

Verslag vergadering 22 april 2024

Verslag GECORO

Plaats: Theo Humbletzaal
Aanvang: 20u00 – Einde: 22u00

Agenda

1. Toelichting stand van zaken Ruimtelijk Traject
2. Toelichting adviezen RUP Woonzonerings
3. Toelichting bezwaren RUP Woonzonerings en verordening Woonzonerings

Aanwezigheden

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Leo Brouckaert, Jan Schrijvers, Mieke De Cat, Renilde Mertens

Plaatsvervangende leden: Els Ingels, Hans Van Hyfte, Jan Martens

Politiek afgevaardigden: Luc Tuerlinckx, Gaetan Sauviller

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Cindy Rooms

Schepen ruimtelijke ordening: Jelle Wouters

Dienst Omgeving: Sven Buyens, Sofie Juvyns, Martijn Gillaerts

Verontschuldigd: Tom Feyaerts, Bart Verlinden, Trees Verhoogen, Bart Vandyck, Maarten Degent, Koen Nys, Rik Maes, Bert Van Laer, Achilles Wouters

Inleiding

De voorzitter, Wim Oeyen, opent de vergadering en licht de agenda kort toe. De dienst Omgeving zal een korte stand van zaken geven en vervolgens de adviezen en bezwaarschriften van het RUP Woonzonerings en de verordening Woonzonerings gedetailleerd overlopen met reeds een eerste reflectie. Een finaal advies van de Gecoro zal worden geformuleerd tijdens de volgende vergadering, gepland op 6 mei 2024 met de effectieve en/of plaatsvervangende leden.

1. Toelichting stand van zaken Ruimtelijk Traject

Cindy Rooms, diensthoofd Omgeving, presenteert de stand van zaken van het gelopen ruimtelijk traject en de huidige fase van zowel het RUP Woonzonerings als de verordening Woonzonerings. De Gecoro heeft geen bijkomende vragen of opmerkingen.

2. Toelichting adviezen RUP Woonzonerings

Adviezen op het RUP Woonzonerings konden ingediend worden tijdens de periode van 14 februari tot en met 13 april 2024. In de periode van het openbaar onderzoek van het RUP werd er door 3 adviesinstanties advies gegeven.

De adviezen worden individueel toegelicht door Sven Buyens, omgevingsambtenaar. Nadien geeft de Gecoro samen met het planteam een eerste reflectie.

- Advies 1 - Departement Omgeving

- o Advies:
 - Het departement Omgeving kan zich vinden in de plandoelstellingen van dit RUP 'Woonzonerings' maar vraagt verduidelijking omtrent de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de relatie met de gewestelijke RUP's op het grondgebied.
- o Reflectie:
 - Het gaat om kleine deeltjes van percelen die door het regionaal stedelijk gebied Leuven of het RUP Dijlevallei een andere bestemming als 'wonen' hebben gekregen. De getroffen deeltjes van het perceel worden visueel getoond aan de aanwezigen. De dienst Omgeving stelt een correctie van de contouren van deze percelen voor op het grafisch plan, aangezien dit geen impact heeft op de bebouwbaarheid van de percelen, daar deze door de plannen van de hogere overheid reeds geregeld waren. Verder geeft het departement Omgeving niet enkel een positief advies op het geheel, maar ook op de gebruikte methodologie en instrumenten.

- Advies 2 - Provincie Vlaams-Brabant

- o Advies:
 - De provincie besluit "het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'woonzonerings', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Rotselaar bij besluit van 30 januari 2024, voorwaardelijk gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, op voorwaarde dat wordt rekening gehouden met de opmerking:
Aangezien het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant van kracht is, dient er in de toelichtingsnota niet meer verwezen te worden naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. Hoofdstuk 3.5 uit de toelichtingsnota mag in die zin geschrapt worden. Het provinciebestuur vraagt ook om hoofdstuk 3.6 een update te geven. Het is bijvoorbeeld niet het provinciebestuur dat het Beleidsplan Ruimte goedkeurde op 19 september 2023, maar de provincieraad die het Beleidsplan Ruimte definitief vaststelde. Sinds 1 december 2023 is het Beleidsplan Ruimte van kracht."

