

AGENDA

- Advisering omtrent
 - a. BGO woonzoneringsplan
 - b. Ontwerp verordening wonen-in-meervoud
 - c. Aangepaste afsprakennota wonen-in-meervoud
 - d. Ontwerp verordening woonparkgebieden

AANWEZIGHEDEN

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Ilse Vervloesem, Leo Brouckaert en Bart Verlinden

Plaatsvervangende leden: Hans Van Hyfte en Achilles Wouters

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Thomas Benaets en Cindy Rooms

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, Marc Ringoet, Mieke De Cat, Bart Vandyck en Koen Nys

A. BGO WOONZONERINGSPLAN

Terugkoppeling

Schriftelijk

- Met het BGO en de vervolgstappen die in functie van het BGO nog genomen zullen (en moeten) worden zet de gemeente Rotselaar belangrijke stappen vooruit in haar ruimtelijk beleid. De gemeente zal daarbij inspelen op enkele belangrijke en binnen het vakgebied gekende ruimtelijke tendensen en uitdagingen die op zich al wel geruime tijd gekend zijn bij zowel het beleid als bij de dienst Omgeving. Tendensen die bij de bevolking dan weer vooral gekend zijn onder de begrippen 'betonstop' en 'bouwshift', maar die uiteindelijk tot op heden nog steeds weinig concrete invulling hebben gekregen vanuit de (hogere) overheden. Als ze al iets te weeg hebben gebracht, is het weinig goeds... buiten de bewustwording over het belang van onze resterende open en onbebouwde ruimte, hebben deze begrippen en hoe hierover werd gecommuniceerd door onder meer de media, vooral een tegengesteld effect gehad, met name dat mensen in paniek geraken en 'snel' nog hun bouwpercelen trachten te valoriseren en maximaliseren (lees: verkavelingsdruk in landelijke woongebieden). Het bijkomend innemen van onze resterende onbebouwde ruimte werd uiteindelijk alleen maar versneld. De 'nood' aan duidelijkheid en het ondernemen van concrete stappen is dan ook urgenter dan ooit. Met het BGO en het vervolgtraject dat de gemeente beoogt, wordt alvast ingespeeld op deze urgentie. Dit is zonder meer positief... zeker bekeken vanuit een dienst Omgeving.
- Het BGO is voor de gemeente Rotselaar een eerste belangrijke (en noodzakelijke) stap voor de (ruimtelijk) ordening op zowel korte als lange termijn. Samen met de 'producten' en 'documenten' die zullen voortvloeien uit dit BGO (aangepaste verordeningen, perimeter-RUP, ...) zal er eindelijk meer duidelijkheid komen over hoe de gemeente wenst om te gaan met haar ruimte, in eerste instantie met focus op de bebouwde/resterende bebouwbare ruimte. Het zijn de eerste stappen naar een duidelijke visie en een ruimtelijk kader waarmee het bestuur en haar diensten aan de slag kunnen bij de behandeling van toekomstige ruimtelijke vraagstukken en waarmee men vooral ook de burgers en projectontwikkelaars duidelijk kan informeren over 'hoe en wat' men kan doen met de bebouwde/resterende bebouwbare ruimte in Rotselaar.
