

AGENDA

1. Evaluatie verordening wonen-in-meervoud en visievorming woonzoning

AANWEZIGHEDEN

Effectieve leden: Wim Oeyen, Trees Verhoogen, Tom Feyaerts, Maarten Degent, Ilse Vervloesem, Leo Brouckaert, Marc Ringoet en Bart Verlinden

Plaatsvervangende leden: Bart Vandyck en Els Ingels

Politieke afvaardiging: Bart Lemmens, Luc Tuerlinckx en Wim Buelens

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Thomas Benaets

Schepen ruimtelijke ordening en wonen: Jelle Wouters

Verontschuldigd: Machteld Moechars, Mieke De Cat, Koen Nys, Rik Maes, Bert Van Laer, Hans Van Hyfte, Achilles Wouters, Jan Martens, Gunther Dereze, Kris Uytterhoeven en Dirk Van den Eynde

1. EVALUATIE VERORDENING WONEN-IN-MEERVOUD EN VISIEVORMING WOONZONERING

Inleiding

Toelichting meerjarenplan 2020-2025 en doelstellingen inzake ruimtelijke ordening, kernversterking en aangepaste bouwregels voor buiten de dorpskernen door burgemeester Jelle Wouters. De gemeente voorziet de evaluatie van de verordening wonen-in-meervoud en wil tegelijk de visievorming uitwerken rond de woonzonerings. Het college van burgemeester en schepenen vindt het belangrijk om hierover ook proactief de GeCoRo te bevragen.

Wijzigingen herziening verordening 2017 ten opzichte van verordening 2015

- Reikwijdte van de verordening: sociale woningen en huisvesting voor een groep van samenlevende personen worden niet meer beschouwd als woontiteit en dus ook niet als meergezinswoningen.
- Afsprakennota: voor projecten vanaf 6 wooneenheden wordt gewezen op communicatie en participatie met de buurt, verduidelijkingen inzake mobiliteit, schaduwval, ingroening, toegankelijkheid en verduidelijkingen inzake cultuurhistorische aspecten.
- Differentiatie woningaanbod: in type 1 worden vanaf 50 wooneenheden minstens 25% woningen als grondgebonden voorzien, in type 2 vanaf 6 wooneenheden minstens 50%.
- Collectieve buitenruimte: minstens 30% voor percelen groter dan 15 are, minstens 20% voor percelen kleiner dan 15 are.
- Aantal bouwlagen: in type 1 kan een vierde bouwlaag enkel teruggetrokken, in type 2 kan een derde bouwlaag enkel teruggetrokken.
- Afvalstelsel: ondergronds collectief afvalstelsel vanaf 15 wooneenheden.
- Differentiatie van de wooneenheden: verschil tussen de netto vloeroppervlakte van de kleinste en de grootste woning dient minimaal 40% te zijn.
- Elektrische laadpaal: vanaf 6 wooneenheden elektrische laadpaal te voorzien, is nu verplicht in de regelgeving.
- Parkeerplaatsen: vanaf 6 wooneenheden minstens 1 parkeerplaats per woning ondergronds.
- Parkeerliften: niet meer toegelaten.
- Verder ook wijzigingen om het document duidelijker te maken.

Gerealiseerde meergezinswoningprojecten

De reeds gerealiseerde projecten werden overlopen, zie presentatie.

Vraagstelling 1: evaluatie verordening wonen-in-meervoud

1. Waar moet appartementsbouw mogelijk zijn?

- Woongebied type 1 volgens de verordening: vooral kernversterking te voorzien in woongebied type 1. Er is een gunstige evolutie naar de manier waarop verdichting wordt toegestaan, deze evolutie moet zeker worden verdergezet.
- Bouw van appartementen en echte kernversterking best concentreren en voorzien in zogenaamde 'dorpsharten', zijnde type 1.
- Type 2 in de huidige verordening zou een overgangszone moeten worden tussen de dorpskernen en het landelijk wonen.
- Projecten wonen-in-meervoud in woongebied type 2 zijn zeker niet overal wenselijk, bijvoorbeeld Duitsveldbaan in Heikant. Sommige zones van woongebied type 2 liggen ook heel ver van openbaar vervoer. Ook te bekijken in functie van waar je winkels en diensten hebt en waar je ze in de toekomst nog wenst.

