

Verslag vergadering 13 november 2025

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

Plaats: Theo Humbletzaal, administratief centrum
Provinciebaan 20
3110 Rotselaar
Aanvang: 20.00 uur – Einde: 22.00 uur

Aanwezigheden

Effectieve leden: Wim Oeyen, Stijn Sempels, Marijke Vanden Bosch, Jan Schrijvers, Jan Martens
Plaatsvervangende leden: Tom Feyaerts, Shavkat Egamberdiev, Kate Vanhoutte, Renilde Mertens, Achilles Wouters, Bert Van Laer, Bart Vandyck
Politieke afgevaardigden: Eric Meyers, Werner Mertens, Frans Vansteenbeeck, Gust Janssens

Voorzitter: Wim Oeyen
Secretaris: Cindy Rooms
Burgemeester, bevoegd voor ruimtelijke ordening: Jelle Wouters
Schepen wonen: Patrick Vervoort
Dienst Omgeving: Thomas Benaets

Verontschuldigd: Kristien Natens, Ilse Vervloesem, Mieke De Cat, Pepijn De Snijder, Thalia Danckers, Hans Van Hyfte, Jan Van den Broeck

Introductie

De voorzitter opent de vergadering.

Goedkeuring verslag

Het verslag van de vergadering van de Gecoro van 17 september 2025 wordt unaniem goedgekeurd.

Meerjarenplan 2026-2031

Jelle Wouters, burgemeester en schepen bevoegd voor ruimtelijke ordening, en Patrick Vervoort, schepen voor financiën, wonen en recreatiegebieden, geven een beknopte inleiding over de totstandkoming van het meerjarenplan.

Eenzijds worden de context en de keuzes toegelicht waarbinnen het nieuw gemeentelijk meerjarenplan tot stand kwam en anderzijds worden het kader en de aanpak om tot de missie, de visie en de waarden te komen geschetst. Het resultaat is een strategische doelstellingboom die wordt uitgesplitst in beleidsdoelstellingen, actieplannen en concrete acties.

De ambities die hiermee worden nagestreefd zijn kwalitatieve dienstverlening, een betrokken sociaal beleid, steun aan het lokale verenigingsleven, versterking van een groene, duurzame gemeente, vlotte en veilige mobiliteit, een inclusief en bruisend dorpsleven en een verantwoord en gezond financieel beleid.

De concrete beleidsdoelstellingen luiden als volgt:

1. Rotselaar creëert een veilige leefomgeving, waar je zorgeloos buitenkomt
2. Met een toekomstgerichte visie op leefkwaliteit en verbondenheid, pakt Rotselaar doordacht de uitdagingen van de groeiende gemeente aan
3. Rotselaar vangt de vergrijzing op met een activerend aanbod en zorg op maat, zodat ouderen zich hier blijven thuis voelen
4. Rotselaar realiseert de mobiliteitsshift en stimuleert veilige en duurzame verplaatsingen voor alle weggebruikers
5. Rotselaar vrijwaart de groene ruimte en ontwikkelt zich klimaatrobuust en waterbestendig

Thomas Benaets, afdelingshoofd Grondgebiedzaken, overloopt aan de hand van een presentatie de verschillende actieplannen en de effectieve acties waarop het beleid zich zal focussen om deze concrete beleidsdoelstellingen te realiseren. Voor de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening worden specifiek de actieplannen en de acties gelinkt aan ruimtelijke ordening en wonen in brede zin toegelicht.

