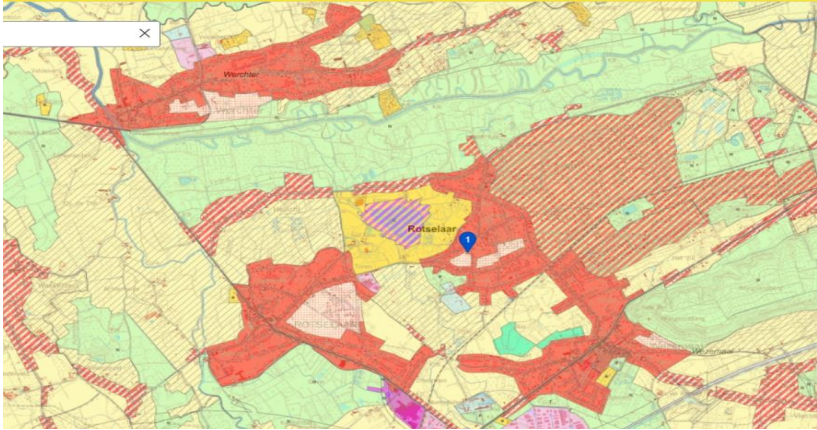


Advisering en inspraak op het ontwerp van wijzigingen aan de verordening woonparkgebieden

Ontvangen bezwaren

De gemeente Rotselaar organiseerde van 21 januari t.e.m. 20 februari 2023 een openbaar onderzoek waarbij 5 bezwaren werden ingediend. Hieronder zijn deze samengevat en wordt een behandeling van de bezwaren gegeven.

Reactie 01 – Bezwaarschrift van 20 februari 2023	
<p>Het openbaar onderzoek, dat een formaliteit is van substantiële aard, zou miskend zijn doordat niet het volledige dossier beschikbaar werd gesteld voor de bezwaarindieners. Volgende documenten zouden ontbreken:</p> <ul style="list-style-type: none">- Toelichting aangaande de stedenbouwkundige verordening (art. 3 ontwerp verordening WPG)- Het advies van de deputatie (art. 3 ontwerp verordening WPG)- Het advies van de GECORO (art. 3 ontwerp verordening WPG) <p>De link opgenomen in het Belgisch Staatsblad werkt tevens niet.</p> <p>Hierdoor zouden de bezwaarindieners de beleidsopties van de gemeente niet voldoende hebben kunnen onderzoeken.</p> <p>Een verwijzing naar het Woonzoneringsplan van oktober 2022 zou dan weer niet dienstig zijn.</p> <p>Het administratief dossier en de opgevraagde documenten zouden dus</p>	<p>De procedure voor de totstandkoming van het ontwerp tot herziening van de gemeentelijke verordening woonparkgebieden kan als volgt worden geschetst:</p> <ul style="list-style-type: none">- om de verscheidenheid aan gewestplanbestemmingen op het grondgebied van de gemeente te uniformiseren, verder te ordenen en de verschillende woonkernen met elkaar te verbinden, besloot de gemeente tussen 2015 en 2020 te werken met 2 stedenbouwkundige verordeningen, genaamd 'Wonen-In-Meervoud' en 'Woonparkgebieden':  <p>Middels deze stedenbouwkundige verordeningen wilde de gemeente o.m. de volgens het gewestplan ingekleurde woonparken van rust en groen vrijwaren.</p> <p>Deze stedenbouwkundige verordeningen zijn thans definitief. Er werd hiertegen niet naar de Raad van State getrokken. Ook konden wij niet vaststellen dat burgers op een andere manier hun ontevredenheid hebben geuit inzake deze verordeningen. De gemeente gaat ervan uit dat burgers geen probleem hadden met de inhoud van deze verordeningen.</p>

<p>onontbeerlijk zijn. De bezwaarindieners zouden zo ook niet nagegaan kunnen zijn of de toepassing van artikel 1.1.4 VCRO werd nageleefd.</p> <p>Alzo zou de verordening onwettig zijn wegens miskenning van het openbaar onderzoek en wegens een gebrek aan materiële motivering.</p>	<p>Deze verordeningen worden dus al jaar en dag – zonder enig protest – toegepast bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - naarmate de tijd vorderde en n.a.v. hogere beleidsvisies (bv. Beleidsplan Vlaanderen), ontstond er bij de gemeente een meer gedetailleerd / ‘nieuw’ beleid dat meer en verder gericht was op o.m. het versterken van woonkernen, het bevorderen van aangenaam en groen wonen en het vrijwaren van groene, bestaande en waardevolle, ruimtes. <p>Dit werd uitgewerkt in het meerjarenplan 2020-2025 (https://www.rotselaar.be/meerjarenplan).</p> <p>Bijgevolg heeft de gemeente beslist om de bestaande, goedgekeurde en reeds toegepaste stedenbouwkundige verordeningen, ter evaluatie voor te leggen.</p>
---	---

De GECORO werd op 20 mei 2021 om visievorming gevraagd. Het verslag stelt:

Vraagstelling 2: visievorming woonzonerings

1. Hoe wordt de ruimtelijke ordening best georganiseerd buiten de dorpskernen?

- Aandacht voor open ruimte gebieden, verdichten maximaal tegenaan en de open en groene ruimte versterken.
- Buiten de woonkernen het aantal woonentiteiten afbouwen in functie van de afstand van de dorpskernen en de voorzieningen.