- Stedenbouwkundige inpassing in de omgeving beter aan te tonen via een ruimtelijke analyse van de bebouwde omgeving, bijvoorbeeld zoals bij het project van BUUR (Steenweg op Nieuwrode 21-33) werd gedaan.

2. *Dienen de projectontwikkelingen bijgestuurd te worden?*

a. *Wat zijn de aandachtspunten?*

- Architectuur: meer aandacht besteden aan het gabarit en de architecturale inpasbaarheid van het project in het dorp (dorpsvriendelijke architectuur). Architecturale vormgeving beter te onderbouwen, bijvoorbeeld project Wezemaalplein/Steenweg op Nieuwrode (erfgoedwaarde) of Tweebruggenstraat Werchter (afgestemd op gebouw Van Langendonck).
- Doorwaadbaarheid versus collectieve buitenruimten: lijkt soms contradictorisch. De doorwaadbaarheid duidt op een zekere mate van publieke toegankelijkheid, terwijl de collectieve buitenruimten ook mogen voorbehouden blijven van de bewoners. Mogelijks kunnen beide gecombineerd worden. Bijvoorbeeld project Wezemaalplein/Steenweg op Nieuwrode met moestuin voor de bewoners en grasveld/speelsterrein langs de voetweg.
- Beheer en onderhoud collectieve buitenruimte: vaak niet duidelijk wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wie aansprakelijk is. Goede afspraken zijn nodig zodat toekomstige bewoners weten waar ze aan toe zijn om conflicten te vermijden, bijvoorbeeld bij schade en ongelukken door en met buurtbewoners die niet verbonden zijn aan het wooncomplex. Garanties dienen ingebouwd te worden dat het beheer en onderhoud van de collectieve buitenruimtes ook in de toekomst gegarandeerd blijven.
- Logistiek: vaak wordt niet nagedacht over logistiek, postbedeling, leveringen, verhuizingen, afvalophaling. Aandacht nodig voor bereikbaarheid en haalbaarheid voor het uitvoeren van deze diensten.
- Waterbeheer: is ook een aandachtspunt om rekening te houden met de toenemende waterschaarste.

b. *Hoe wordt ervoor gezorgd dat de draagkracht van de kernen gegarandeerd blijft?*

- Evenwicht vraag en aanbod: al 737 wooneenheden in alle projecten, de bevolkingstoename in Rotselaar tegen 2030 is volgens het Nieuwsblad 6,2%, goed voor 1037 extra inwoners. Het aanbod overstijgt nu al de vraag.
- Differentiatie kernen: niet alle dorpskernen moeten op gelijkwaardige manier ontwikkeld worden. Er is differentiatie tussen de verschillende kernen nodig, bijvoorbeeld de dorpskern van Werchter die een aangepaste benadering vereist.
- Totaalvisie: elk project wordt op zich geëvalueerd zonder totaalvisie van de dorpscentra. De dorpskern van Werchter is bijzonder zwaar belast, niet alleen in aantal projecten maar ook qua dichtheid. De effecten op de mobiliteitssituatie in het dorp moeten ook mee in rekening worden gebracht. Niet elke dorpskern kan het verkeer op eenzelfde manier verwerken. Hier moet ook rekening worden gehouden met ontsluiting.
- Impact op de omgeving: de impact van de verordening en van de projecten op mobiliteit, scholen, kinderopvang en andere nodige faciliteiten moet onderzocht worden. De vermeerdering van het aantal mensen op een beperkte ruimte heeft ook gevolgen. Er is nood aan meer winkels, apotheek, kinderopvang, scholen, medische en sociale ondersteuning, gemeentelijke aanspreekpunten, maar ook meer nood aan toevoer van elektriciteit en water, afvoer van afvalwater, openbaar vervoer, veilige wegen, groene open sport- en speelruimten. Mobiliteitsonderzoek en parkeren in en rond de projecten is ook een wederkerende noodzaak bij elke aanvraag. De bouwheer moet een studie maken met impact van het project op de buurt en op de omgeving.