- Bedoeling moet zijn om voor heel haar grondgebied duidelijkheid te scheppen van wat nog kan of net niet m.b.t. de bebouwd/resterende bebouwbare ruimte. Opgelet: daarbij is er natuurlijk nog een hele weg af te leggen. Maar met het BGO is een eerste belangrijke 'horde' genomen. Het BGO is nog maar een eerste stap, maar geeft al wel duidelijk aan waar de gemeente naartoe wil. Het is een eerste medium/product waarmee duidelijk en breed gecommuniceerd kan worden en waarmee men al enkele belangrijke 'knopen' kan doorhakken (bv. een halt toe roepen aan het verder verkavelen van onze landelijke woonlinten). Het is een document waarmee de gemeente zeker al aan de slag kan gaan in haar vergunningenbeleid, wat dan weer een surplus is voor de werking van de dienst Omgeving (makkelijker communiceren naar burgers en projectontwikkelaars, motiveren in adviezen over omgevingsvergunningaanvragen, ...).
- Is een BGO 'heiligmakend' of 'de Bijbel van de ruimtelijke ordening'? Neen, zeker niet... maar het is wel een belangrijk medium om duidelijkheid te scheppen. Een (eerste) kader dat voor iedereen van toepassing is, gaande van het lokale bestuur tot de dienst Omgeving, tot de projectontwikkelaar die met een idee/voortontwerp naar de gemeente stapt. Het is het kader waarmee en waarbinnen iedereen aan de slag kan gaan. Belangrijk is wel dat het een flexibel kader is, dat ook mee moet kunnen evolueren met de tijd en haar uitdagingen. Want anno 2022 kijken we al heel anders naar onze ruimte dan in 2020. Dus daar moet met het beleid op ingespeeld kunnen worden.
- Bepaalde visies en standpunten zullen zonder meer stuiten op onbegrip, denk maar aan het niet meer kunnen verkavelen van grotere percelen in de landelijke woonlinten buiten de kernen. Het innemen van dergelijke standpunten en visies vraagt politieke moed, maar is louter en alleen bekeken vanuit het ruimtelijke perspectief meer dan noodzakelijk. Op sommige (of zelfs vele?) plaatsen is het misschien zelfs al te laat. Dit wil echter niet zeggen dat er niets moet gebeuren. Het inperken van ons ruimtebeslag blijft urgent en noodzakelijk. Dat deze stappen worden gezet kunnen we dan ook alleen maar toejuichen vanuit ons vakgebied.