- Reflectie:
 - De provincie Vlaams-Brabant formuleert, zoals ook in eerdere fases van het ruimtelijk traject, een gunstig advies. Ze geeft ook duidelijk aan dat het RUP niet in strijd is met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. De verwijzingen naar het ontwerp van beleidsplan en het vroegere Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant zullen worden aangepast in de toelichtingsnota.
- **Advies 3 - Elia Group**
 - Advies:
 - Elia Group (eigenaar van hoogspanningsleidingen) adviseert het volgende: "Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en anderzijds rekening kan gehouden worden met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften."
 - Reflectie:
 - Deze opmerking werd reeds gegevens tijdens de fase van de startnota en als schriftelijke reactie tijdens de plenaire vergadering. De opmerking werd dan ook gevolgd, zoals bevestigd per mail door Elia Group op 24 november 2023. Elia stelde dat het RUP Woonzoning voldoende rekening heeft gehouden met de opmerking, zoals reeds geformuleerd tijdens fase van de startnota. Er is bijgevolg geen aanpassing van het RUP nodig.

3. Toelichting bezwaren RUP Woonzoning en verordening Woonzoning

Bezwaren, opmerkingen en reacties op het RUP Woonzoning konden ingediend tijdens het openbaar onderzoek van 5 februari tot en met 5 april 2024. Bezwaren, opmerkingen en reacties op de verordening Woonzoning konden ingediend tijdens het openbaar onderzoek van 6 maart tot en met 5 april 2024. Gezien een aantal bezwaarschriften betrekking hebben op zowel de verordening als het RUP, en gezien beide instrumenten nauw verweven zijn, worden alle bezwaarschriften individueel toegelicht door Sven Buyens, omgevingsambtenaar. Nadien geeft de Gecoro samen met het planteam een eerste reflectie op de respectievelijke bezwaren.

Bespreking

- **Bezwaar 1 - individueel bezwaar**
 - Samenvatting bezwaar:
 - Er is geen planschaderegister opgemaakt terwijl deze schade er wel degelijk er zal zijn door het wegvallen van de verkavelingsmogelijkheid in woonlandschap.
 - De mogelijkheid tot verkavelen van een specifiek perceel in het woonlandschap aan de Walenstraat/Vijfde Liniestraat verdwijnt door het RUP. Er is nochtans ruimte voor een kavel. Er is eveneens een extra huisnummer voorzien en er werd een schuine boordsteen geplaatst. De bestaande woning op het perceel ligt aan 1 zijde van het perceel en in 2014 gaf de dienst Bouwen een voorstel door tot verkaveling.
 - Het voorgestelde RUP beperkt de mogelijkheid tot verkaveling van dit perceel, waardoor de eigendomsrechten en individuele vrijheid om de bestemming van het eigendom te bepalen, beperkt worden.
 - Er komt een bushalte aan de betreffende site in het woonlandschap. Het beperken van de verkavelingsmogelijkheden is in tegenspraak met de stimulatie van het openbaar vervoer. Er wordt immers een nieuwe bushalte