3. *Hoe wordt het parkeerbeleid in de verordening geëvalueerd?*

- Parkeerbehoefte: inschatting van de toekomstige parkeerbehoefte is nodig, dit kan op basis van de vooropgestelde dichtheid. Het parkeerbeleid hierop af te stemmen per kern.
- Bezoekersplaatsen: niet verkochte parkeerplaatsen worden vaak door de ontwikkelaar afgesloten voor gebruik. De bezoekersplaatsen zijn in principe hierin inbegrepen. Maar wanneer deze niet afgesloten worden, is er geen druk meer om een parkeerplaats aan te kopen, waardoor de ontwikkelaar met alle parkeerplaatsen blijft zitten. De ontwikkelaars zullen genooddaakt zijn om de kosten van de parkeerplaatsen bij de appartementen te tellen. We zouden bijvoorbeeld het minimum aantal bezoekersplaatsen kunnen vastleggen die niet mogen afgesloten worden, waarvan de kost dan door alle bewoners wordt gedragen.

- Kortstondig parkeren: parkeerplaatsen voor kortstondige en occasionele bezoekers voor leveringen en zorgverleners is een goed initiatief.
- Deelwagens: deelwagens als alternatief voor een volwaardig aantal parkeerplaatsen wordt momenteel steeds toegelaten. Dit leidt niet noodzakelijk altijd tot zinvolle situaties, met ondergebruik tot gevolg. Mogelijks zinvol om deze optie geval per geval te laten onderzoeken. Eventueel ook de verplichting te overwegen dat deze bovengronds dienen geplaatst te worden en/of toegankelijk moeten zijn voor omwonenden buiten het project. Afdwingbaarheid van en controle op deelwagens is nodig. Garanties dienen ingebouwd te worden dat de deelwagens ook in de toekomst behouden blijven. Suggestie om in plaats van deelwagens zelf te voorzien, een bijdrage aan het gemeentelijk mobiliteitsproject te voorzien zodat de gemeente een beleid kan uitstippelen. Anderzijds zijn de deelwagens ook wel nodig voor de mobiliteit van het project zelf.
- Laadpalen: laadpalen worden momenteel als vaste regel opgenomen (mathematische oefening). Dit leidt niet noodzakelijk altijd tot zinvolle situaties, met ondergebruik tot gevolg. Eventueel ook hier de verplichting te overwegen dat deze bovengronds dienen geplaatst te worden en/of toegankelijk moeten zijn voor omwonenden buiten het project. Hoe wordt dit opgevolgd, zijn de laadpalen gerealiseerd en wordt daarrond iets bekendgemaakt? Het huidige aantal lijkt ook al achterhaald door de recente beslissing rond elektrische bedrijfswagens. Er zijn meer laadpalen nodig, maar de energiebehoefte hiervoor is groot. De vraag is hoe dit aan te pakken. Laadpalen zijn vaak gekoppeld aan bepaalde parkeerplaatsen, beter om alle parkeerplaatsen uit te rusten met een slim systeem.
- Parkeernorm handelszaken: momenteel is er geen parkeernorm opgelegd voor handelszaken/horeca, deze kunnen nochtans een grote extra parkeerdruk met zich meebrengen.
- Parkeervoorzieningen: er is een goede functionele organisatie van de parkeerplaatsen en een goede zichtbaarheid van de in- en uitrit nodig. Aandacht nodig voor de hoogte in de ondergrondse parking, de breedte van de parkeerplaatsen, de stalling van fietsen en bakfietsen.