Bespreking

- In Werchter is het huidige aanbod van openbaar vervoer beperkt. De verbindingen naar het station van Wezemaal zijn minimaal, wat de bereikbaarheid bemoeilijkt. Kan dit opgenomen worden in het nieuwe meerjarenplan?
 - o Dit aandachtspunt valt buiten de scope van deze commissie, aangezien het primair een mobiliteitsvraagstuk betreft. De opvolging en eventuele oplossingen worden besproken binnen de vervoersregio.
 - o Uitbreiding van het aanbod is één zaak, maar het is minstens even belangrijk om te garanderen dat iedereen die op het openbaar vervoer aangewezen is, kan rekenen op een betrouwbare en verzekerde dienstverlening. Dit betekent niet alleen het voorzien van extra verbindingen, maar ook het waarborgen van een stabiele en voorspelbare beschikbaarheid.
 - o De uitbreiding van het vervoersaanbod in Werchter is prioritair. Er dient ingezet te worden op de ontsluiting op mobiliteitsvlak maar dit is sterk afhankelijk van de keuzes die binnen de vervoersregio worden gemaakt en van de budgetten die de Vlaamse overheid ter beschikking stelt van De Lijn. Aangezien hier sterk in teruggeschoefd wordt, lijken nieuwe verbindingen op korte termijn weinig kans te maken, waardoor efficiëntiewinst in het huidige aanbod moet worden gezocht. Werchter staat als landelijk gecatalogeerd wat een impact heeft op het wonen maar ook op de ontsluitingsmogelijkheden. De situatie verschilt van die in een hoogdynamische woonkern. Daarom is het cruciaal om ook veilige fietsverbindingen te faciliteren. Een prioriteit is de verbinding tussen Werchter en het station van Wezemaal, zodat inwoners op een veilige en vlotte manier toegang hebben tot het spoor. Daarnaast moeten ook de fietsverbindingen vanuit Werchter naar nabije stations, zoals Hambos en Haacht, worden bekeken. Deze fietsinfrastructuur vormt een essentieel alternatief en draagt bij aan een duurzame en inclusieve mobiliteitsstrategie.
- Is er rekening gehouden met indexeringen?
 - o Indexeringen zijn meegenomen bij het opstellen van de budgetten, voor zover dit relevant en toepasbaar was. Niet alle acties laten echter toe dat indexeringen volledig worden doorgevoerd. Waar mogelijk zijn de indexeringen meegenomen om een realistische inschatting van de kosten te garanderen, zodat de uitvoering van de geplande acties niet in het gedrang komt.

- In het kader van de waterproblematiek lijkt het raadzaam om ook de bemalingen te reguleren?
 - o Alvorens er kan bemaald worden, dient er steeds een bemalingsstudie conform de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu van de Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM) uitgevoerd te worden. Deze studie analyseert de impact van de bemaling op haar omgeving (verontreiniging, natuur, etc.). Meestal vallen kleinere, tijdelijke bemalingen onder de meldingsplicht (klasse 3); voor grotere, risicovollere bemalingen (onder andere afhankelijk van het debiet en de grondwaterverlaging) is een omgevingsvergunning (klasse 2 of 1) noodzakelijk. Er mag dus nooit bemaald worden zonder voorafgaandelijke bemalingsstudie.
 - o Retourbemalingen worden onderzocht waar mogelijk en ook de terbeschikkingstelling van het opgepompte water voor publiek gebruik indien mogelijk. Echter is het niet evident om dit risico te nemen aangezien het opgepompte water niet verontreinigd mag zijn en niet altijd voor alle doeleinden kan gebruikt worden. Het is een delicaat en complex gegeven. Om mogelijke procedures en schadeclaims te vermijden dient het hergebruik in realiteit toch vaak beperkt of uitgesloten te worden.
- Hoe scoort Rotselaar voor het Bindend Sociaal Objectief (BSO)?
 - o Bij de voortgangstoets 2024 was Rotselaar ingedeeld in categorie 1, wat betekent dat het groeipad gevolgd wordt.
 - o Aangezien de einddatum van het huidige BSO in zicht is (2025), is er een nieuw BSO voor 2026–2042. Het vertrekpunt voor dat nieuwe gemeentelijke BSO is een nieuwe langetermijndoelstelling voor Vlaanderen, het zogenoemde 'gewestelijk bindend sociaal objectief', waarbij Vlaanderen een doel oplegt van 50.000 bijkomende sociale huurwoningen, waarvan 45.000 verplicht verdeeld over gemeenten. Deze verdeling gebeurt op basis van niet-gerealiseerde sociale woningen uit het vorige BSO, bevolkingsprognoses tot 2042, het aantal private huurders dat voldoet aan inkomensvoorwaarden en tot de doelgroep van de sociale huisvesting behoort maar ook op basis van de historische inspanningen van de gemeente op vlak van sociale huisvesting.
 - o De gemeente wil blijven sterk inzetten op betaalbaar wonen en streeft daarom naar een divers aanbod en nieuwe woonvormen. Naast de 4 sociale nieuwbouwprojecten die de woonmaatschappij Kanvaz momenteel realiseert op grondgebied Rotselaar dient er ook aangedrongen te worden om andere vormen van sociale huisvesting te onderzoeken zoals CBO, Design en Build, modulaire woningen, geconventioneerd huren/budgethuren, etc. Als gemeente wensen wij Kanvaz blijvend en actief te stimuleren om in te zetten op diversificatie van haar aanbod aangezien Kanvaz een zekere terughoudendheid aan de dag legt ten opzichte van gemeente projecten. In de praktijk vereist dit nog steeds een hoge personeelsinzet en intense opvolging, ook met de vereniging van mede-eigenaars, aangezien in gemengde projecten de algemene beheerskosten ook vaak hoger oplopen.
 - o De huidige 4 nieuwbouwprojecten in uitvoering door Kanvaz beslaan in totaal 130 huur- en koopwoningen: het project Nieuwe Baan met verwachte oplevering in 2026, de projecten Bergzicht en Vossenbergh met oplevering gepland in 2027 en het project Sint-Antoniuswijk zou klaar zijn begin 2028.
 - o In de verordening wonen-in-meervoud werd de densiteit bewust laag gehouden om als hefboom voor maatschappelijke meerwaarde te fungeren. Door het integreren van sociaal woonaanbod in grotere projecten kunnen projectontwikkelaars ook afwijken van de verordening doordat ze maatschappelijke meerwaarde creëren op deze manier. Ook dit is een instrument om betaalbaar wonen te stimuleren en het BSO te halen.