2. Waar dient rekening mee gehouden te worden bij de afbakening van de zones voor wonen?

- Gewenste woondichtheden:
 - Verdichting toestaan in dorpskernen en afbouwen naar open ruimte gebieden. In het dorpskern met goede bereikbaarheid is verdichting wenselijk. Het overgangsgebied naar de buitengebieden is te consolideren, hier is geen verdichting wenselijk, maar wel een invulling van het huidige woonweefsel. Buiten de woonkernen is geen enkele toename van woonentiteiten gewenst.
 - Afbakenen waar verdichting kan komen, een overgangsgebied naar de buitengebieden en maximaal vrijwaren van de open ruimte.
 - In de kernen streven naar kleine percelen (< 5 are) voor grondgebonden woningen, in de woonparken worden de percelen minimaal 20 are. Ook zones bepalen waar nog verkavelingen/woningen kunnen op percelen van 10 tot 20 are.
- Omgeving:
 - Ook te kijken naar de omgeving wat kan worden toegelaten van verdichting.
 - Woongebied type 2 volgens de verordening is veel te groot en te weinig gedifferentieerd.
 - In woongebied type 2 rekening houden met de huidige woondichtheid, het is niet de bedoeling om de woondichtheid daar op te drijven. Bouwen is een recht, maar niet om 10 appartementen te zetten.
- Mobiliteit en voorzieningen:
 - Wonen in de kern stimuleren waar voorzieningen te voet bereikbaar zijn.
 - Aansnijden van bijkomende woongebieden en/of de keuze welke gebieden dichter bebouwd worden, wordt best gekoppeld aan de zones die 'goed gelegen' zijn volgens de visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dit is gebaseerd op het voorzieningenniveau (nabijheid van functies) en knooppuntwaarde (nabijheid van vervoersmogelijkheden).
- Draagkracht:
 - De draagkracht van de verschillende dorpskernen is niet hetzelfde.
 - Differentiatie nodig tussen de dorpskernen Wezemaal en Rotselaar, de dorpskern van Werchter en ten slotte ook de Heikant.
- Woonuitbreidingsgebieden:
 - Veel woonuitbreidingsgebieden hebben het karakter van buitengebied.
 - Sommige woonuitbreidingsgebieden niet meer ontwikkelen. Visie nodig over welke wel en niet kunnen worden aangesneden. Degene die wel worden aangesneden enkel voorbehouden voor sociale woningen.
 - Duidelijke uitspraken over de woonuitbreidingsgebieden: ofwel vrijwaren van bebouwing in open ruimte ofwel voorbehouden voor bijvoorbeeld sociale woningen, bij voorkeur aansluitend bij de kernen.

3. Welke voorwaarden worden gekoppeld aan gedifferentieerde woonzones?

- Woondichtheden en typologieën per zone te bepalen:
 - Per woonzone (type 1, type 2 (voorkeur om deze op te splitsen), landelijke woonzones, woonparken en uitbreidingsgebieden) differentiatie/bepalingen op te leggen naar woondichtheid, woontypologie (open/half open/gesloten) en waar bestaande lintbebouwing dicht te bouwen, te bevroeren of open ruimte te vrijwaren van bebouwing.
 - De vraag naar (kleine) woningen met (kleine) tuin is gestegen door corona. Voldoende aanbod te garanderen van grondgebonden woningen met kleine tuin in de dorpskernen.
- Beeldkwaliteit:
 - Een beeldkwaliteitsplan van bepaalde delen kan helpen.
 - Vierde bouwlaag enkel toekennen onder strikte voorwaarden, zolang dit inpasbaar is in de omgeving.

4. Wat is de visie rond verkavelingen buiten de dorpskernen?

- Wegenis:
 - In type 2 invulling geven van het bestaande wegennet, er mag geen nieuwe wegenis bijkomen.
 - Geen verkavelingen met wegenis meer toelaten.
- Verkavelingen
 - In woonlinten en buitengebieden geen verkavelingen meer, kavels niet verder opsplitsen.
 - Buiten de kernen maximaal inzetten om verspreide bebouwing terug te draaien.

5. Algemeen

- Voor de resterende ruimte buiten woongebieden type 1, type 2 en woonparken worden geen uitspraken gedaan omtrent de verdere ontwikkeling.
- In de dorpskernen zijn er nog heel wat kavels open, kunnen deze niet eerst aangesneden worden.
- Mogelijke instrumenten: planologische ruil, compensatie naar woongebied, beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

De GECORO volgde dus samengevat de herziene visie van de gemeente en bevestigde dat de gemeente diende in te zetten op 'verdichting in de kern' en 'vrijwaring in de buitengebieden'.

Na dit gunstig verslag en na nog een korte bespreking in de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening van 30 juni 2021 is de gemeente met haar diensten aan de slag gegaan om deze beleidsvisie 'vorm te geven'.

- er werd uiteindelijk gekozen voor een **woonzoneringsplan**, waarmee de gemeente Rotselaar zou opgedeeld worden in verschillende zones, waarbinnen dan, in de toekomst, verschillende bouwmogelijkheden zouden gelden. Dit alles om o.m. zoveel mogelijk open gebied te vrijwaren (en om te kunnen verdichten in de kern).

Het Woonzoneringsplan werd eerst vertaald in een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (een BGO) om dan later (a) vertaald te worden in herzieningen van de bestaande verordeningen én (b) om te zetten in een ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna RUP genoemd). Later – na de herzieningsprocedures en de procedure van het RUP – zouden (c) alle verordeningen in 1 bouwcode (de Rotselaarse Bouwcode genoemd) omgezet worden.

De GECORO van 23 mei 2022 bevestigde deze werkwijze.

- zoals aangekondigd, werd eerst een BGO tot stand gebracht.

Deze BGO noemt effectief 'Woonzoneringsplan'.

Deze BGO werd uitvoerig besproken met de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. De gemeente wilde hier tegemoetkomen aan de door de deputatie zelf uitgevaardigde Provinciale Omzendbrief 'Gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep' (zoals goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 7 januari 2021). Er volgde uiteindelijk op 1 september 2022 een gunstig advies van de deputatie. Ook in dit gunstig advies werd wél benadrukt dat deze BGO nog uitgewerkt moet worden in een RUP én in een nieuwe verordening, teneinde een juridische verankering te genereren. Er werd opnieuw een herziening van de bestaande verordeningen, een nieuw RUP en één nieuwe gecoördineerde verordening (de Rotselaarse Bouwcode) vooropgesteld.

- uiteindelijk kwam de versie van september 2022 'Woonzoneringsplan' tot stand.

Deze versie werd op 14 september 2022, op vraag van de deputatie, gepubliceerd. De gemeente maakte op haar website inderdaad bekend dat er werd gewerkt aan een duurzaam ruimtelijk beleid met als doel het vrijwaren van open ruimte op het Rotselaarse grondgebied:

ONTWERPVISIE WOONZONERINGSPLAN

14 SEP 2022

In het woongebied van de gemeente Rotselaar spelen vandaag tal van uitdagingen. Daarom werkt Rotselaar aan een woonzoneringsplan met de focus op een duurzaam ruimtelijk beleid rond de kernen en het vrijwaren van de open ruimte.