- voorzien in het woonlandschap. Door de beperking kunnen minder inwoners de bus nemen.
- Er is een toenemende vraag aan woningen door bevolkingsgroei en veranderende demografische patronen. Er ontstaat door de beperking woningnood en minder efficiëntie in het gebruik van beschikbare grond. Daarnaast is er ook minder economische toegevoegde waarde in de bouwsector.
- Reflectie:
 - Een planschaderegister kan enkel opgemaakt worden wanneer er mogelijks sprake is van planschade. Dit is het geval wanneer een bestemmingswijziging ten opzichte van het gewestplan wordt voorzien. Het is bovendien een rechterlijke bevoegdheid om uitspraak te doen over planschade, niet een RUP of de gemeente. Aangezien dit RUP geen bestemmingswijziging beoogt, wordt er geen planschade vanuit dit RUP verwacht.
 - Het voorzien van een bushalte is niet de enige parameter waarop de zonering is gebaseerd. Er zijn verschillende factoren die de zonering van de dorpskernen bepalen, onder meer ook de bestaande structuur en de voorzieningen. Er werd een uitgebreide GIS-analyse gedaan. Bovendien zou het voorstel in strijd zijn met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.
 - De bezwaarindiener schermst met efficiëntie. Binnen de woonkern zijn er echter voldoende percelen om te voldoen aan de bevolkingsgroei, zoals ook uitvoerig wordt beschreven in de start- en toelichtingsnota. Indien enkel wordt gekeken naar de aanwezige open percelen, is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voldoen aan de stijgende woonbehoefte. Andere percelen dienen hiervoor niet noodzakelijkerwijze te worden aangesneden.
 - Op basis van een eerste analyse van het bezwaar is er geen aanpassing van het RUP nodig.
- **Bezwaar 2 - individueel bezwaar**
 - Samenvatting bezwaar:
 - Een volrode zone op het gewestplan die ook binnen het woningbouwgebied ligt, wordt in Werchter omgevormd naar woonlandschap terwijl de rest van de rode zone de woonkern wordt. Het gaat hier over een gehucht/wijk waar al verschillende soorten bebouwingtypes en groottes van percelen (4 tot 8 are) aanwezig zijn en die een dichtheid hebben die groter is dan sommige zones die wel de woonkern vormen.
 - Als alternatief voor het omvormen van de zone naar woonlandschap moet men:
 - WUG's en recreatiegebieden herbestemmen maar de gemeente heeft er duidelijk voor gekozen om deze in woonkern of woonwijk te leggen
 - overstromingsgevoelige zones een bouwverbod geven
 - de zonevreemde woningen uitdoven
 - Werchter Park omzetten in natuurgebied of recreatiegebieden omzetten als natuurgebied
 - Er wordt een verkavelingsstop ingevoerd. Het slopen van een langgevelhoeve en verkavelen zal desalniettemin meer openheid geven. De maximaal bebouwbare oppervlakte van 1 groot perceel neemt meer open ruimte in dan deze van twee percelen, vermits er dan over een afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen niet kan bebouwd worden. Een optie waarbij de woningen gekoppeld worden en er voldoende vrije ruimte wordt voorzien is een betere optie voor de doorkijk naar de open ruimte. De successierechten worden ook berekend op basis van een mogelijke verkaveling. Men wil mensen naar dure woningen verdrijven. Men wil

- bepalen hoeveel mensen er per woning gaan wonen. Er zal waardevermindering zijn van de gronden.
- De mobiliteit / afstand tot de dorpskern is geen geldige parameter. Vijf cafés, een wijnwinkel, een bakker en een slager zijn onvoldoende om de inwoners van voedsel te voorzien. Voor de dichtstbijzijnde supermarkt moet er sowieso naar Tremelo of Rotselaar een verplaatsing gebeuren. In Werchter is er niets aanwezig en er zal ook geen supermarkt komen. School: voor een secundaire school moet er sowieso een verplaatsing gebeuren naar Rotselaar, Keerbergen of Betekom.
 - Het vrijwaren van de open ruimte is ook geen argument zolang de mogelijkheid bestaat de woonuitbreidingsgebieden nog wel aan te snijden. Naburige gemeenten hebben een andere visie, daar zullen de woonuitbreidingsgebieden herbestemd worden en kan men nog ontwikkelen in de bestaande gebieden. Het Rotselaarse systeem lijkt tal van privé-eigenaars en de toekomstige generaties te benadelen en speculanten te bevoordelen.
- Reflectie:
 - De alternatieve voorstellen zijn niet juridisch te volgen. Het is niet de intentie van dit RUP om bouwverboden op te leggen of een andere invulling aan WUG's te geven. Het uitdoven van zonevreemde woningen is niet mogelijk volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan. Een RUP kan een verbod opleggen maar dan dient er een planschaderegister opgemaakt te worden. Zoals uitvoerig beschreven, is dit niet de scope van dit contouren RUP.
 - Woonuitbreidingsgebieden (WUG's) moeten een apart traject volgen, dat bepaald is via het decreet woonreservegebieden. WUG's kunnen niet meer zomaar meer ontwikkeld worden, er ligt 'een stolp' over.
 - Het doel van dit RUP is juist om differentiatie te brengen binnen de 'rode zones' van het Gewestplan, zodat deze beter aansluiten bij de (gewenste) realiteit.
 - Het klopt dat door te werken met halfopen percelen er in sommige gevallen wat meer ruimte open gehouden wordt, maar dit verhoogt echter wel de druk. Het past bovendien morfologisch niet bij woonlandschap, wat staat voor wonen in het landschap. De gemeente wenst echter het landschap open te houden door enkel open bebouwing te voorzien en percelen niet verder op te splitsen. Het toelaten van halfopen bebouwing gaat echter de druk verhogen, terwijl dit niet de bedoeling is.
 - Het bezwaar geeft in eerste instantie geen aanleiding om het RUP aan te passen.
- **Bezwaar 3 - individueel bezwaar**
 - Samenvatting bezwaar:
 - Er zijn geen objectieve elementen waarom het perceel Beukepleinbaan z/n en 21 als woonlandschap wordt gecatalogeerd. De Mobiscore spreekt dit tegen. Er is geen verschil met het woonlandschap Stationsstraat. Dit gaat in tegen het Beleidsplan Ruimte van de provincie Vlaams-Brabant.
 - Het verkavelen en bouwen in gesloten verband moet ten allen tijde mogelijk zijn. Dit zorgt anders voor verspilling van percelen, bouwschaarste,.... Een tuindiepte van 15 m is teveel. Uit vroegere beleidslijnen van de gemeente kon verkavelen hier wel. De verspilling van percelen is een negatief effect voor de MER-screening.
 - Reflectie:
 - Het bezwaar is vergelijkbaar met bezwaar 1.
 - Het gehucht Vlasselaar heeft bij de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) al een duidelijke visie gekregen. Er is namelijk een