- Binnen de dagdagelijkse werking van een dienst Omgeving zijn dan ook vele voordelen van een BGO (en daaraan gerelateerde documenten) of beter, wanneer een gemeente de ruimtelijke krijtlijnen duidelijk uitzet in een 'product' (of producten) dat gehanteerd kan worden door alle belanghebbenden (bestuur, dienst, burger, projectontwikkelaar, ...). Als dienst kan er ook een stuk efficiënter gewerkt worden, wat de algemene dienstverlening alleen maar ten goede komt.
- Er is nog een lange (en hobbelige?) weg af te leggen, maar met het BGO en het beoogde vervolgtraject is men een goede weg ingeslagen in Rotselaar.

Mondeling

- De gemeente moet de groei van woningen op onbebouwde percelen buiten de kernen sterk afremmen en bij voorkeur stoppen. Verdere opdeling van percelen is niet langer wenselijk. Dit dient te gebeuren zonder aan de eigendomsrechten te raken ook al is verkavelen geen recht. Om deze reden is het cruciaal om kwalitatieve voorschriften te kunnen hanteren om planschade te vermijden. Er werd vernomen dat eindbestemming een contourenRUP is om de wijziging van bestemmingen te omzeilen op een realistische en haalbare manier en met de correcte instrumenten. Een trendbreuk is nodig maar dient sluitend te worden gemotiveerd. De BGO woonzoneringsplan is een ideale tool om bijkomend ruimtebeslag in het buitengebied te weren. Enkel de verordening woonparkgebieden ondervangt dit momenteel al in woonparkgebieden. Het streven naar lagere richtdichtheden resulteert in grotere kavels en meer open ruimte, wat het collectieve goed ten goede komt.
- Positief wordt bevonden dat de toolkit kwalitatieve kernversterking wordt meegenomen in het opstellen van de beleidsdocumenten. Ook is het een goede zaak dat de punten rond mobiliteit van Regionet Leuven worden geïntegreerd. Het integrale referentiekader wordt geschetst ter onderbouwing van de beleidsmatige ontwikkeling op gemeentelijk niveau. De koppeling tussen het mobiliteitsplan van de gemeente en de ruimtelijke ontwikkeling is zeer nuttig. De taakstellingen zijn meegenomen in de definiëring en de afbakening van de type kernen: hoogdynamisch HD en landelijk LA.
- In de evaluatie van de verordening wonen-in-meervoud gaf de Gecoro reeds aan dat type 1 te ruim was. Het idee om te differentiëren in dorpshart en dorpsring beantwoordt hieraan. Zeker het onderscheid dat gemaakt wordt tussen Rotselaar-Wezemaal enerzijds als hoogdynamisch en Werchter anderzijds als landelijk is gunstig. Deze differentiatie is noodzakelijk als we naar de realiteit kijken.
- De vooropgestelde richtdichtheden (onder meer gebaseerd op studies van Buur, reeds vergunde (maar nog niet uitgevoerde) verkavelingsvergunningen, ...) gelden per perceel en zorgen er ook voor dat ontwikkelaars bij meergezinswoningen geremd worden in de maximalisatie van projecten. De parkeerratio verplicht deze vaak om het programma aan te passen aan het beschikbare projectgebied. De rest van de parameters volgt hieruit: de functionaliteit van de parkeermogelijkheden, de inrichting van collectieve ruimte en groenruimte, ... Ontwikkelingen moeten zeker mogelijk blijven maar moeten afgebakend worden tot de hertoe voorziene zones, met name de kern of het dorpshart.
- De afbakening van het dorpshart in Werchter wordt als positief geëvalueerd. De historiek van kleine straatjes is moeilijk te veranderen en het netwerk van trage wegen wordt gevolgd bij de afbakening. Het streven naar een compactere kern is een goede zaak. Het is eveneens gunstig dat niet heel de Sint-Jansstraat in het dorpshart wordt betrokken. De lob aan Werchter Brug, ter hoogte van het kruispunt Nieuwebaan – Haachtsesteenweg – Provinciebaan – Tarweland, die afgebakend werd bij het dorpshart kan beter als dorpsring beschouwd worden. De aanwezigheid van handel en meergezinswoningen, de historische argumenten en de hoge knooppuntwaarde zijn doorslaggevend voor de actuele afbakening. Er wordt geargumenteerd dat de Dijle een betere grens zou zijn tussen dorpshart en dorpsring. De zone is immers:
 - Gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied dus additionele verdichting lijkt niet wenselijk volgens de fluviale/pluviale kaarten.
 - Goede ontsluiting geldt niet voor het Tarweland.
 - De centrale positie van de brug waarlangs alle mobiliteit wordt gestuurd mag niet verder belast worden door bijkomende druk veroorzaakt door nieuwe meergezinswoningen.
 - Ook de ontsluiting van het festival is een bijkomende motivator om de zone bij de dorpsring in te tekenen.
- Het dorpshart van Wezemaal is zeer klein en de woonwijk is zeer groot. Gezien de reeds aanwezige bebouwing is het niet wenselijk het hart verder uit te breiden en wordt typologie 1 gevolgd tot voorbij de school. Hier wordt bemerkt dat de afbakening van de dorpsring misschien beter anders ingetekend wordt rekening houdend met het project Tribeca in Wezemaal (Steenweg op Nieuwrode. Het is te bekijken of het niet wenselijk is om het bestaande project volledig te integreren in de dorpsring en voor het achterste stuk de bestaande typologie 2 te verlaten. Het project is nu deels opgenomen in de woonwijk.