De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van het ruimtelijke structuurplan en haar meerjarenpunten, een woonzoneringsplan als instrument in te zetten. Het woonzoneringsplan is een beleidsdocument waarin voor de verschillende woongebieden de 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (BGO's) worden vastgelegd.

Het woonzoneringsplan wordt opgemaakt om tot een gebiedsgerichte differentiatie van de woongebieden te komen. In het document worden de voorschriften van het gewestplan verijnd en afgestemd op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar.

Ontwerpvisie

Een eerste ontwerpvisie werd gemaakt. Die ontwerpvisie van het BGO woonzoneringsplan ligt ook ter inzage in het administratief centrum.

De gemeente Rotselaar organiseert over de ontwerpvisie ook een infomarkt op 11 oktober 2022 van 14.00 tot 21.00 uur in de Jack-Op (Amerstraat 1, 3118 Werchter), waarop je welkom bent.

Indien je bijkomend nog vragen hebt over de ontwerpvisie, kun je een afspraak maken met de dienst Omgeving.

[Maak een afspraak](#)

Reageer op ontwerpvisie

Je kunt tot 14 oktober 2022 reageren op de ontwerpvisie door te mailen naar omgeving@rotselaar.be of schriftelijk jouw reactie te bezorgen aan de Dienst Omgeving (Provinciebaan 20, 3110 Rotselaar).

[Lees hier de ontwerpvisie van het woonzoneringsplan digitaal.](#)

Gelet op het belang en de draagwijdte (het *ganse* grondgebied van de gemeente wordt in de BGO opgenomen) en op uitdrukkelijke vraag van de deputatie (zoals vermeld in de Provinciale Omzendbrief), wilde de gemeente inderdaad de burgers betrekken in dit proces.

Zo werd vooreerst aan iedereen de mogelijkheid gegeven om opmerkingen over te maken, en dit t.e.m. 14 oktober 2022. Er werd slechts 1 schrijven ontvangen (het andere werd ingetrokken).

Daarnaast werd er ook een info- en inspraakmoment georganiseerd. Dit maakt dat de gemeente via verschillende kanalen de komst van het plan aankondigde:

Woonzoneringsplan

Rotselaar werkt aan een woonzoneringsplan, met de focus op een duurzaam ruimtelijk beleid rond de kernen en het vrijwaren van de open ruimte.

Je kunt de ontwerpvisie digitaal inkijken of tijdens een infomarkt op dinsdag 11 oktober 2022 van 14 tot 21 uur in zaal de Jack-Op.

Nieuwsbrief gemeente Rotselaar 22 september 2022.

ROTSELAAR • De gemeente werkt aan een **woonzoneringsplan** met de focus op een duurzaam ruimtelijk beleid rond de kernen en het vrijwaren van de open ruimte. Een eerste ontwerpvisie is opgesteld. Ze ligt ter inzage in het gemeentehuis. Op 11 oktober tussen 14 en 21 uur organiseert Rotselaar over de materie een infomarkt.
Info: www.rotselaar.be

Publicatie in De Zondag op 28 september 2022.

In het woongebied van de gemeente Rotselaar spelen vandaag tal van uitdagingen. Daarom werkt Rotselaar aan een woonzoneringsplan met de focus op een duurzaam ruimtelijk beleid rond de kernen en het vrijwaren van de open ruimte. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van het ruimtelijke structuurplan en haar meerjarenplan, een woonzoneringsplan als instrument in te zetten. Het woonzoneringsplan is een beleidsdocument waarin voor de verschillende woongebieden de 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (BGO's) worden vastgelegd.

Een eerste ontwerpvisie werd gemaakt. Die ontwerpvisie van het BGO woonzoneringsplan is online

te raadplegen (<https://www.rotselaar.be/ontwerpvisie-woonzoneringsplan>) en ligt ook ter inzage in het administratief centrum. De gemeente Rotselaar organiseert over de ontwerpvisie ook een infomarkt op 11 oktober 2022 van 14.00 tot 21.00 uur in cultuurcentrum 'de Jack-op' (Amerstraat 1 te Werchter), waarop je welkom bent.

Reageer op ontwerpvisie

Je kunt reageren op de ontwerpvisie door te mailen naar omgeving@rotselaar.be of schriftelijk jouw reactie te bezorgen aan de Dienst Omgeving (Provinciebaan 20, 3110 Rotselaar).



Publicatie in Passe-Partout op 5 oktober 2022.

Ontwerpvisie woonzoneringsplan

14 SEP 2022

In het woongebied van de gemeente Rotselaar spelen vandaag tal van uitdagingen. Daarom werkt Rotselaar aan een woonzoneringsplan met de focus op een duurzaam ruimtelijk beleid rond de kernen en het vrijwaren van de open ruimte.

[Lees verder »](#)

Herlancering participatie moment op website op 10 oktober 2022.

Er werden daarnaast uiteraard ook diverse adviezen gevraagd.

Zo werd op 15 en op 20 september 2022 opnieuw een GECORO georganiseerd.

De conclusie tijdens de vergadering van 20 september 2022 was uiteindelijk duidelijk:

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.

De GECORO was dus unaniem gunstig, maar formuleerde wel enkele aandachtspunten.

Ook de gemeenteraadcommissie ruimtelijke ordening van 5 oktober 2022 merkte nog enkele punten op.

Ook de provincie en het departement omgeving werden betrokken in de diverse processen.

- n.a.v. voormelde adviezen en opmerkingen werden nog enkele beperkte wijzigingen doorgevoerd. Dit betrof **de laatste versie 'Woonzoneringsplan' (versie oktober 2022)**, waarnaar de bezwaarindieners ook verwijzen.

Uiteindelijk werd deze (laatste) versie BGO 'Woonzoneringsplan' op 25 oktober 2022 door de gemeenteraad goedgekeurd. Op 1 december 2022 werden uiteindelijk ook de notulen van de gemeenteraad gepubliceerd.

Alle publicaties zijn terug te vinden op de website én op <https://rotselaar.meetingburger.net/gr>.