bindende bepaling opgenomen in het GRS om in deze zone niet verder te verdichten.

- De Mobiscore is maar één argument dat wordt aangekaart. Er zijn echter meerdere parameters van toepassing om de verdichtingsgraad te bepalen. Vlaanderen zegt dit ook letterlijk.
- Het advies van de provincie Vlaams-Brabant bevestigt dat het RUP niet in strijd is met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Bij de opmaak van de plannen is er ook steeds overleg geweest met de provincie en het hele ruimtelijke traject is in afstemming met de dienst ruimtelijke planning van de provincie gebeurd.
- Wat betreft de opmerking van verspilling: zoals supra beschreven kan er binnen de woonkern al een antwoord geboden worden aan de groeiende demografie. Het is dus niet nodig om hiervoor bijkomende percelen aan te snijden. Door het beschermen van het woonlandschap resulteert dit net in een positief effect voor het Team Milieueffectenrapportage, die de m.e.r.-screening beoordeelt, aangezien het RUP de percelen dicht bij de natuur tracht te beschermen.
- Op basis van een eerste analyse van dit bezwaarschrift is er geen aanpassing van het RUP nodig.
- Indien een woning afbrandt, is opnieuw effectief bouwen mogelijk. Het RUP spreekt zich namelijk niet uit over zonevreemde rechten. Er worden geen rechten van bestaande percelen ontnomen.

- **Bezwaar 4 t.e.m. 10 – identieke bezwaarschriften**

o Samenvatting bezwaar:

- Kwaliteitsdoelstellingen
 - Vraag om inrichtingsvoorschriften uit de zoneringsmatrix van de startnota RUP Woonzoning in de separate verordening Woonzoning te behouden en deze niet bij het RUP Woonzoning te voegen.
 - Vraag om de bestemmingsvoorschriften van het RUP zo algemeen en beknopt mogelijk te houden zodat de gemeente elke aanvraag apart blijft beoordelen, rekening houdend met alle plaatselijke omstandigheden.
- Onderzoek alternatieve voorstellen
 - Vraag om alternatieve voorstellen voor woonpark te onderzoeken:
 - Beperken van de procentuele grondinname voor bebouwing tot bv. 12% van de totale perceelsoppervlakte (ipv 15%)
 - Beperken van de absolute grondinname voor bebouwing tot bijvoorbeeld 200 m² of lager
 - Vraag om maatregelen te onderzoeken betreffende het faciliteren van andere woonvormen (compact wonen) zoals tiny housing, kangoeroewonen, modulair bouwen etc.
- Vraag om Vakenstraat op te nemen als dorpsring
 - Geen differentiatie tussen woonlandschap Vakenstraat en woonlandschap Stationsstraat.
 - Vakenstraat heeft achterhaalde gewestplanbestemming
 - WUG's in dorpsring bieden meer mogelijkheden dan de Vakenstraat
 - Vakenstraat vormt een morfologisch geheel met de kern 'Heikant'
- Vraag om Regastraat 2 t.e.m. de Heikantschool (Regastraat 12) op te nemen als woonwijk Heikant op basis van de 4 parameters:
 - Bereikbaarheid met duurzaam vervoer
 - Voorzieningenniveau
 - Historische ontwikkeling