- De Stationsstraat is gecategoriseerd als woonlandschap (want woongebied met landelijk karakter) maar door de centrale ligging wordt de Stationsstraat beschouwd als een aparte typologie met lagere dichtheden. Appartementen zijn hier niet meer toegestaan en ook commerciële functies worden beperkt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het overstromingskarakter van de zone.
- Bij de opmaak van het woonzoneringsplan werden de woonuitbreidingsgebieden er in overdruk opgezet. De gebieden ten zuiden van de Sint-Antoniushoek kunnen volgens het woonzoneringsplan niet meer aangesneden worden, de noordelijke gebieden desgevallend wel nog. In de woonuitbreidingsgebieden zijn verkavelingen met wegen a priori niet meer mogelijk. Hoe kunnen bijkomend sociale woningen worden gerealiseerd indien het Bindende Sociale Objectief dit vereist? Hoeveel kan er, rekening houdend met de gewenste richtdichtheden, nog verdicht worden?
- p.14: kunnen de nieuwe fluviale/pluviale kaarten worden gebruikt? De watertoets zal binnenkort worden goedgekeurd dus te overwegen om de kaarten te actualiseren van zodra effectief. Vooral in overstromingsgevoelige gebieden vormen de kaarten een verbetering.

Conclusie:

- De doelstellingen en de inhoud van het woonzoneringsplan worden unaniem positief geadviseerd, evenals de afbakening van de verschillende zones en de voorwaarden die daaraan worden gekoppeld. In het algemeen kan gesteld worden dat de beleidsmatige onderbouwing een positief gegeven is waar ook nood aan is zoals uitvoerig gemotiveerd. Voor de opsplitsing in buitengebied en woonparkgebieden werd de moedige keuze gemaakt om een verkavelingsstop in te voeren. Ook de differentiatie in type 1 naar dorpshart en dorpsring is een terechte keuze. De principes van het BGO woonzoneringsplan zijn fundamentele stapstenen om tot een goed RUP te komen. De principes liggen eveneens in lijn met de beoordeling van projecten in het verleden door de Gecoro. Het wordt sterk aangemoedigd dat de beleidsdocumenten door de gemeentelijke dienst Omgeving zijn opgesteld en hierdoor ook extra draagkracht krijgen. Er dient nu maximaal te worden ingezet op de verdere uitwerking.
 - De beperkte aandachtspunten betreffen de afbakening van volgende zones:
 - de lob aan Werchter Brug ter hoogte van het kruispunt Nieuwebaan – Haachtsesteenweg – Provinciebaan – Tarweland in te tekenen als dorpsring (niet dorpshart).
 - de achterste zone van het project Tribeca in Wezemaal beter als dorpsring te beschouwen (niet woonwijk).
 - Geen opmerkingen op de woonzoneringsmatrix.
- Binnen het bestaande ruimtebeslag is er een overdruk in de woonuitbreidingsgebieden, die gesitueerd zijn in de dorpsring/woonwijk. Er dient verder onderzocht te worden welke reserve er is na de realisatie van de huidige projecten voor sociale woningbouw volgens de vooropgestelde richtdichtheden om te kunnen voldoen aan het bindend sociaal objectief.

2. ONTWERP VERORDENING WONEN IN MEERVOUD

Beraadslaging

- De definitie van wooneenheid die in de verordening is opgenomen leidt mogelijk tot onduidelijkheid. Daarom is het raadzaam deze te bekijken met de dienst Omgeving.
- Het is positief dat bij het aspect van de woonkwaliteit (pg. 8) andere functies mee zijn opgenomen.
- Parkeerplaatsen mogen niet op openbaar domein worden afgewenteld. Bezoekersparkeerplaatsen moeten voorbehouden en open blijven voor bezoekers, niet afsluitbaar. Ook deze plaatsen moeten makkelijk toegankelijk zijn en goed aangegeven worden met signalisatie om te vermijden dat ze niet zichtbaar zijn. Idealiter te situeren vooraan in de parking. Project Tribeca is hiervan een goed voorbeeld. De nieuwe verordening komt hieraan tegemoet.
- Sorteestraat is verplicht vanaf 15 units. De voorschriften van Ecoverf werden overgenomen in de verordening. Het is essentieel dat de ontwikkelaar Ecoverf tijdig mee aan tafel krijgt om de afstand tot de container te beoordelen. In die zin is de toevoeging op p. 8 zin ivm sorteestraat een goede zaak: "Indien er geen sorteestraat wordt voorzien, dient men aan de straatzijde voldoende ruimte te voorzien voor de afvalbakken".
- Goed dat het aangegeven is dat de fietsenparking goed toegankelijk dient te zijn: voldoende breed zijn en voldoende hoog.

