

Verslag vergadering 28 november 2023

# Verslag GECORO

Plaats: Zwempaviljoen,  
Aanvang: 20u00 – Einde: 21u30

## Agenda

1. Advisering omtrent het voorontwerp RUP Woonzoning
2. Advisering omtrent het ontwerp verordening Woonzoning

## Aanwezigheden

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Leo Brouckaert, Jan Schrijvers, Bart Verlinden

Plaatsvervangende leden: Achilles Wouters

Politiek afgevaardigden: /

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Cindy Rooms

Schepen ruimtelijke ordening: /

Dienst Omgeving: Sven Buyens

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, Ilse Vervloesem, Mieke De Cat

## Inleiding

De voorzitter, Wim Oeyen, opent de vergadering.

## 1. Advisering RUP Woonzoning

Volgend op de toelichting aan de Gecoro op 23 november 2023, wordt aan de leden van de Gecoro om advies gevraagd betreffende het voorontwerp van het RUP Woonzoning. Op 30 november wordt een plenaire vergadering georganiseerd waarvoor het advies van de Gecoro dient opgeladen te zijn in het DSI of dient de voorzitter de Gecoro te vertegenwoordigen.

### Beraadslaging

- Wat is er in concreto gewijzigd ten opzichte van de BGO Woonzoning en de vorige documenten die ter advisering werden gelegd?
  - o De BGO is opgesplitst in een RUP enerzijds en een verordening anderzijds. De BGO werd uitvoering besproken in een vorige fase: toelichting aan de Gecoro op 15 september 2022 en adviesvraag voorgelegd aan de Gecoro op 20 september 2022 alvorens ter goedkeuring te worden voorgelegd op de gemeenteraad van 25 oktober 2022. De start- en procesnota van het RUP werden op 26 januari 2023 toegelicht aan de Gecoro in het kader van de update van het ruimtelijk traject dat door de gemeente wordt gelopen.
  - o De initiële afbakening komt overeen met de afbakening uit de BGO. Enkel werden de Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's) die overlaptten uit de afbakening geknipt.
- Artikel 1.6 uit de voorschriften van het RUP Woonzoning stelt:  
*Bepalingen van het gewestplan en RUP's gaan voor op de bepalingen van dit RUP voor zover het aspect er uitdrukkelijk in is geregeld.*
  - o De hiërarchie tussen de instrumenten dient gerespecteerd te worden.
- Artikel 1.7 uit de voorschriften van het RUP woonzoning stelt:  
*Het RUP heft geen verkavelingsvergunningen op.*  
*Bepalingen van verkavelingsvergunningen gaan voor op de bepalingen van dit RUP voor zover het aspect er uitdrukkelijk in is geregeld.*
  - o Verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer. Maar de bouwrechten verdwijnen niet.
- Als positief wordt ervaren dat de aanleg van nieuwe publieke wegenis wordt uitgesloten om verdere versnippering tegen te gaan en dat wonen-in-meervoud enkel nog mogelijk is in het dorpshart.
  - o De dorpshartten dienen effectief versterkt te worden om handel aan te trekken. Het creëren van de hefboom maatschappelijke meerwaarde is een ideale manier om de kernen ook commercieel uit te bouwen.
- Planning op lange termijn is de taak van de gemeente. Door dit beleidsinstrument wordt een éénvoudig kader gecreëerd die het voordeel van de duidelijkheid geeft.

### Conclusie

Er wordt unaniem een **volledig gunstig advies** geformuleerd.

## 2. Advisering verordening Woonzoning

Volgend op de toelichting aan de Gecoro op 23 november 2023, wordt aan de leden van de Gecoro om advies gevraagd betreffende het ontwerp van de verordening Woonzoning.