- Huidige densiteit bebouwingsstructuur
- Vraag om de Vakenstraat, ingedeeld als 'woonlandschap' om te zetten naar 'woonwijk', gezien de bestaande infrastructuur en ligging aan woonwijk Heikant.
- op basis van de 4 parameters:
 - Bereikbaarheid met duurzaam vervoer
 - Voorzieningenniveau
 - Historische ontwikkeling
 - Huidige densiteit bebouwingsstructuur
- Vraag om zin op pagina 62 van de toelichtingsnota onder artikel 3 te behouden en verder door te trekken in alle zones: 'Er worden afwijkingen van de dichtheid voorzien die als doel hebben om via onderhandelingsstedenbouw in te kunnen spelen op de maatschappelijke noden.'
- Voorschriften art. 1.4
Toepassingsgebied: 'De bepalingen van dit RUP zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffende artikel, van toepassing op alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen.' Dit artikel kan mogelijk voor complicaties zorgen voor behandeling van vergunningsaanvragen in het kader van (lichte) renovaties. Renovaties gericht op het aanpassen van woningen om ze duurzamer te maken (energieprestaties, enz.) zouden in het gedrang kunnen komen indien de betreffende woning niet helemaal conform de vereisten van RUP en verordeningen zou zijn, waardoor een verbetering en verduurzaming van het bestaand woningpark onmogelijk zou worden.
Voorstel: de bepalingen van dit RUP enkel toepassen op nieuwbouw.
- Voorschriften art. 3.4.4
 Woningdichtheid woonlandschap en uitzonderingen.
Voorstel: een verhoging van de maximale woningdichtheid (van één woning per perceel) kan worden toegelaten indien voldaan wordt aan de belangrijkste parameters die volgen uit de plandoelstellingen: bereikbaarheid, voorzieningenniveau, historische ontwikkeling en huidige bouwdensiteit.
- Voorschriften art. 3.5
Woonlandschap Stationsstraat: op basis van de doelstellingen en criteria van het RUP is het differentiëren tussen beide 'woonlandschappen' niet opportuun.
- Voorschriften art. 3.6.1
Afbakening woonpark: dit artikel kan niet van toepassing zijn op het deel van de Regastraat van aan het begin (hoek Kerkhofstraat) tot aan de Heikantschool, vermits dit deel van de straat morfologisch wél binnen de woonwijk Heikant valt en er vlakbij ligt. Dit is in tegenstelling met wat in het artikel staat (woonpark valt buiten woonwijk, enz.) en in de toelichting van dit artikel, namelijk dat het woonzones zijn die zich meestal ontwikkeld hebben op enige afstand van de kern. De beschrijving van dit artikel over woonpark gaat inderdaad perfect op voor de woningen op de Heikantberg en de Middelberg, die veel verder van de centra verwijderd zijn. Daarom wordt gevraagd om dit deel van de Regastraat in 'woonwijk' in te delen bij de woonwijk van het RUP, wat aansluit bij de stedenbouwkundige ontwikkelingen van de laatste jaren en decennia sinds het gewestplan. De indeling 'woonpark' van het gewestplan destijds gaat bijgevolg vandaag niet meer op voor dit deel van de Regastraat. Het is wenselijk om met dit nieuw ook deze inmiddels achterhaalde bestemming bij te sturen, door

