op de daken. Op datzelfde plein zijn nadien allemaal winkels bijgekomen.

(Leo Brouckaert) De basis van Puurs kan je niet vergelijken met Rotselaar. Puurs is heel wat gemakkelijker. Rotselaar is een langgerekte gemeente en kan niet vergeleken worden met andere gemeentes waarin de kern in het midden ligt. Bijkomende inwoners zijn nodig om handel leefbaar te houden.

(Trees Verhoogen – Wim Oeyen) Is in de verordening niets opgenomen over geconventioneerd woonaanbod zoals van toepassing is in Brussel? Uitbreiding op de verordening kan zijn: kijken naar een plaats dat centraal ligt om een deelwagen te voorzien. We hebben geen vat op waar de deelwagens komen, meer globale spreiding van de deelwagens en niet perse koppelen aan de locatie van het project. Als een deelwagen voorzien wordt in een ondergrondse parking is deze niet voor alle inwoners bruikbaar. Logischer kijken waar deelauto's het best worden gepositioneerd en ze in kaart brengen. Aan het station, centrum, openbaar plein ... Bijdrages/compensaties vragen.

(Rudi Peeters – Natuurpunt) Op plaatsen met een slechte mobiscore de verkavelingen stoppen.

(Dirk Claes – schepen) Bij ideeën mag je deze nog doormailen. Best practices: trachten te organiseren dat we met de gecoro naar een paar meergezinswoningbouwprojecten mogen gaan kijken waarvan de binnenafwerking bijna voltooid is. Hetgeen hier gezegd werd is in dezelfde richting als hetgeen besproken werd in de commissies.

2.1 SAMENVATTING INSTEEL GECORO (DIT IS EEN SAMENVATTING VAN DE VERSCHILLENDE OPINIES ZONDER DAT DE GECORO HIEROVER EEN GEZAMENLIJK STANDPUNT HEEFT OVER INGENOMEN)

a. Herziening verordeningen woonparkgebied

- Oppervlakte per bouwlot verhogen naar minimum 20 are en gemiddelde schrappen.
- Inplanting woningen in woonparkgebieden dichter tegen rooilijn om maximaal bosbehoud te garanderen.
- De te bebouwen oppervlakte van 15 % van de kaveloppervlakte herbekijken/verlagen.
- De te ontbossen zone rondom de woning beperken.
- Herbepantingsplicht in woonparkgebied aanmoedigen door aankoop bomen via een groepsaankoop.

b. Herziening verordening wonen-in-meervoud

- Type 2-gebied is vrij ruim, de verdichting wijkt ver uit van de kernen.
- Ruimtelijke Structuur Plannen vervangen door ruimtelijke beleidsplannen.
- Meer onderhandelen met de projectontwikkelaars.
- Meer differentiëren door bv. 4 types te voorzien – type 1 A/B en type 2 A/B.
- Bijdrages/compensaties vragen aan projectontwikkelaars:
 - Compenseren tussen de eigenaars van percelen in de kern en eigenaars van percelen in de buitengebieden door middel van het inbouwen van een financieel mechanisme of een verplichting zoals een stedenbouwkundige last/fonds.
 - enkel een extra bouwlaag toelaten als projectontwikkelaars in het buitenbied een perceel kopen om dit te bebossen en waarop in de toekomst niet meer mag gebouwd worden.
- Deelwagens herbekijken:
 - Meer globale spreiding van deelwagens en niet perse koppelen aan de locatie van het project.
 - Deelwagen in ondergrondse parking vermijden.
 - In kaart brengen van deelwagens.

c. Handhaving

- Toezicht op bosbehoud en herplantingsplicht in woonparkgebied.

d. Tussengebieden (gebieden die geen deel uitmaken van de gemeentelijke verordening)

- Deze zones beter regelen.
- Opdelen van loten in kleine kavels nog toelaten al dan niet met nieuwe wegenis?
- Minimale perceelsoppervlaktes vastleggen?
- Loten enkel aan het openbaar domein toelaten of nog loten in tweede bouworde?
- Halfopen bebouwingen toelaten of enkel open bebouwingen?
- Maximaal gaan naar een verkavelingsstop die gegrond en gefundeerd is.

e. Aanpak weekendverblijven

- Architectuurwedstrijd uitschrijven om te zorgen dat er iets kwalitatiefs komt, iets dat samen hoort, ...
- Schakelen en stapelen van kleinschalige woningen om zo min mogelijk groene ruimte in beslag te nemen.
- De functiewijzigingen van verblijfsrecreatie naar kleinschalig wonen stimuleren door bv. een architect aan te stellen die voor een standaardprijs een eenvoudig dossier opmaakt.

f. Algemene visie

- Tijdelijke verkavelingsstop invoeren en meer inzetten op de meergezinswoningen.
- Maximaal behoud van open ruimte en wonen stimuleren in de kernen.
- Studie maken over het aantal inwoners in Rotselaar en hoeveel woongelegenheden er nog voorzien dienen te worden op middellange termijn.
- Denkoefening op gebied van ruimtebeslag d.m.v. een tijdelijke bouw- en verkavelingsstop te vestigen om eerst gericht onderzoek te voeren van hoe en wat er mogelijk is op deze terreinen. Waar willen we naar toe met onze open ruimte?
- Op plaatsen met een slechte mobiscorrelatie de verkavelingen stoppen.

3. PROMAD NV – ADVISERING VAN DE GECORO AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN INZAKE HET TWEEDE WIJZIGINGSVERZOEK AANGAANDE DE BEROEPSPROCEDURE VAN DE AANVRAAG TOT SLOPEN VAN TWEE BESTAANDE GEBOUWEN EN HET BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING

Korte omschrijving project: De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoningproject met 13 woonentiteiten en 26 parkeerplaatsen waarvan 23 ondergronds en 3 bovengronds. Het college van burgemeester en schepenen werd gevraagd om advies te verlenen naar aanleiding van een wijzigingsverzoek in kader van het beroep van de omgevingsvergunningsaanvraag. Een deel van de collectieve buitenruimte is voorzien buiten de rooilijn van de gewestweg Stationsstraat. Het wijzigingsverzoek omvat het inrichten van het dak als groendak om zo te voldoen aan de minimale oppervlakte aan collectieve buitenruimte. Het college van burgemeester en schepenen geeft een ongunstig advies.

Bespreking:

(Maarten Degent) In verordening opnemen dat collectieve buitenruimte in de vorm van dakterrassen niet in aanmerking genomen worden.

(Wim Oeyen – voorzitter) De voorgevel is te massief. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan gevolgd worden.

4. VARIA

/