## Beraadslaging

- **Artikel 7: Bouwdiepte**  
 Hoe zal het bepalen van de bouwdiepte ervaren worden door inwoners?  
 Het afwijken van de bouwdiepte met 2m bij geclusterd bouwen is een goede zaak.
  - o De bouwdieptes wordt steeds als leidraad gehanteerd door de dienst Omgeving en wordt algemeen aanvaard. Bovendien is de uitzondering van 17m voorzien, indien geclusterd gebouwd wordt. Losstaande bijgebouwen worden op die manier vermeden wat tevens minder verharding betekent wat een algemeen gunstig effect heeft.
 Hoe wordt de bouwlijn bepaald?
  - o Dit wordt geval per geval bekeken en in het kader van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld.
- **Artikel 8: Bouwen in tweede orde**  
 Niet meer bouwen in 2<sup>e</sup> orde is een positief gegeven.
- **Artikel 9: Doorwaadbaarheid**  
**Artikel 11: Daglichtnorm**  
 De verordening komt eveneens in lijn met de verordening wonen-in-meervoud op de punten van de doorwaadbaarheid en de daglichtnorm wat consistentie betekent in het beleid.
- **Artikel 14: Verhardingen voortuinen**  
 Het is duidelijk dat ook de regels voor de voortuinen in teken van de goede ruimtelijke ordening staan.
- **Artikel 15: Verhardingen, niet-overdekte constructies en bijgebouwen in de zij- en achtertuinen**  
 Er wordt gepoogd de verhardingsgraad in te perken maar toch ruimte te laten voor bijgebouwen.
- **Artikel 16: Afsluitingen**  
 Het is misschien wenselijk het gegeven van open afsluitingen beter te definiëren aangezien open niet voor iedereen éénduidig is. Hoe kan open gedefinieerd worden om het sluitend te maken? In woonparkgebieden heeft de open afsluiting een ecologische doelstelling, in het bijzonder voor de migratie van dieren, is ecologisch.
- **Artikel 17: Collectieve buitenruimten**  
*§1 Dit artikel geldt enkel voor het gelijktijdig bouwen van meer dan 4 woningen en het verkavelen in meer dan 4 kavels in de dorpsring.*  
 Naar analogie met paragraaf 6 beter aanpassen naar 'vanaf 5 woningen': dit is een éénduidigere formulering.  
 In het kader van groepswoningbouw dient dit artikel te worden opgenomen om in de lijn te zijn met de verordening wonen-in-meervoud.  
 De vraag wordt gesteld hoe dit zal worden gehandhaafd. Publiek toegankelijk betekent dit een grondafstand aan de gemeente of blijven deze buitenruimten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars (VME)? Een projectontwikkelaar gaat akkoord met het toekennen van het publieke karakter van de buitenruimten in onderhandeling met de gemeente maar verlaat het project vaak na verkoop waardoor de praktische opvolging bemoeilijkt wordt.  
 Dit kan in de basisakte, die wordt goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen, alsook in de vergunningsvoorwaarden worden opgenomen. De nodige waakzaamheid dient te worden ingebouwd bij de afwikkeling van de artikel bij de concrete projectontwikkeling.
- **Artikel 18: Zonnepanelen en zonnecollectoren**
  - o Indien zonnepanelen in dakvlakken worden verwerkt, worden daken optimaal gemaakt en is dit niet vergunningsplichtig.
- **Artikel 19: Groennorm**  
 De integratie van het artikel omtrent de groennorm is een positieve evolutie en nog een stap vooruit ten opzichte van de verordening van wonen-in-meervoud.

- Een boom is interessant voor de bewoners zelf. De lijst met Inheemse boomsoorten is tevens opgenomen in de verordening. Echter is het evident dat niet elke boom inpasbaar is in elke tuin en dient er te worden gekeken bij de aanplant naar de specificiteit van de directe omgeving.
- Een volgende stap is frequent nagaan of de aanplant effectief wordt uitgevoerd.
- Er wordt gehandhaafd door de gemeente maar hierbij worden prioriteiten gesteld bij handhaving. Het schept mogelijkheden voor de toekomst.
- Ook de termijn waarbinnen de aanplant gerealiseerd moet worden moet duidelijk omschreven staan.
- Het is inderdaad aangewezen om op te nemen dat beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken, na het winddicht maken van de woning of bij inschrijving. Verder te bepalen.
- Indien een perceel al van de nodige bomen is voorzien, dan lijkt de verplichting tot aanplant van een bijkomende hoogstam overbodig?
  - Correct. Nakijken of hier een uitzonderingsmogelijkheid kan voorzien worden.
- **Bepalingen woonlandschap Stationsstraat**
- Hoe kan de huidige dichtheid bepaald worden gezien het hybride karakter van de zone?
  - Maatgevend betekent in deze zin dat de dichtheid ook altijd aan de goede ruimtelijke ordening wordt afgetoetst ten opzichte van de bestaande toestand in de directe en ruime omgeving. Bij verkavelingen en projecten met meerdere ééngezinswoningen zijn in de woonlandschap Stationsstraat maximaal 3 aaneengeschaalde woningen mogelijk. Dit is de te volgen richtlijn.
- Bij de **definities** staat de definitie van klimaatboom opgenomen terwijl er nergens in de verordening naar dit begrip zelf wordt verwezen.

Overkoepelend kan gesteld worden dat het traject tot de toekomstige Rotselaarse bouwcode, een codificering van alle verordeningen samen, een ruimtelijke doordachte aanpak is. Het ruimtelijk beleid getuigt van een doordachte lange termijn visie; een visie die is gegroeid vanuit een bestaande ruimtelijke en planologische context, die verankerd werd in sterk gefundeerde instrumenten. De verordening en het RUP zijn sterke planningsinstrumenten, die het sluitstuk vormen van het gelopen proces. Er werd hierbij overal rekening mee gehouden, alsook met andere studies zoals de mobiliteitsstudie. Positief is tevens dat de dienst Omgeving hierbij alle vrijheid kreeg van het college van burgemeester en schepenen.

## Conclusie

Er wordt een unaniem **volledig gunstig advies** zonder voorwaarden geformuleerd.

De volgende Gecoro is gepland op 20 december 2023.