- opname als 'woonwijk', analoog aan de WUG's, die ook met een andere laag overtrokken worden in dit RUP.
- Plan-m.e.r.-screening
Een meer kwantitatieve analyse van en vergelijking met deze voorstellen zou moeten gebeuren aangezien deze een belangrijke positieve impact op het milieu zouden teweegbrengen, alsook doelmatiger zijn in termen van inperken van het ruimtebeslag van bebouwing.
 - Watertoets
De effecten dienen te worden nagegaan van verdichting van de woonkernen op de potentiële pluviale wateroverlast. Ook dient te worden onderzocht wat de positieve waterbeheerseffecten zijn van deze voorstellen van beperken van de grondinname voor bebouwing (in absolute en procentuele waarden, verhardingen inclusief), wat een beperking van de mineralisatiegraad van de grondoppervlakte van het gemeentelijk grondgebied inhoudt, en bijgevolg het verhogen van de infiltratiecapaciteit van de bodem, en dus het verminderen van het overstromingsrisico.
- o Reflectie:
- De vraag om de inrichtingsvoorschriften te behouden in de verordening en de bestemmingsvoorschriften beknopt te houden kan bevestigd worden. De gemeente heeft niet de intentie om de gebruikte instrumenten en hun invulling te veranderen.
 - Een groot deel van de opmerkingen hebben betrekking op de verordening woonparkgebieden. Het onderzoek van deze verordening is echter al gebeurd en behoort niet tot de scope van dit openbaar onderzoek.
 - Het RUP doet en wenst echter ook geen uitspraak te doen over alternatieve woonvormen, het sluit ze ook niet uit.
 - Wat betreft de opmerkingen over de herbestemming van specifieke percelen in de Vakenstraat en in de Regastraat, wenst het RUP geen wijzigingen van het gewestplan te doen. Dit werd ook zo opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en is bijgevolg geen nieuwe informatie.
 - Het woonlandschap Stationsstraat heeft een andere statuut omwille van de realiteit van de huidige situatie en het specifieke karakter. Deze afwijkende dynamiek lijkt een logisch gevolg te zijn van de kruising van twee gewestwegen en de aanwezigheid van het rondpunt. Het is dan ook daarom dat deze, conform het GRS, anders wordt bekeken.
 - Het afwijken van de dichtheid in alle zones van het RUP, is juist niet het doel van dit RUP. Een afwijking in het dorpshart kan enkel weloverwogen en gemotiveerd gebeuren zodat dit als hefboom kan gebruikt worden om het maatschappelijke meerwaarde te creëren.
 - Met betrekking tot de aangekaarte onduidelijkheid van het contouren RUP met betrekking tot nieuwbouw, kan bevestigd worden we dat de zoneveemde rechten blijven behouden. Deze rechten zijn immers verworven. Een eengezinswoning mag behouden blijven als deze er al stond. Het wijzigen van de zonevreemde rechten zou expliciet in het RUP moeten worden opgenomen. Dit is niet de scope van het RUP en is bijgevolg niet zo opgenomen.
 - Het afwijken van de dichtheid in alle zones is niet wettelijk en zou strijdig zijn met het doel van dit contouren-RUP. De zonering werd gemaakt op basis van diverse criteria, zoals eerder uitvoerig toegelicht.
 - Wat betreft de vraag om hun voorstellen rond de inname in % op bouwpercelen mee op te nemen als alternatief in de m.e.r.-screening en de watertoets, worden de analyses gedaan volgens de voorstellen opgenomen in het RUP. De verdichting van de woonkernen en de watertoets zijn in het kader van de plan-m.e.r.-screening aan bod gekomen. De volledigheid en

het resultaat van de plan-m.e.r.-screening resulteerde in een positief besluit van het Team Milieueffectenrapportage. Water dient immers beter te infiltreren in open ruimte dus bouwen voornamelijk in de kern heeft een positieve invloed. De plannen van het ruimtelijk traject zijn dan ook in lijn met deze van het Hemelwater- en Droogteplan (HWDP) dat de gemeente opstelt.

- Op basis van bovenstaande analyse dient het RUP en de plan-m.e.r.-screening niet aangepast te worden.

- **Bezwaar 11 – individueel bezwaar**

o Samenvatting bezwaar:

- De zone stationsstraat die nu in woonwijk ligt zou dorpsring moeten worden zodat er ook andere bouwvormen mogelijk zijn.
- Uit de Mobiscore blijkt dat de Stationsstraat (zo ook de andere grote verkeersassen) een zelfde score heeft als de Bergstraat in de dorpskern. De afbakening van het kernenkompas neemt deze ook mee.
- De woondichtheid wordt hierdoor te laag. Dit gaat in tegen het principe van verdichting van de kern. In de praktijk gaat men hiermee het gewestplan wijzigen.
- De vroegere verordening liet meer bouw mogelijkheden toe waarbij de doorwaadbaarheid en openheid naar het achterliggend gebied mogelijk waren. Door geen binnengebieden meer te ontwikkelen komt men tot lintbebouwing.

