

Vragen naar: Marina Mathijs / Meredith Van Hove
Tel.: 016 26 75 07
E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-VER-2023-00017-DEP-01



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Rotselaar - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonzoning'

1. GEGEVEN

Bij besluit van 31 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en schepenen van Rotselaar ingestemd met het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'woonzoning'.

De deputatie wordt gevraagd uiterlijk op 2 december 2023 haar advies uit te brengen over het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.3.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3. BESPREKING

Voorliggende verordening heeft als doel **het behoud en het versterken van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefkwaliteit voor huidige en toekomstige bewoners**. Dit betekent in de eerste plaats dat zowel de kwaliteit van de gebouwen op zich als de stedenbouwkundige kwaliteit van de ruimere omgeving gevrijwaard moeten blijven en dat er gestreefd wordt naar een rationeel grondgebruik. Voorliggende verordening wil ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid binnen de woongebieden verzekeren en daarvoor een duidelijker toetsingskader aanreiken.

Als basis voor deze verordening gebruikt de gemeente Rotselaar **de BGO 'woonzoningsplan'**. De gemeente heeft het woonzoningsplan opgemaakt om tot een gebiedsgerichte differentiatie van de woongebieden te komen. Dit plan formuleert tevens de 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (de ontwikkelingsperspectieven) voor de verschillende woongebieden. Tijdens haar zitting van 8 december 2022 nam de deputatie kennis van de BGO 'woonzoningsplan'.

Om de visie op de gewenste duurzame ontwikkeling van de woonkernen en het buitengebied juridisch te verankeren is de gemeente Rotselaar gestart met **de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan 'woonzoning'**. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan legt de gewenste differentiatie van het woongebied juridisch vast. Het ruimtelijk uitvoeringsplan is een contouren-RUP dat de voorschriften van het gewestplan verfijnt en afstemt op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar. Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'woonzoning' legt **de hoofdprincipes per zone** vast. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt per zone de maximale bebouwingsdichtheid vermeld, welk woningtype niet toegelaten is en de mogelijke afwijkingen op de artikels.

Het grootste gedeelte van **de inrichting**, zoals opgenomen in het woonzoneringsplan en **de algemene richtlijnen** worden hoofdzakelijk in de voorschriften van de verschillende verordeningen geregeld. Op die manier kan het best ingespeeld worden op toekomstige ontwikkelingen, inzichten en maatschappelijke veranderingen.

Met de opmaak van de voorliggende verordening ‘woonzonering’ wenst de gemeente de inrichtingsvoorschriften voor de gebieden (woongebied op het gewestplan) die niet onder het toepassingsgebied van de verordening ‘woonparkgebied’ en ‘wonen-in-meervoud’ vallen vast te leggen. De 3 verordeningen vormen straks samen **de Rotselaarse Bouwcode**, die samen met het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan moeten worden gelezen.

Opmerkingen

Artikel 2 §2

De alinea wekt verwarring op door het gebruik van een dubbele ontkenning. Het lijkt voor de hand liggend dat de bepalingen van de verordening net wel van toepassing zijn op *“de gebouwen en hun omgeving die bedoeld zijn voor het wonen of die zich door hun beperkte niet-woonprogramma dienen in te passen in de normale bouwwijze in het woongebied.”* Het zou dan ook een logisch vervolg zijn dat *“de bepalingen echter niet kunnen worden toegepast voor grootschalige niet-woonprogramma’s [...]”*.

Artikel 17

Het is aangewezen om de termen “open en gesloten afsluiting” op te nemen in Hoofdstuk 5: Definities, oftewel te definiëren in het artikel zelf.

Open en gesloten afsluiting opnemen in hoofdstuk 5 definities of beschrijven in het artikel zelf.

Een voorbeeld van een mogelijke omschrijving van toegelaten afsluitingen:

Afsluitingen zijn enkel toegelaten indien deze worden uitgevoerd in een natuurlijke verschijningsvorm, onder de vorm van:

- *natuurlijke afsluitingen, zoals onder meer grachten, houtkanten en heestermassieven;*
- *draadafsluitingen aan beide zijden geflankeerd door ondoorgankelijke begroeiing, zoals onder meer heestermassieven, voor zover:*
 - *de draadafsluiting algemeen en over de gehele lengte aan het zicht onttrokken wordt door de heestermassieven;*
 - *de onderzijde van de draadafsluiting zich minimum 30cm boven het bodemoppervlak bevindt, teneinde migratie van kleine fauna mogelijk te maken;*
 - *de bovenzijde van de draadafsluiting zich maximum 2,20m boven het bodemoppervlak bevindt.*

Hoofdstuk 3: Bepalingen per zone

Over het algemeen wordt aangeraden om de term perceel te vervangen door kavel. Dit geeft meteen weer dat het bouwrecht gekoppeld is aan een kavel en niet aan een louter afgesplitst perceel.

Bindend sociaal objectief

Voor het bindend sociaal objectief is de gemeente Rotselaar ingedeeld in categorie 2A, dit betekent dat de gemeente het vooropgesteld groeipad voor wat betreft sociale huurwoningen niet volgt. De gemeente moet voor de deadline van 1 januari 2026 nog 43 sociale huurwoningen realiseren.

Waar mogelijk in de ruimtelijke planningsinstrumenten in opmaak, moet gepoogd worden om het bindend sociaal objectief te realiseren.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. Het ontwerp van de gemeentelijke verordeningen 'Woonzoning', zoals goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar in zitting van 31 oktober 2023, gunstig te adviseren overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Namens de deputatie,