Samengevat stelt de BGO duidelijk:

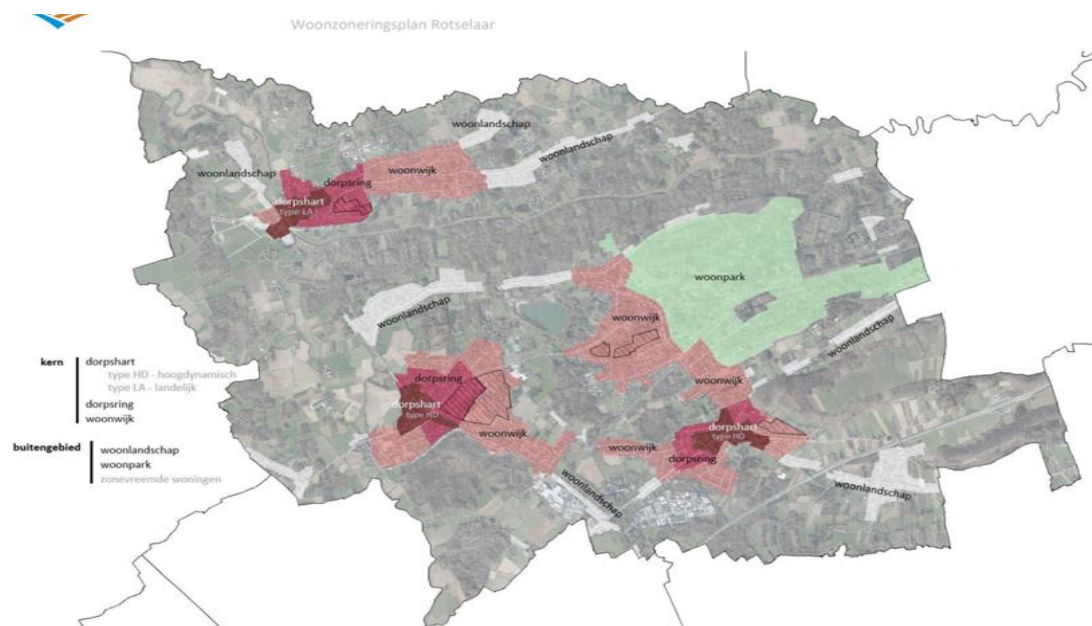
- dat zij geen stedenbouwkundige voorschriften oplegt;

- o dat zij enkel zou kunnen gebruikt worden in het licht van de opportuniteitstoets van de goede ruimtelijke ordening, temeer in artikel 4.3.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) de toepassing van beleidsmatig gewenste ontwikkeling uitdrukkelijk wordt erkend;
- o dat hierdoor steeds een omgevingsvergunning negatief *kan* geadviseerd worden of aan voorwaarden onderworpen *kan* worden, indien deze aanvraag in strijd is met de BGO.
- o dat deze BGO nog verder juridisch verankerd zal worden (herzieningen verordeningen, nieuw RUP en nieuwe verordening).

De BGO is uiteindelijk niet al te complex opgesteld. De principes zijn duidelijk.

Met het oog op het bereiken van de gekende doelstellingen (zie o.m. p. 27) wordt de gemeente Rotselaar opgedeeld in 2 zones: **woonkernen en buitengebied**. De zone **woonkernen** wordt op haar beurt nog eens opgedeeld in 4 zones: **dorpshart (dat ofwel hoogdynamisch (HD) ofwel landelijk (LA) kan zijn), dorpsring, woonwijk en woonuitbreidingsgebied**. De zone **buitengebied** bestaat dan weer uit 2 zones: **woonlandschap en woonpark**.

Deze zones staan weergegeven op een zoneringsplan (p. 41):



p. 59-60 verduidelijken verder:

PRINCIPES ZONERINGSPLAN

In de woonzoning wordt een eerste onderscheid gemaakt tussen de **woonkern** en het **buitengebied**. De woonkern is het gebied van de dorpskern waar de bijkomende woningen moeten komen samen met voorzieningen. Het buitengebied is het gebied waar de open ruimte moet beschermd worden en dus zo weinig mogelijk bebouwing bijkomt. Deze verdeling heeft volgende voordelen:

- Door de woningen dichtbij de voorzieningen en bij duurzaam vervoer in de kernen te plaatsen daalt de auto-onafhankelijkheid.
- Het beschermen van de open ruimte zorgt voor bescherming tegen de invloed van klimaatverandering zoals bijvoorbeeld tegen waterproblemen door minder verharding in nat gebied. Het zorgt ook voor een aangename leefomgeving door meer groen.
- Meer woningen bij elkaar zorgt voor voldoende klanten voor horeca, handel en diensten en efficiënte publieke voorzieningen. De mix van woningen met andere functies is belangrijk voor de leefbaarheid van deze functies.
- De woonkern heeft de grootste draagkracht door reeds aanwezige hogere dichtheid. Er is al denser gebouwd dan in het buitengebied.
- De gemeenschap betaalt € 2000 tot € 7000 per jaar (cijfers Vito) minder voor een woning in de woonkern door minder infrastructuur, mobiliteit en het verlies aan open ruimte.
- Door kleinere gezinnen en vergrijzing is er nood aan nieuwe compacte woningen (zoals bijvoorbeeld appartementen voor ouderen). Deze groepen hebben meer nood aan nabijheid van openbaar vervoer.

Er zijn **verschillen tussen de woonkernen**. De woonkernen van Wezemaal en Rotselaar zijn iets minder landelijk dan Werchter (meer voorzieningen, meer openbaar vervoer, hogere dichtheid ...). Daarom kan er voor de woonkern van Werchter minder verdichting worden toegestaan en zijn de regels er bijvoorbeeld voor het aantal toegelaten bouwlagen of de bouwdichtheid strenger dan in de woonkernen Wezemaal en Rotselaar, die gelijke regels krijgen.

Er zitten **verschillen binnen de woonkern**. Het echte centrum, het **dorpshart**, grotendeels rond een kerk, kan meer verdichting binnen de woonkern opnemen gezien de bestaande dichtheid en voorzieningen. Het dorpshart is bedoeld als zone met de sterkste verdichting in een mix met voorzieningen. Meergezinswoningen zijn hier dan ook toegelaten. De zone die net iets verder ligt en iets minder dicht is duiden we aan als de **dorpsring**. Volgens het principe van hoe verder van het centrum hoe kleiner de aanvaardbare verdichting is, zijn meergezinswoningen hier niet toegelaten. We zitten hier nog wel tegen het dorpshart aan, daarom kan er verdicht worden met maximaal per 3 aaneengeschakelde woningen. Als overgang naar het buitengebied krijgen we de **woonwijk**. Deze zone kan enkel nog verdicht worden aan een lagere dichtheid met maximaal 2 geschakeldewoningen.