o Reflectie:

- Vroeger was deze zone in type 2 van de verordening wonen-in-meervoud opgenomen en waren meergezinswoningen toegelaten. De afweging inzake de afbakening werd in de BGO en herziening van verordening wonen-in-meervoud gedaan, niet in dit RUP. Het gebied waar meergezinswoningen waren toegelaten was immers veel te groot. Het idee om daar naar andere zone te gaan is al beslist beleid. De Mobiscore alleen is niet voldoende om verdichting toe te laten.
- Handel is niet de insteek van dit RUP. Er is niets in het RUP dat de bedoeling heeft om handel tegen te gaan. Er zijn geen strikte regels over handel zelf. Het kan gerealiseerd worden maar moet aanvaardbaar zijn. Daarnaast wil de gemeente natuurlijk zoveel mogelijk voorzieningen in de kern
- De gemeente verwacht geen planschade aangezien er niets wordt omgezet. Het beleid kan bovendien nog altijd wijzigingen toepassen op basis van voortschrijdend inzicht.

• **Bezwaar 12 – individueel bezwaar**

o Samenvatting bezwaar:

- In het toepassingsgebied van het RUP wordt onder artikel 1.2 gesproken over intensivering. Wat wordt hiermee bedoeld? Gaat dit over de bebouwingsdichtheid? Wat met bestaande onbebouwde percelen? Onder andere in de toelichting van artikel 3.1.4 wordt de maximale bouwdichtheid omgerekend naar de minimale grootte van een kavel. Begrijp ik dan goed dat onbebouwde percelen die kleiner zijn dan onbebouwbaar zijn?
- Hoe wordt de bouwdichtheid bekeken als je bijvoorbeeld een groenzone voorziet in een verkaveling? Volgens de toelichting van het RUP en volgens de bepalingen per zone uit de verordening mogen de perceelgroottes niet afwijken van de omgerekende minimale perceelgroottes. Wil dit dan zeggen dat het verhogen van de dichtheid via buurtgroen of buurtparkeren bijvoorbeeld ook niet mogelijk is?

- Artikel 1.5 laat projecten “door of met financiering vanwege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of de erkende woonmaatschappijen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen” buiten het toepassingsgebied. Wat met private personen die sociale woningen willen realiseren?
 - Reflectie:
 - Het is belangrijk dat het RUP voldoende duidelijk is. Het is niet de bedoeling om percelen onbebouwbaar te maken. Er moet gespecificeerd worden indien dit niet duidelijk is. De dichtheid gaat namelijk over meerdere woningen niet over 1 perceel.
 - Wat betreft de groenzones, zal dit verder verduidelijkt moeten worden in het RUP of de verordening indien dit niet duidelijk is. Dichtheid gaat over gemiddelde dichtheid, niet op separate percelen. Soms is het juist interessant om buurtgroen en buurtparkeren te verkrijgen. Het is niet de bedoeling dat dit met de dichtheid niet meer mogelijk zou zijn. Er wordt voorgesteld om een voorbeeld te integreren in de toelichting. Alternatieve woonvormen kunnen nog steeds, ze worden niet uitgesloten volgens RUP.
 - Voor wat betreft de opmerking van sociale woningen: dit kan inderdaad beter gelijk getrokken worden. Private personen die sociale woningen realiseren of via SVK kunnen dit namelijk ook. Er zijn ook initiatieven van decreetgevers zodanig dat ook private eigenaars geconventioneerde woningen kunnen bouwen volgens dezelfde regels.
 - Op basis van bovenstaande bemerkingen zal het RUP worden verduidelijkt/aangepast.
- **Bezwaar 13 – individueel bezwaar**
 - Samenvatting bezwaar:
 - Er is geen onderbouwing voor het tegengaan van verdere opsplitsing van een perceel in het woonlandschap. Het RUP wil de afstemming maken van het specifieke karakter van de woonomgeving. Die zijn gegevens in de beslissing van het college van burgmeester en schepenen van de gemeente Rotselaar dd. 19 februari 2024 aangaande perceel Varentstraat z/n (OMV_2023 142 297), en respectievelijk het besluit dd. 25 maart 2024 aangaande perceel Varentstraat 102 (OMV_2023 136 742) maar de reden om te weigeren wordt niet in deze beslissing gebruikt. In de toelichting van het voorschrift wordt de doelstelling van het beperken van de woninggroei zo omschreven: niet dichter dan de omgeving, geen ontwikkeling in 2^{de} orde en geen nieuwe wegen. Dit laat echter opsplitsing nog toe. Daarnaast is het niet duidelijk of verkavelen met meerdere eengezinswoningen wel nog mogelijk is? Kunnen percelen die voldoende breed zijn, opgedeeld worden volgens de breedtes? Als ze groot genoeg zijn en ze sluiten aan bij de bestaande bebouwing, dan is er geen verhoging van het plaatselijk ruimtelijk rendement, dus dit zou moeten kunnen.
 - Reflectie:
 - Er is geopteerd om te werken met 1 woning per perceel. Een uitzondering toelaten creëert precedenten waardoor het aan de scope van het contouren RUP voorbijgaat. Het rendement wordt verhoogd door van 1 woning naar 2 woningen te gaan. Ook al is er perceptie van bouwrechten omwille van huisnummering uit het verleden, is het belangrijk een lijn aan te houden. Indien er verkavelingen worden toegestaan, dan zet dit de deur open voor verdere verdichting van de hele zone. De dienst gaat na of de toelichting bij het artikel in het RUP dit kan verduidelijken.
- **Bezwaar 14 - individueel bezwaar**
 - Samenvatting bezwaar:

