

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Gemeente Rotselaar

Zitting van 13 mei 2024

Aanwezig: Jelle Wouters, burgemeester;
Carine Goris, Patrick Vervoort, Piet De Bruyn, Nele Demuyne, Bart De Vos, schepenen;
An Craninckx, algemeen directeur;

12. Goedkeuring van het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Woonzoneringsplan

Voorgeschiedenis

- Besluit van de gemeenteraad van 25 oktober 2022
De gemeenteraad keurt de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) Woonzoneringsplan goed.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 november 2022
Het college van burgemeester en schepenen keurt de start- en procesnota van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Woonzoneringsplan goed.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 28 juli 2023
Het college van burgemeester en schepenen keurt de scoping- en procesnota van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonzoneringsplan goed.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 23 oktober 2023
Het college van burgemeester en schepenen keurt het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Woonzoneringsplan goed.
- Gemeenteraadcommissie van 22 januari 2024
Het planteam geeft toelichting en de gemeenteraadcommissie bespreekt de stand van zaken van het ruimtelijke traject, het ontwerp van het RUP Woonzoneringsplan en het ontwerp van de verordening Woonzoneringsplan.
- Besluit van de gemeenteraad van 30 januari 2024
De gemeenteraad stelt het ontwerp van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan voorlopig vast.

Feiten en context

- De gemeente Rotselaar werkt aan een duurzaam ruimtelijk beleid rond de kernen en het vrijwaren van de open ruimte. In het woongebied (in de ruime zin) van de gemeente spelen vandaag immers tal van uitdagingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om o.m. in het kader van het ruimtelijke structuurplan, het meerjarenplan en de juridische verankering van de BGO Woonzoneringsplan rond deze uitdagingen o.m. een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) op te maken. Het doel van het RUP is om tot een gebiedsgerichte differentiatie van de woongebieden te komen en zo het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar te beschermen. De doelstelling van het RUP is om de woonkernen te verdichten en de buitengebieden te vrijwaren. Het RUP bevat ook enkel voorschriften op basis van deze doelstellingen. Het is hierdoor een overdruk-RUP, in de zin dat de gewestplanbestemming niet wijzigt en dat geen andere voorschriften (bv. inrichtingsvoorschriften) worden opgelegd. Tegelijkertijd met de opmaak van het RUP werden de bestaande verordeningen woonparkgebieden en wonen-in-

meervoud geëvalueerd en aangepast zodat deze in overeenstemming zijn met voormelde visies en documenten. Deze herzieningen zijn definitief. Daarnaast wordt ook een derde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Woonzoning opgesteld, die wel inrichtingsvoorschriften bevat. Deze planologische instrumenten zijn allen opgemaakt (en goedgekeurd) op basis van dezelfde doelstellingen, maar kunnen elk wel afzonderlijk toegepast worden.

- De gemeenteraad stelde reeds het voorontwerp RUP Woonzoning vast. Het RUP Woonzoning zorgt voor een gebiedsgerichte differentiatie van de woongebieden, zoals bestemd door het gewestplan. Het is een contouren-RUP / overdruk-RUP dat de voorschriften van het gewestplan verfijnt en afstemt op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar.
- De verordening Woonzoning bevat inrichtingsvoorschriften voor de zones, zoals afgebakend in het overdruk-RUP Woonzoning, en dit per zone (dorpshart, dorpsring, woonwijk, woonlandschap en woonlandschap Stationsstraat).
- De verankering van de voorschriften in een verordening geeft niet alleen voor de dienst Omgeving duidelijke uniforme handvaten bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen, maar ook voor inwoners, architecten en ontwikkelaars wordt duidelijkheid gecreëerd.
- Na een positief besluit van het college van burgemeester en schepenen, werd het ontwerp van de verordening Woonzoning formeel uitgestuurd voor advies naar het departement Omgeving, de provincie Vlaams-Brabant en de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro). Er werden beperkte wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van deze adviezen, alvorens in openbaar onderzoek te gaan.
- De gemeenteraad stelde het ontwerp RUP Woonzoning op 30 januari 2024 voorlopig vast. Het ontwerp van het RUP werd gedurende 60 dagen onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 5 februari tot en met 5 april 2024.
- Er werd voor de verordening Woonzoning een openbaar onderzoek georganiseerd van 6 maart 2024 tot en met 5 april 2024 met op 19 maart 2024 een publieke en participatieve infomarkt. Binnen het ruimtelijk traject (RUP Woonzoning en verordening Woonzoning) zijn 16 reacties en bezwaren ingediend. Deze reacties en bezwaren zijn zowel gericht tegen het RUP Woonzoning als tegen de verordening Woonzoning. Het betreffen gecombineerde reacties en bezwaren. De beoordeling van de bezwaren, die gebeurd is door de Gecoro en waarbij het college van burgemeester en schepenen zich heeft aangesloten, wordt weergegeven in bijlage 6 dewelke integraal deel uitmaakt van de gemeenteraadsbeslissing.
- Het team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage concludeerde op 5 april 2024 dat er geen plan-MER moet opgesteld worden voor de voorliggende verordening.