In afstemming met de dienst kan een uitzondering gemaakt worden voor co-housing. Deze woonvorm onderscheidt zich van meergezinswoningen doordat verschillende gezinnen in zelfstandige wooneenheden (drie basisfuncties aanwezig in de woning: keuken, bad of douche en toilet) meer dan enkel een inkomhal, trap of parkeerplaats delen. Op zijn minst de ruimte waar de gezinnen samen kunnen eten, moet gedeeld zijn. Daarnaast

kunnen keukens, eetzalen of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. Door het unieke karakter valt deze woonvorm niet onder de verordening wonen-in-meervoud maar is deze woonvorm voornamelijk wenselijk in de dorpsarten of in de dorpsring.

Om het buitengebied te vrijwaren van verdichting zijn er geen meergezinswoningen of verkavelingen toegelaten. Het gebied bestaat uit twee zones: het **woonlandschap** en het **woonpark**. Het woonlandschap bestaat voornamelijk uit verkavelingen en woonlinten met open bebouwing. Het woonpark komt voort uit het gewestplan en is bedoeld voor grote percelen met een woning tussen hoogstammige bomen. In het woonpark wordt dan ook een grotere breedte aan de straat gevraagd dan in het woonlandschap om voldoende groen te behouden. In beide zones is dan ook enkel open bebouwing toegelaten.

Wat betreft de **bestaande percelen** is het niet de bedoeling om de bouw mogelijkheden weg te halen. Tegelijk is het wel noodzakelijk om kwaliteitsvoorwaarden op te leggen die in harmonie zijn met de bestaande manier van bouwen. Afhankelijk van de typologie worden minimale bouwbreedtes en tuindiepte opgelegd volgens de gangbare afmetingen om voldoende woonkwaliteit te garanderen en de woningen in te passen in de bestaande bebouwing. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op de verkavelingen en groeps woningen in de dorpsring en woonwijken maar niet in het dorpsart. In het dorpsart wordt er gemikt op een grotere verdichting en wordt de bebouwing geregeld via de verordening wonen in meervoud.

Naast het zoneringsplan bestaat de BGO ook uit een zoneringsmatrix.

Bij de zoneringsmatrix is het algemene principe toegepast: hoe verder verwijderd van het centrum van het dorp, hoe minder mogelijkheid om te verdichten.

P.61 verduidelijkt:

PRINCIPES ZONERINGSMATRIX

De zoneringsmatrix is opgebouwd volgens bovenstaand zoneringsplan. De woonkernen zijn verder onderverdeeld in dorpshart, dorpsring en woonwijken. Het buitengebied van Rotselaar verder gedifferentieerd in woonlandschap, stationsstraat en woonpark.

De kolommen bevatten vervolgens de specifieke richtlijnen correlerend met de zone, waarbij er per zone een gewenste richtdichtheid of woningen per hectare is geformuleerd. Verder bevat de matrix de directieven per type bebouwing, nl. appartementen, nieuwe verkavelingen of groepswooningbouw, en onbebouwde percelen. Deze laatste wordt verder opgesplitst in gesloten, halfopen en open bebouwing.

In de woonzoneringsmatrix worden dus richtlijnen per zone aangegeven waar bepaalde 'woonvormen' en welke richtdichtheden (# woningen / ha) er wenselijk zijn. Deze parameters zijn belangrijk voor de gebieden waar de gemeente kernversterkend werkt, maar ook voor de gebieden waar men verdere verdichting (verkavelingen, groepswooningbouw) tegengaat (ter bescherming van de open ruimte).

Wat betreft de **bestaande percelen** is het niet de bedoeling om de bouw mogelijkheden weg te halen. Tegelijk is het wel noodzakelijk om kwaliteitsvoorwaarden op te leggen die in harmonie zijn met de bestaande manier van bouwen. Afhankelijk van de typologie worden minimale bouwbreedtes en tuindiepte opgelegd volgens de gangbare afmetingen om voldoende woonkwaliteit te garanderen en de woningen in te passen in de bestaande bebouwing. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op de verkavelingen en groepswoonings in de dorpsring en woonwijken maar niet in het dorpshart. In het dorpshart wordt er gemikt op een grotere verdichting en wordt de bebouwing geregeld via de verordening wonen in meervoud.

De woonzoneringsmatrix vermeldt "onbebouwde reeds gevormde percelen (buiten bestaande verkavelingen)". De kadastrale legger op het moment van de goedkeuring van deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling door de gemeenteraad geldt daarbij als de referentie.

Samengevat deelt de BGO 'Woonzoneringsplan' de gemeente Rotselaar dus op in zekere zones.

Binnen deze zones wordt dan bepaald, in het licht van de verdichting, het ruimtelijk rendement en het vrijwaren van open ruimte en op welke wijze gebouwd/verdicht zou kunnen worden.

Wel zal er nog een RUP en/of (een herziening van een) verordening nodig zijn om de principes juridisch af te dwingen, zodat in afwachting hiervan enkel een BGO tot stand komt.

Dit lijkt de gemeente 'een gekende aanpak te zijn'.

- zo werd o.m. ook uitdrukkelijk, ter uitvoering van het hierboven welomschreven en aldus publiek bekendgemaakt beleid, een herziening van de stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden vooropgesteld.

P. 69-70 van het Woonzoneringsplan stellen:

VERORDENING WOONPARKGEBIED

De gemeenteraad van 15 december 2020 heeft de verordening woonparkgebied definitief vastgesteld. Binnen deze verordening werd al rekening gehouden met het dichthedenverhaal dit in het voorliggend woonzoneringsplan wordt opgebouwd. De minimumkaveloppervlakte voor nieuwe verkavelingen is immers 20 are = dichtheid van 5 woningen per hectare.