- Geen meergezinswoningen toelaten die hoger zijn dan 2 hoog.
 - Reflectie:
 - De bouwlagen zijn reeds vastgelegd in de verordening wonen-in-meervoud zoals herzien door de gemeenteraad op 30 mei 2023. Deze zorgde reeds voor een duidelijke ommezwaai. Er wordt uitgegaan van 2,5 bouwlagen, wat zeer aanvaardbaar is binnen de morfologie van Rotselaar. Er is bijgevolg geen aanpassing van het RUP nodig.
- **Bezwaar 15 - collectief bezwaar**
 - Samenvatting bezwaar:
 - Een aantal vragen ter verduidelijking:
 - Wat is maatschappelijke meerwaarde? Enkel voedingswinkel wordt als noodzakelijk ervaren.
 - Hoeveel mag men afwijken met de bouwlagen en dichtheid?
 - Wat bedoelt men met afwijken van het percentage van 20% volle grond uit het artikel 5?
 - Wordt bij projecten in het dorps hart - waar verdichting de regel is ook rekening gehouden met hittestress die veroorzaakt wordt tijdens de zomermaanden?
 - Wat met de verkeersveiligheid bij onder andere inrit scoutsterrein – parochiezaal - weg naar school?
 - Men vreest stadsallures als er overal met 4 bouwlagen wordt gebouwd in het dorps hart. Men zit met een bezorgdheid rond hoe de leefkwaliteit – de kwaliteit van de woonomgeving (inkijk, mobiliteitsproblemen, geluidsoverlast) in het dorps hart zal worden gerealiseerd.
 - Door de verdichting zal er meer bevolking zijn maar de infrastructuur zoals kleuterscholen volgt niet.
 - Reflectie:
 - Het gaat hier om een reeks vragen, eerder dan bezwaren. De maatschappelijke meerwaarde is reeds uiteengezet in het RUP en in de verordening wonen-in-meervoud. De invulling van maatschappelijke meerwaarde door de omwonenden (namelijk enkel voedingswinkels) is zeer subjectief.
 - Ook het afwijken van 20% volle grond behoort niet tot de scope van dit RUP maar bij de verordening wonen-in-meervoud en is toegevoegd om onder meer infiltratieruimte voor water te voorzien.
- **Bezwaar 16 – individueel bezwaar**
 - Samenvatting bezwaar:
 - De lijst met klimaatbomen is te beperkend.
 - Reflectie:
 - De dienst stelt voor om artikel 19 van de verordening Woonzoning aan te passen naar 'suggestielijst'.

De voorzitter bedankt alle leden voor de aanwezigheid en participatie en sluit de vergadering af. Op 6 mei 2024 zullen de effectieve leden en/of hun plaatsvervangers gevraagd worden om bovenstaande reflecties verder uit te werken en formeel advies te formuleren op het RUP Woonzoning.