

Verslag vergadering 17 september 2025

Gemeentelijke commissie voor ruimtelijk ordening

Plaats: Theo Humbletzaal, administratief centrum
Provinciebaan 20
3110 Rotselaar
Aanvang: 20:00 – Einde: 22:10

Aanwezigheden

Effectieve leden: Joris Vermeiren, Stijn Sempels, Marijke Vanden Bosch, Jan Schrijvers, Jan Martens
Plaatsvervangende leden: Tom Feyaerts, Shavkat Egamberdiev, Pepijn De Snijder, Thalia Danckers, Hans Van Hyfte, Achilles Wouters, Bert Van Laer
Politieke afgevaardigden: Eric Meyers, Werner Mertens, Frans Vansteenbeeck, Gust Janssens

Voorzitter: Tom Feyaerts,
Secretaris: Cindy Rooms
Schepen ruimtelijke ordening: Jelle Wouters
Dienst Omgeving: Sven Buyens, Martijn Gillaerts, Sofie Juvyns

Verontschuldigd: Wim Oeyen, Kristien Natens, Ilse Vervloesem, Mieke De Cat, Roland Van Espen, Kate Vanhoutte, Renilde Mertens, Bart Vandyck

Introductie

Plaatsvervangend voorzitter, Tom Feyaerts, opent de vergadering. Burgemeester en schepen voor ruimtelijke ordening, Jelle Wouters, heet de aanwezigen welkom en bedankt de leden uitgebreid voor het engagement. Verder wordt de samenstelling, zoals ook goedgekeurd door de gemeenteraad, toegelicht. Er is geopteerd voor een variëteit aan expertise en ervaring, waardoor de verschillende invalshoeken de advisering van het ruimtelijk beleid versterken. De burgemeester schetst de stappen die genomen werden in de voorbije legislatuur in het kader van het realiseren van de bouwshift en het gekozen ruimtelijk beleid.

De burgemeester geeft het woord terug aan de plaatsvervangend voorzitter, die de agenda overloopt.

Kennismaking

De leden maken kennis met elkaar en schetsen kort hun expertise, achtergrond en interesse met ruimtelijke ordening. De secretaris, Cindy Rooms, schetst de totstandkomingsprocedure van deze raad, de wettelijke bepalingen voor de samenstelling en de doelstelling van de Gecoro.

Huishoudelijk reglement

De plaatsvervangend voorzitter legt het huishoudelijk reglement, dat de leden reeds digitaal ontvangen hadden en waarvan een print voorzien werd voor ieder lid, ter goedkeuring voor. Het huishoudelijk reglement wordt unaniem goedgekeurd.

Toelichting ruimtelijk beleid

De voorzitter geeft het woord aan Martijn Gillaerts, ruimtelijk expert van Interleuven, en Sven Buyens, omgevingsambtenaar van de gemeente Rotselaar, voor een uitgebreide toelichting van het ruimtelijk traject. Aan de hand van een presentatie worden de principes van de beleidsplannen ruimte Vlaanderen en Vlaams-Brabant uitgelegd. De voornaamste gemeentelijke stedenbouwkundige instrumenten, zoals het RUP en de verordening Woonzoning, worden toegelicht.

Bespreking

- Hoe lang duurt het om de afsprakennota in het kader van meergezinswoningen volledig te doorlopen?
 - o Er is geen standaardtijd voor de verschillende stappen in de afsprakennota. Het kan soms zijn dat een project meerdere keren naar de Gecoro of naar de omwonenden moet. Over het algemeen kan gesteld worden dat de eerste drie stappen (intern) veel tijd in beslag nemen omdat er regelmatig informatie ontbreekt. Deze fases kunnen vlotter gaan, wanneer de ontwikkelaars hun project goed hebben voorbereid en reeds zelf de ruimtelijke instrumenten in acht nemen. Vanaf stap vier t.e.m. stap negen zit bij benadering een half jaar tot een jaar tijd. Dit is uiteraard sterk afhankelijk van onder meer participatietraject en eventuele nieuwe projectinhoudversies. Door het doorlopen van de afsprakennota en bijhorende participatietraject komen we tot meer gedragen projecten en proberen we beroepsprocedures te vermijden.
- Hoe is de verdeling tussen projectontwikkelaars en particulieren bij aanvragen voor meergezinswoningen? En zijn dit steeds appartementen?
 - o Het zijn voornamelijk ontwikkelaars. Er zijn weinig particulieren die aanvragen indienen voor meergezinswoningen, hetzij kleinere projecten. Het betreft meestal een traditioneel model, met af en toe een uitzondering zoals bijvoorbeeld een project voor begeleid wonen.
- Is er een nood om nieuwe ruimtelijke instrumenten te ontwikkelen in de nieuwe beleidsperiode?
 - o In eerste instantie zullen de gemaakte instrumenten verder worden toegepast, verankerd en gecodificeerd om de vertaalslag naar de burgers te maken en de bestaande instrumenten kunnen aan een evaluatie worden onderworpen.
- Is er bijsturing van de huidige instrumenten nodig, bijvoorbeeld het aantal deelwagens in de verordening wonen-in-meervoud?
 - o De stedenbouwkundige instrumenten worden constant geëvalueerd en beleidsmatig getoetst. Het zal echter wel zo zijn dat de oudere instrumenten grondig tegen het licht gehouden worden en om na te gaan of deze nog voldoende actueel zijn en voldoen aan de huidige en toekomstige noden. Deze toetsing gebeurt binnen de organisatie en zal zeker naar de Gecoro gebracht worden wanneer hier meer zicht op is.
 - o Met betrekking tot de deelwagens, is er nergens een verplichting opgenomen om deze te voorzien, het is een afwijkmogelijkheid. De gemeente behoudt het recht om geen afwijking toe te kennen, wanneer er bijvoorbeeld al voldoende deelwagens aanwezig zijn in een bepaald projectgebied.
- Is er geen absoluut getal om een afwijking van de parking van de parkeernorm aan te vragen?
 - o Dit is wel opgenomen in artikel 15 van de verordening wonen-in-meervoud, namelijk: een deelwagen plaatsen vermindert het totaal aantal te voorziene parkeerplaatsen met 5 plaatsen. En er kunnen maximaal 3 deelwagens per project te worden toegestaan.
 - o De gemeente behoudt het recht om de afwijkingaanvraag voor deelwagens te weigeren. De afwijking is geen recht van de initiatiefnemer. De gemeente wenst ook te anticiperen op de mobiliteitsshift en in te spelen op de toekomstige noden van gezinnen, rekening houdend met de visie op kernversterking.