Juridische gronden

- Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010;
- Omgevingsvergunningenbesluit van 27 november 2015;
- Decreet Lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Adviezen

- Op 20 mei 2021 is de Gecoro gevraagd naar een evaluatie van de bestaande planologische instrumenten en naar een nieuwe visievorming.
- Op 28 november 2023 heeft de Gecoro een positief advies geformuleerd op de gemeentelijk stedenbouwkundige ontwerpverordening Woonzoning.
- Er werd op 22 januari 2024 een gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening georganiseerd met een bespreking van de ontwerpverordening Woonzoning.

- Op 23 november 2023 heeft de deputatie Vlaams-Brabant een positief advies geformuleerd.
- Op 5 april 2024 bevestigde het team MER dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijk negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.
- De Gecoro behandelde de ingezonden reacties en bezwaren en adviezen en gaf op 6 mei 2024 een (voorwaardelijk) gunstig advies.

Argumentatie

- De verordening Woonzoning werd naar aanleiding van de adviezen als volgt aangepast:
 - Artikel 2: Inhoudelijke reikwijdte
In paragraaf 2 wordt de dubbele ontkenning weggehaald, naar aanleiding van advies van de provincie Vlaams-Brabant.
 - Artikel 16: Afsluitingen
De definitie van "open en gesloten afsluiting" wordt opgenomen in hoofdstuk 5 (Definities), naar aanleiding van advies van de provincie Vlaams-Brabant.
 - Artikel 19: Groennorm
De vermelding van een 'klimaatboom' in het artikel, zoals ook opgenomen in de definities, en de vermelding van het plantseizoen werden toegevoegd naar aanleiding van het advies van de Gecoro.
- De verordening Woonzoning werd naar aanleiding van de reacties en bezwaren uit het openbaar onderzoek als volgt aangepast:
 - Artikel 19: Groennorm
De verwijzing naar de bomenlijst in bijlage 2 wordt als 'suggestielijst' benoemd, om zo tegemoet te komen aan het bezwaar betreffende het te restrictieve karakter ervan.
De titel van bijlage 2 wordt analoog aangepast.
 - Artikel 22: Afmetingen perceel (dorpshart)
In paragraaf 2 wordt de maximale dichtheid verduidelijkt en de omrekening naar are weggelaten om duidelijk te maken dat percelen niet onbebouwbaar worden door de dichtheid op 1 perceel toe te passen en om duidelijk te maken dat voor de toepassing van de dichtheid ook percelen met een niet-woonfunctie worden meegerekend binnen de projectzone.
 - Artikel 24, 28, 32, 36: Woningtypes
In paragraaf 2 zal telkens het woord 'enkel' verplaatst worden van '... zijn enkel ééngesinswoningen in het volgend ...' naar "zijn ééngesinswoningen enkel in volgend ...", om tegemoet te komen aan een bezwaarschrift.
- De reacties en bezwaren werden behandeld door de Gecoro.
- Het college van burgemeester en schepenen vraagt, ook in navolging van de bezwaren en in functie van loutere verduidelijkingen, om onderstaande punten bijkomend aan te passen:
 - Artikel 40: Uitzonderingen per artikel
Bij §6 moet ook verwezen worden naar artikel 34 om in overeenstemming te zijn met de inhoud van dit artikel.
 - Hoofdstuk 5: Definities
De definitie van 'Inventaris van het bouwkundig erfgoed' moet aangepast worden.
- De verordening dient na het besluit van de gemeenteraad overgemaakt te worden aan de deputatie Vlaams-Brabant en het departement Omgeving. Zij beschikken over 45 dagen om de verordening niet te vernietigen of over te gaan tot schorsing.

- Na deze periode van 45 dagen wordt de verordening bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad. De verordening treedt in werking 10 dagen na de publicatie ervan.

Bijlagen

1. Verordening Woonzonerig
2. Advies Gecoro dd. 28/11/2023
3. Advies deputatie Vlaams-Brabant
4. Plan-m.e.r.-screeningsdossier
5. Ontheffingsbesluit team Omgevingseffecten Milieurapportage
6. Advisering Gecoro (incl. behandeling reacties / bezwaren verordening en RUP Woonzonerig)

Besluit

Eenparig

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de standpunten van de Gecoro inzake de bezwaren en geeft additionele opmerkingen.

Artikel 2:

Het college van burgemeester en schepenen keurt de aangepaste gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Woonzonerig, zoals gevoegd in bijlage, goed.


Artikel 3:

Het college van burgemeester en schepenen legt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, zoals gevoegd in bijlage, voor definitieve vaststelling aan de gemeenteraad voor.

Opgemaakt op 17 mei 2024



An Craninckx
algemeen directeur



Jelle Wouters
burgemeester