- Suggestie om bij artikel 20 ook laadpunten voor fietsen mee op te nemen.
- Kan het gegarandeerd worden dat elke woning toegang heeft tot de regenwaterput (p.13)? Dit blijft een keuze van de ontwikkelaar, in overleg met het studie bureau technieken. Per begonnen putvolume van 5000 liter wordt minimaal 1 wooneenheid op de hemelwaterput aangesloten. Dit wordt ook zo bepaald door de nieuwe provinciale/gewestelijke verordening.
- Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en kan moeilijk worden gekwantificeerd. Mogelijk te verfijnen in definitie. Flexibiliteit is vereist indien bijvoorbeeld trage verbindingen of doorsteken worden opgenomen in het project.
De dienst Omgeving zal hier strikt op toekijken bij de beoordeling van de aanvragen.
- Artikel 25 "Het voorzien van een ondergrondse sorteerstraat is facultatief wanneer de maximale loopafstand van elke nieuwe kavel of wooneenheid tot aan de sorteerstraat niet kan beperkt worden tot 150m." Potentieel zal er voor gezorgd worden dat de verste wooneenheid verder is om te vermijden dat een ondergrondse sorteerstraat verplicht is.
Individueel te bekijken want Ecoverf bepaalt de 150m cirkelvormig.
- In de afwijkingen vernoemd in artikel 17 over het autodelen lijkt het aangewezen om elektrische laadpalen bijkomend mee op te nemen.
- Deelwagens kan mogelijk worden gelokaliseerd naar het publiek domein indien de deelwagens daar meer zou gebruikt worden.
Zou moeten kunnen maar moeten blijven beantwoorden aan de parkeerbehoefte van het project. Dit dient te worden afgetoetst met de dienst mobiliteit. Deelwagens dienen optimaal te worden gebruikt. Ontwikkelaars blijven projectgebonden wel verantwoordelijk voor de financiering ervan.
- In de verordening lijkt het zinvol om het begrip 'netto-vloeroppervlakte' mee op te nemen in de definities. Hierover zijn de laatste tijd verschillende interpretaties en projectontwikkelaars gaan hier soms nogal 'creatief' hiermee aan de slag. Om discussies te vermijden is het dus zinvol dit mee op te nemen in de definities.
- Bij het gedeelte over betaalbaar wonen (p. 23) wordt gevraagd gewoon sociaal wonen of sociale wooninitiatieven te vermelden aangezien SVK en SHM sociale woonmaatschappijen zullen worden.