4. Welke concrete verbeterpunten kunnen aangebracht worden aan de verordening?

- Handel, diensten, horeca: in type 1 ruimte voor handel, diensten en horeca te voorzien. In de huidige verordening zijn geen vereisten voor handel, diensten en horeca opgenomen, maar ook voor deze functies zijn functionele en kwalitatieve vereisten nodig (zoals bijvoorbeeld toelevering, bergingen, geurhinder, ...). Ook richtlijnen voor parkeernormen zijn nodig, bijvoorbeeld project Van Langendonck.
- Bemalingsplan: bemalingsplan als standaard op te nemen in het ontwerp. Als er hierrond een duidelijk plan van aanpak bestaat bij aanvang van de werken, kan hier onnodige randschade aan bomen, huizen en wegen vermeden worden.
- Bepanting: niet alleen indicatie te geven hoe de groene ruimte wordt ingericht, maar effectief voorstel te doen van de bepanting die wordt voorzien. Type, grootte van de te voorziene planten, struiken en bomen aan te geven.
- Verhardingen: ambitie op te nemen om verhardingen maximaal te beperken en maximaal gebruik te maken van waterdoorlatende materialen.
- Aantal bouwlagen type 1: op heel wat plaatsen zijn er 4 bouwlagen, dit moeten we eerder beperken naar 3. Vierde bouwlaag enkel toelaten mits aan een aantal strikte voorwaarden te voldoen én inpasbaarheid aan te tonen.
- Inplanting gebouw en breedte voetpaden: voorstel voor een voetpadbreedte waar twee rolstoelen veilig kunnen kruisen. Dit kan ook helpen om een tunneleffect te vermijden als aan beide zijden van de straat een hoog gebouw staat.
- Uitrit ondergrondse parking: veiligheid van fietsers en voetgangers verhogen door bijvoorbeeld spiegels te plaatsen aan de uitrit van de parking zodat deze zwakke weggebruikers in het vizier worden gebracht.
- Afvalbeheer: voorzieningen voor collectief/individueel afvalbeheer is voor elk project nodig en dient bij aanvang duidelijk te zijn hoe dit zal worden georganiseerd (stockage van de soorten afvalcontainers, gemeenschappelijke afval stockage, verwerking). Wisselwerking met Ecowerf nodig.
- Woonkwaliteit: te weinig aandacht voor belichting in de verordening. Daglichttoedreding en minimale vloeroppervlaktes van de binnenruimten zijn bijvoorbeeld niet concreet genoeg en vaak te weinig. Kleinere wooneenheden moeten kwalitatief zijn zodat ze een alternatief zijn voor mensen die kleiner willen gaan wonen zonder in te boeten op comfort.

- Buitenruimten: de minimale oppervlakte van de verplichte buitenruimten (terrassen) zijn te klein in het geval er een collectieve buitenruimte voorzien wordt.
- Fietsstallingen: differentiatie nodig zowel voor elektrische fietsen, afgeschermd plaatsen voor dure fietsen en plaatsen voor bakfietsen, aanhangfietsen kinderen, ...
- Wandelaafstand: er is een kleine correctie nodig op pagina 9 van de verordening, er wordt vermeld dat een wandelaafstand van 200 m overeenkomt met 12 minuten wandelen.

5. Algemeen

- Standaardfiche: de overzichtsfiche is zeker een grote meerwaarde voor alle betrokken partijen.

Vraagstelling 2: visievorming woonzoning

1. Hoe wordt de ruimtelijke ordening best georganiseerd buiten de dorpskernen?

- Aandacht voor open ruimte gebieden, verdichten maximaal tegengaan en de open en groene ruimte versterken.
- Buiten de woonkernen het aantal woonentiteiten afbouwen in functie van de afstand van de dorpskernen en de voorzieningen.