Advisering

- De huidige financiële context verplicht lokale besturen tot aanzienlijke besparingen en een uiterst efficiënte inzet van beschikbare middelen, waardoor er nauwelijks ruimte voor nieuw beleid lijkt. Hoewel de budgetten van de lokale besturen financieel sterk onder druk staan door bovenlokale maatregelen (stijgende pensioenlast, algemene kostenstijging, afschaffing subsidies, onduidelijke budgettaire vooruitzichten, etc.) is het plan toch heel omvattend en reikt verder dan de kerntaken. Het meerjarenplan beslaat een ruime scope aan diverse concrete, duidelijke prioritaire en doelgerichte acties.
- Het meerjarenplan omvat ook ruimte voor water. Het is positief dat de gemeente maatregelen treft maar ook de omliggende gemeentes dienen hierin te ondersteunen en zich ook actief in te spannen om de waterproblematiek die de komende jaren enkel nog zal toenemen een gepaste oplossing te bieden.
- De nodige aandacht wordt in het meerjarenplan besteed aan het ruimtelijke beleid en de verankeringen van de instrumenten die de vorige legislatuur werden opgemaakt. De dienst Omgeving onderging een positieve evolutie met een beleidsmatige focus die de komende jaren nog zal kunnen versterkt worden, wat als zeer gunstig wordt bevonden.
- Het nieuw Beleidsplan Ruimte dat wordt voorgesteld ter vervanging van het Ruimtelijk Structuurplan is een wenselijke stap, nu het wonen verankerd is in verordeningen en een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan. Zo komt er een duidelijk beleid voor alle ruimtelijke bestemmingen en een strategische visie voor de toekomst aangezien ook de link wordt gelegd naar de andere functionaliteiten en beleidsdomeinen, met bijzondere aandacht voor open ruimte, klimaatadaptatie en kernversterking, de grootste ruimtelijke uitdagingen waar onze gemeente mee geconfronteerd wordt.

De Gecoro brengt een unaniem positief advies uit over het nieuwe gemeentelijke meerjarenplan 2026 – 2031.