3. AANGEPASTE AFSPRAKENNOTA WONEN-IN-MEERVOUD

Beraadslaging

- De nieuwe provinciale verordening hemelwater is momenteel in ontwerp en zou tegen het jaareinde in voege moeten zijn. Hierin wordt opgenomen dat alle hemelwater op eigen perceel dient te infiltreren of herbruikt moet worden. De richtlijnen omtrent hemelwater zullen hier naar alle waarschijnlijkheid mee door bepaald worden.
Nu worden er strikte regels vanuit Rotselaar opgelegd. De dienst is zich er echter van bewust dat dit gelijk loopt met het ontwerp van de provinciale verordening. Indien de gewestelijke of de provinciale hemelwaterverordening strengere voorwaarden oplegt, zijn deze laatste uiteraard van toepassing.
- Bronbemaling duurt in sommige gevallen te lang.
Normaal zal de aannemer dit niet langer willen laten draaien dan noodzakelijk omwille van de hoge kostprijs (huur/elektriciteit pompen) maar is zeker te bewaken. Vandaar wordt de studie omtrent bronbemaling nu op voorhand gevraagd om de effecten te kunnen inschatten. Bronbemaling is echter intrinsiek aan de uitvoering dus niet altijd evident om dit mee aan te vragen in de vergunning. Toch wordt het nu in de afspraken vereist met als doel hier meer vat op te krijgen. Hierdoor zullen ontwikkelaars ook genoopt worden om meer aandacht aan te besteden aan de principes en niet louter aan de uitvoeringsmodaliteiten.
- De schaduwstudie die gevraagd wordt op 3 momenten (voormiddag, namiddag en avond) kan best gedifferentieerd worden per seizoen. In de zomer en winter best andere tijdstippen te bepalen.
- De afsprakennota dient gevolgd te worden voor elk meergezinswoningproject vanaf 4 units. Voor een project van 96 units dienen dezelfde stappen doorlopen te worden hoewel een grootschaliger project doorgaans door een ontwikkelaar gebeurt. Dit is niet in verhouding.
De perimeter van een project van 4 units zal echter kleiner zijn en dus is de kostprijs voor de organisatie van de verschillende stappen ook te beperken. Het (voor)traject voor grote projecten daarentegen zal een stuk intensiever gebeuren en bijna iedere stap, zoals beschreven in de afsprakennota, zal op verschillende niveaus meer investeringen en tijd vereisen van de projectontwikkelaars.

- Het nieuwe participatietraject dat in de afsprakennota wordt opgelegd waarbij onafhankelijk de schriftelijke reactie die van buurtbewoners wordt gevraagd, is een pluspunt. Het digitaal ter beschikking stellen van de informatie eveneens.
- Doordat meer duidelijkheid wordt gecreëerd door de verordening is er minder onderhandelingsruimte mogelijk. Er zullen minder voorbesprekingen vereist zijn wat een verlichting voor de dienst Omgeving betekent en ontwikkelaars sneller hun eindstation kunnen bereiken.
- De richtdichtheden zullen een grote rol spelen aangezien de verordening vaak beschouwd werd als een verworven recht. Het woonzoneringsplan biedt meer tools om dit te sturen.

Conclusie:

Er wordt een UNANIEM POSITIEF ADVIES gegeven op zowel de verordening als op de aangepaste afsprakennota die hier onlosmakelijk mee verbonden is, rekening houdend met de aandachtspunten die werden opgesomd.

De verordening en de afsprakennota beantwoorden in grote lijnen aan de evaluatie van de GECORO op 23 mei 2022. De aandachtspunten die geformuleerd werden door de GECORO met betrekking tot eerder voorgestelde projecten werden meegenomen in de aanpassing van de verordening en de afsprakennota. De GECORO vindt het positief dat met haar opmerkingen rekening wordt gehouden.

De GECORO merkt ook een positieve evolutie op doordat de opgemaakte documenten opgesteld en gedragen worden vanuit eigen gemeentelijke dienst. Door eigen inzicht en ervaring van de dienst te integreren wordt de uitwerking en gedragenheid van de beleidsdocumenten versterkt.

4. ONTWERP VERORDENING WOONPARKGEBIEDEN

Beraadslaging

- Verkavelen is niet meer mogelijk.
- 1 woning per kavel/perceel.
- Enkel artikel 7 wordt gewijzigd.
- Artikel 18 kan verwarrend zijn: aansluiting aan straat beperkt tot 4 m maar kan verbreden tot dubbele garage. Lectuur niet eenduidig.
- Bijkomende aandachtspunten kunnen meegenomen worden in een volgende fase, na validering van het RUP en de opmaak van de Rotselaarse Bouwcode.

Conclusie:

Er wordt een UNANIEM POSITIEF ADVIES zonder opmerkingen geformuleerd.