Het **buitengebied** bestaat uit twee zones: het woonlandschap en het woonpark. Om uniformiteit te brengen in het buitengebied schakelt de gemeente over op het principe van **1 woning per perceel**. Het spoor van ruimte verkavelingen met percelen van 20 are (dichtheid 5 are) wordt hiermee verlaten. De gebiedsspecifieke bepalingen van de huidige verordening (rond bos, heraanplant bomen,...) worden wel hernomen.

Wat **woonparken** betreft wordt er geopteerd voor een verkavelingsstop en minimale oppervlakte van 10 are voor het bouwen op bestaande percelen, in lijn met de bouwshift en de principes van bovenvermelde woonzoneringsmatrix.

Er is m.a.w. op basis van de BGO Woonzoneringsplan onmiddellijk werk gemaakt van de herziening van de bestaande stedenbouwkundige verordeningen.

Dit blijkt ook uit voormelde adviezen van de GECORO.

De te herwerken / te herziene bepalingen zijn vrij beperkt.

Zo wordt enkel artikel 7 van de stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden herzien / gewijzigd.

Alzo kon deze beperkte wijziging al voorgesteld worden aan de GECORO, die deze reeds goedkeurde op haar vergadering van 20 september 2022 (zie ook eerder):

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.

Na de goedkeuring van de BGO en na opmaak van de nieuwe, doch beperkt wijzigende, stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden kon dan ook besloten worden om het ontwerp met de Rotselaarse bevolking te delen. Een overzicht maakt één en ander duidelijk:

- het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 november 2022 tot opening van het openbaar onderzoek naar aanleiding van de herziening van de verordening;

[Overzicht punten](#)
Zitting van 21 november 2022

Besluit - Opening openbaar onderzoek naar aanleiding van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden

Het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparken, vastgesteld en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 12 september 2023, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende de periode van 21 januari 2023 tot en met 20 februari 2023.

Publicatiedatum: 29/11/2022

- de aankondiging van het openbaar onderzoek in het Belgisch Staatsblad op 9 december 2022:

Gemeente <Rotselaar>
Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <Rotselaar> brengt ter kennis, overeenkomstig artikel 2.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat er een openbaar onderzoek loopt van 21 januari 2023 tot en met 20 februari 2023, over de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden.
Het dossier is digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website www.<rotselaar>.be ruimtelijk-traject en ligt ter inzage in het administratief centrum door een afspraak te maken bij de dienst Omgeving via www.<rotselaar>.be of 016-61 63 11.
Reacties en bezwaren kunnen uiterlijk op de laatste dag van het openbaar onderzoek bezorgd worden :
- Per post, t.a.v. het college van burgemeester en schepenen, Provinciebaan 20, 3110 <Rotselaar>;
- Per brief, t.a.v. het college van burgemeester en schepenen, tegen ontvangstbewijs aan het onthaal van het administratief centrum, Provinciebaan 20, 3110 <Rotselaar>;
- Per e-mail naar omgeving@<rotselaar>.be
Een publieke en participatieve infomarkt gaat door op 24 januari 2023, tussen 14 en 21 uur, in GC de Mena, Provinciebaan 2, 3110 <Rotselaar>.

- de publicatie van alle openbare onderzoeken met uitnodiging tot raadpleging van de verordening op 19 december 2022;

OPENBAAR ONDERZOEK RUIMTELIJK TRAJECT

19 DEC 2022

De gemeente Rotselaar voert voor haar grondgebied drie openbare onderzoeken rond de opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Woonzoning en de herzieningen van de verordening wonen-in-meervoud en de verordening woonparkgebieden.

Het doel is om de uitdagingen in de woongebieden van de gemeente aan te pakken en een duurzaam ruimtelijk beleid te voeren rond de versterking van de kernen en de vrijwaring van de open ruimte.

Het openbaar onderzoek voor de start- en procesnota van het RUP Woonzoning loopt van 22 december 2022 t.e.m. 20 februari 2023. De openbare onderzoeken voor de herzieningen van de verordeningen wonen-in-meervoud en woonparkgebieden lopen beide van 21 januari t.e.m. 20 februari 2023.

Raadplegen

Voor de drie openbare onderzoeken is er op 24 januari 2023 tussen 14 en 21 uur een publieke en participatieve infomarkt in GC 'de Mena', Provinciebaan 2, Rotselaar.

De nota's en de herziene verordeningen zijn digitaal raadpleegbaar tijdens hun openbaar onderzoek via [deze webpagina](#) of in te kijken in het administratief centrum, door een afspraak te maken bij de dienst Omgeving via [de online afspraken tool](#) of 016 61 63 11.

Reageer

Reacties en bezwaren kunnen uiterlijk op de laatste dag van het openbaar onderzoek ingediend worden:

- per post t.a.v. het college van burgemeester en schepenen, Provinciebaan 20, 3110 Rotselaar;
- per brief t.a.v. het college van burgemeester en schepenen tegen ontvangstbewijs aan het onthaal van het administratief centrum, Provinciebaan 20, 3110 Rotselaar;
- per e-mail naar omgeving@rotselaar.be.

Zo stelt de website met betrekking tot de stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden:

HERZIENING VERORDENING WOONPARKGEBIEDEN

De gemeente Rotselaar voert voor haar grondgebied een openbaar onderzoek rond de herziening van de verordening woonparkgebieden. De verordening moet worden herzien om overeen te stemmen met de principes uit de goedgekeurde Beleidsmatig gewenste ontwikkeling [BGO Woonzoneringsplan](#).

Waarom?

Vanuit het [woonzoneringsplan](#) volgt dat de bestaande verordening woonparkgebieden dient aangepast te worden. Bij het toepassen van de BGO woonzoneringsplan, is een verdere opsplitsing van de kadastrale percelen met het oog op woningbouw in woonparkgebied niet meer mogelijk.

De gemeente wenst met de aanpassing van de verordening, het groene en bosrijke karakter van de woonparkgebieden te beschermen en verdere versnippering tegen te gaan.

Openbaar onderzoek en infomarkt

Het openbaar onderzoek loopt van 21 januari t.e.m. 20 februari 2023.

Voor het openbaar onderzoek is er op 24 januari 2023 tussen 14 en 21 uur een publieke en participatieve infomarkt in GC 'de Mena', Provinciebaan 2, Rotselaar.

Inkijken

Raadpleeg de herziening van de verordening woonparkgebieden hier (van 21 januari t.e.m. 20 februari 2023).