2. Waar dient rekening mee gehouden te worden bij de afbakening van de zones voor wonen?

- Gewenste woondichtheden:
 - Verdichting toestaan in dorpshearten en afbouwen naar open ruimte gebieden. In het dorpsheart met goede bereikbaarheid is verdichting wenselijk. Het overgangsgebied naar de buitengebieden is te consolideren, hier is geen verdichting wenselijk, maar wel een invulling van het huidige woonweefsel. Buiten de woonkernen is geen enkele toename van woonentiteiten gewenst.
 - Afbakenen waar verdichting kan komen, een overgangsgebied naar de buitengebieden en maximaal vrijwaren van de open ruimte.
 - In de kernen streven naar kleine percelen (< 5 are) voor grondgebonden woningen, in de woonparken worden de percelen minimaal 20 are. Ook zones bepalen waar nog verkavelingen/woningen kunnen op percelen van 10 tot 20 are.
- Omgeving:
 - Ook te kijken naar de omgeving wat kan worden toegelaten van verdichting.
 - Woongebied type 2 volgens de verordening is veel te groot en te weinig gedifferentieerd.
 - In woongebied type 2 rekening houden met de huidige woondichtheid, het is niet de bedoeling om de woondichtheid daar op te drijven. Bouwen is een recht, maar niet om 10 appartementen te zetten.
- Mobiliteit en voorzieningen:
 - Wonen in de kern stimuleren waar voorzieningen te voet bereikbaar zijn.
 - Aansnijden van bijkomende woongebieden en/of de keuze welke gebieden dichter bebouwd worden, wordt best gekoppeld aan de zones die 'goed gelegen' zijn volgens de visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dit is gebaseerd op het voorzieningenniveau (nabijheid van functies) en knooppuntwaarde (nabijheid van vervoersmogelijkheden).
- Draagkracht:
 - De draagkracht van de verschillende dorpskernen is niet hetzelfde.
 - Differentiatie nodig tussen de dorpskernen Wezemaal en Rotselaar, de dorpskern van Werchter en ten slotte ook de Heikant.
- Woonuitbreidingsgebieden:
 - Veel woonuitbreidingsgebieden hebben het karakter van buitengebied.
 - Sommige woonuitbreidingsgebieden niet meer ontwikkelen. Visie nodig over welke wel en niet kunnen worden aangesneden. Degene die wel worden aangesneden enkel voorbehouden voor sociale woningen.
 - Duidelijke uitspraken over de woonuitbreidingsgebieden: ofwel vrijwaren van bebouwing in open ruimte ofwel voorbehouden voor bijvoorbeeld sociale woningen, bij voorkeur aansluitend bij de kernen.

3. Welke voorwaarden worden gekoppeld aan gedifferentieerde woonzones?

- Woondichtheden en typologieën per zone te bepalen:
 - Per woonzone (type 1, type 2 (voorkeur om deze op te splitsen), landelijke woonzones, woonparken en uitbreidingsgebieden) differentiatie/bepalingen op te leggen naar woondichtheid, woontypologie (open/half open/gesloten) en waar bestaande lintbebouwing dicht te bouwen, te bevriezen of open ruimte te vrijwaren van bebouwing.
 - De vraag naar (kleine) woningen met (kleine) tuin is gestegen door corona. Voldoende aanbod te garanderen van grondgebonden woningen met kleine tuin in de dorpskernen.
- Beeldkwaliteit:
 - Een beeldkwaliteitsplan van bepaalde delen kan helpen.
 - Vierde bouwlaag enkel toekennen onder strikte voorwaarden, zolang dit inpasbaar is in de omgeving.

4. Wat is de visie rond verkavelingen buiten de dorpskernen?

- Wegenis:
 - In type 2 invulling geven van het bestaande wegennet, er mag geen nieuwe wegenis bijkomen.
 - Geen verkavelingen met wegenis meer toelaten.
- Verkavelingen
 - In woonlinten en buitengebieden geen verkavelingen meer, kavels niet verder opsplitsen.
 - Buiten de kernen maximaal inzetten om verspreide bebouwing terug te draaien.

5. Algemeen

- Voor de resterende ruimte buiten woongebieden type 1, type 2 en woonparken worden geen uitspraken gedaan omtrent de verdere ontwikkeling.
- In de dorpskernen zijn er nog heel wat kavels open, kunnen deze niet eerst aangesneden worden.
- Mogelijke instrumenten: planologische ruil, compensatie naar woongebied, beleidsmatig gewenste ontwikkeling.