- Ontwikkelaars verkopen nu soms appartementen en parkeerplaatsen separaat, waardoor er in bepaalde projecten soms parkeerplaatsen blijven leeg staan. Kan de gemeente hier iets aan doen?
 - o Een gemeente heeft niet de bevoegdheid om parkeerplaatsen verplicht te koppelen aan bepaalde appartementen. Wel legt de gemeente via een parkeerratio het minimum aantal plaatsen op die ontwikkelaars moeten voorzien in een project. De parkeerratio is dan ook niet alleen geënt op de behoefte van de koper, maar ook op bezoekers. Bezoekersparkeerplaatsen zitten momenteel ook in de ratio vervat. In realiteit is te zien dat kopers vaak minstens één parkeerplaats per wooneenheid afnemen. Het is daarenboven ook in het belang van de ontwikkelaar om zijn parkeerplaatsen te verkopen gezien de aanleg, zeker bij ondergrondse parkings, een grote kost van het project is.
 - o Moesten er in de dorpshearten leegstaande parkeerplaatsen zijn, mag dit steeds gemeld worden, gezien de grote vraag naar parkeergelegenheden op deze locaties.
- De dichtheden die opgenomen zijn, in het bijzonder voor de kerngebieden, zijn zeer laag. Kan via het opleggen van uiterlijke kenmerken niet hetzelfde effect bekomen worden?
 - o De dichtheden zijn bewust laag gehouden in de dorpskernen met doel de ontwikkelaars maatschappelijke waarde laten te creëren via een afwijkingsaanvraag. Dit is een hefboom die zeer goed werkt omdat op deze manier de opening naar onderhandelingen voor maatschappelijke meerwaarde mogelijk wordt gemaakt.
- Daarnaast is er in woonpark een overvloed aan regels, die vaak niet veel waarde meer hebben door andere (hogere) regelgeving. Kan er kritisch naar deze regels gekeken worden en bijgestuurd wanneer deze niet meer voldoen?
 - o Woonparkgebieden hebben een bijzonder karakter. Door het opleggen van vaste richtlijnen kunnen projecten hierop objectief worden afgetoetst. Dit is essentieel voor beroepsprocedures.
- In het woonparkgebied wordt ook veel verbouwd zonder vergunning, omdat de regels te complex worden bevonden. Kan de gemeente hier iets aan doen?
 - o De cel handhaving werd opgericht specifiek voor het vaststellen en opvolgen van stedenbouwkundige inbreuken. Een gemeentelijke verordening zorgt er juist voor dat een sanctionerend ambtenaar een basis heeft om op te handhaven.
 - o Ook architecten spelen hier een belangrijke rol om de inwoners te begeleiden en hen te wijzen op het bijzondere karakter van de woonparkgebieden inclusief de beperkingen van het gebied. Voor bestaande woningen gelden er andere regels. De dienst erkent het speciaal statuut van de bestaande woningen en tracht met dergelijke dossiers steeds pragmatisch om te gaan. Bij renovatie zal de verordening steeds in het achterhoofd gehouden worden, maar de dienst vertrekt vanuit een ander standpunt dan bij een nieuwbouwwoning.

De plaatsvervangend voorzitter stelt vast dat er geen bijkomende vragen zijn en sluit de vergadering.