[Bekijk de verordening](#)

Je kunt de herziening tijdens die periode ook inkijken in het administratief centrum door een afspraak te maken bij de dienst Omgeving via onderstaande link of 016 61 63 11.

[Maak hier een afspraak](#)

Reacties en bezwaren

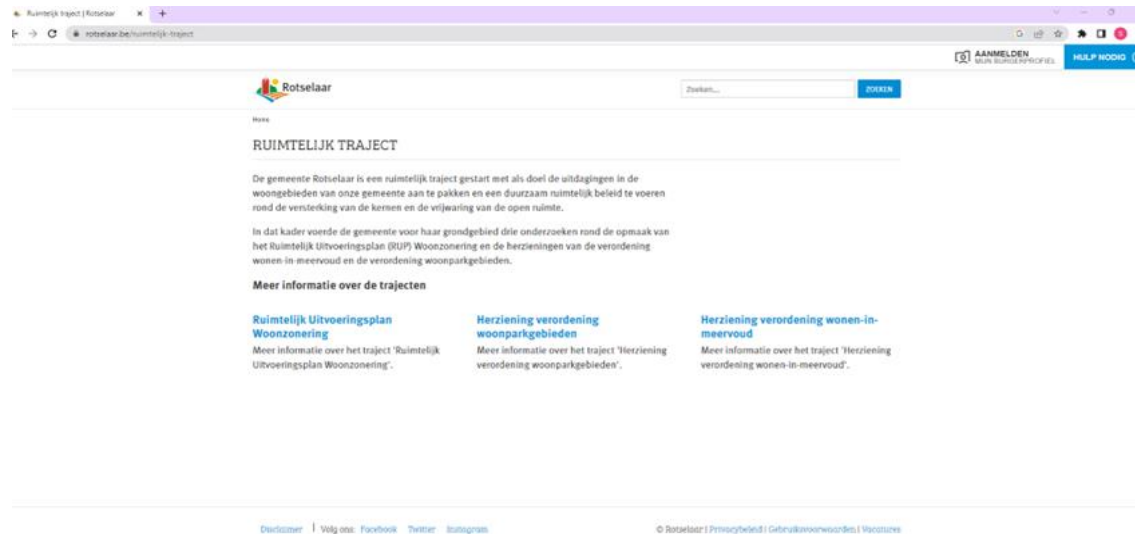
Reacties en bezwaren kun je tijdens de periode van het openbaar onderzoek (van 21 januari t.e.m. 20 februari 2023) indienen ter attentie van het college van burgemeester en schepenen:

- per post aan de gemeente Rotselaar, Provinciebaan 20 te Rotselaar;
- per brief tegen ontvangstbewijs aan de balie van het administratief centrum, Provinciebaan 20 te Rotselaar;

Bemerk alvast dat er uitdrukkelijk melding wordt gemaakt van de [goedgekeurde BGO Woonzoneringsplan](#).

Er wordt duidelijk gecommuniceerd dat deze BGO het onderliggend beleid vormt voor de gedane en in openbaar onderzoek liggende herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden.

De gemeente beschikt zo ook over één pagina op haar website die specifiek het ruimtelijk traject van onder andere deze verordening uiteenzet. Dit is tevens de link waarnaar werd verwezen in het Belgisch Staatsblad:



- het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 21 januari 2023 tot en met 20 februari 2023;
- er volgde een infomoment in GC 'de Mena' op 24 januari 2023 14u-21u;

Dat de nieuwe verordening er ging komen, was toen zeker geen 'nieuws' bij de Rotselaarse bevolking.

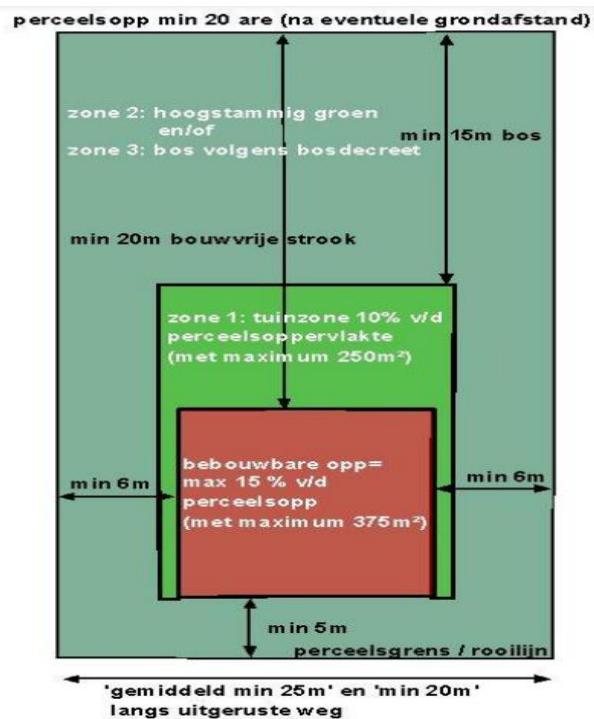
De gemeente heeft al sinds 2020 via verschillende (formele en informele) kanalen bekendgemaakt dat zij van plan is om o.a. de bouwregels in Woonparkgebied aan te passen, het groene karakter te bewaren en om vooral in te zetten op de verdichting van de bestaande woonkernen (Rotselaar, Werchter en Wezemaal).

Hierdoor kan als volgt geantwoord worden op het bezwaar:

- het dient vooreerst opnieuw opgemerkt te worden dat met het huidig ontwerp van de nieuwe / te herziene stedenbouwkundig verordening enkel 1 welbepaald artikel, artikel 7, wordt aangepast. De andere artikelen zijn reeds in werking, via de bestaande stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden. Deze stedenbouwkundige verordening is definitief sinds 2020.

Artikel 7 van de bestaande stedenbouwkundige verordening stelt:

'Bij een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dient er een minimum oppervlakte van 20 are per kavel voorzien te worden na eventuele grondafstand. De gemiddelde minimum kavelbreedte aan de straatzijde dient 25 m te bedragen met een minimum van 20 meter.'



figuur 2 ter verduidelijking een perceel van 20 are (artikel 7)

Dit artikel wordt middels de nieuwe verordening aangepast, naar het volgende:

'Een verdere opsplitsing van de kadastrale percelen met het oog op woningbouw in woonparkgebied is niet mogelijk. Binnen woonparkgebied kan er slechts één woning per perceel worden voorzien op basis van de kadastrale toestand GRB percelen op het moment van de goedkeuring van dit artikel.'

	<p>De overige artikelen blijven behouden / worden niet aangepast.</p> <ul style="list-style-type: none"> - er werd hierover, over deze wijziging / over dit nieuw artikel 7 in de nieuwe verordening, een openbaar onderzoek georganiseerd waardoor eenieder die vragen of opmerkingen heeft deze kan meedelen aan de gemeente. De bezwaarindieners bevestigen dit ook. Het organiseren van een openbaar onderzoek is een vormvereiste, die bijgevolg werd nageleefd. <p>Het dient hierbij opgemerkt te worden dat het, volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2017 houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen, enkel relevant is dat het bericht aangaande het openbaar onderzoek in het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd. Artikel 1, 2^{de} lid van dit besluit stelt duidelijk:</p> <p><i>‘Het bericht, vermeld in artikel 2.3.1, zevende lid, en artikel 2.3.2, § 1, vijfde lid, en § 2, zevende lid, van voormelde codex en in het eerste lid, vermeldt minstens:</i></p> <p><i>1° het onderwerp van het ontwerp van verordening;</i></p> <p><i>2° de plaats waar het ontwerp van verordening ter inzage ligt;</i></p> <p><i>3° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;</i></p> <p><i>4° het adres of de adressen waarnaar opmerkingen of bezwaren worden gestuurd of kunnen worden afgegeven.’</i></p> <p>Deze 4 gegevens zijn in het bericht in het Belgisch Staatsblad opgenomen.</p> <p>Dat er geen <i>rechtstreekse link</i> / een hyperlink naar een website zou werken, maakt aldus niet dat de procedure aangaande het openbaar onderzoek onrechtmatig zou zijn. De website zelf klopte alvast, maar het adres diende dus gewoon gekopieerd te worden.</p> <p>De procedure van het openbaar onderzoek is wettig gevoerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - hierop voortgaand dient ook vastgesteld te worden dat overeenkomstig artikel 2.3.2, §2, 7^{de} lid VCRO enkel het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening aan het openbaar onderzoek is verbonden. Er is geen artikel dat de gemeente verplicht om samen met het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening ook de alle in te winnen adviezen aan een openbaar onderzoek te onderwerpen. Het inwinnen van de adviezen mag en kan simultaan met het openbaar onderzoek gebeuren. De gemeente heeft daarenboven ook nooit vragen tot inzage van reeds ingewonnen adviezen geweigerd. - er wordt hierboven duidelijk uiteengezet <i>waarom</i> de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden wordt doorgevoerd / <i>waarom</i> dat ene artikel 7 gewijzigd wordt.
--	---

Deze 'waaromvraag' blijkt immers ontegensprekelijk uit de BGO Woonzoneringsplan, waarnaar, als onderliggende beleidsvisie, verwezen wordt naar het bericht op de website, dat de bezwaarindieners ook gelezen hebben.

Deze BGO Woonzoneringsplan werd goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 25 oktober 2022 (zoals blijkt uit de gepubliceerde versie - https://www.rotselaar.be/sites/default/files/20221209_bgo_woonzoneringsplan_rotselaar.pdf).

De notulen van die gemeenteraadsbeslissing – die publiek te raadplegen zijn – verwijzen naar voormelde procedure (inclusief alle adviezen, antecedenten en diverse visies):

'Openbare zitting van 25 oktober 2022

BGO Woonzoneringsplan

Voorgeschiedenis

- *Gecoro 20 mei 2021 'Evaluatie verordening wonen-in-meervoud en visie woonzoning';*
- *Gemeenteraadscommissie RO 30 juni 2021 'Evaluatie verordening wonen-in-meervoud en visie woonzoning';*
- *Gecoro 23 mei 2022 'Stand van zaken evaluatie verordening wonen-in-meervoud en visie woonzoning';*
- *Gecoro 15 september 2022 en 20 september 2022 'BGO Woonzoneringsplan en herziening verordeningen';*
- *Gemeenteraadscommissie RO 5 oktober 2022 'BGO Woonzoneringsplan en herziening verordeningen';*
- *Publieke infomarkt op 11 oktober 2022 van 14u tot 21u in Cultuurcentrum de Jack-op;*
- *Ontwerpversie BGO Woonzoneringsplan publiek raadpleegbaar sinds 14 september 2022 t.e.m. 14 oktober 2022.*

Feiten en context

- *Het woonzoneringsplan, dat zich vertaalt in een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, geeft invulling aan de actie uit het Meerjarenplan 2020-2025:*

'De verordening wonen-in-meervoud' evalueren en een beleidskader realiseren dat de groene buitengebieden vrijwaart. Dit kadert in de beleidsdoelstelling om het groene karakter van Rotselaar te bewaren en te bewaken met ruimte om te wonen, werken, te ontspannen en te ondernemen. Hiervoor dient het ruimtebeslag te worden beperkt en de open ruimte gevrijwaard en versterkt.

- *De gemeente ontwikkelt haar visie op kernversterking verder. Meergezinswoningen moeten goed passen in de omgeving. Nieuwe plannen zullen beter afgetoetst worden aan de kenmerken van de omgeving en er wordt gestreefd naar voldoende draagvlak in de buurt.*
- *De gemeente ontwikkelt de tweede fase van de ruimtelijke visie: meer groenzones creëren en zo de bestaande open ruimte behouden. Enerzijds zal er in de toekomst minder vrij gebouwd kunnen worden in de open ruimte van de buitengebieden, anderzijds wordt er ook gekeken naar andere woonvormen.*
- *Bebouwing in de open ruimte wilt Rotselaar actief tegengaan en er mag niet te diep verkaveld worden.*

◦ De verordening Woonparkgebieden moet het groene en bosrijke karakter van de Heikantberg en Middelberg garanderen. De regels met betrekking tot onder meer de kavelgrootte, bouwvrije zone, inplanting, bebouwbare oppervlakte en verhardingen worden op korte termijn aangepast met het oog op meer groenbehoud. Mensen moeten nog kunnen bouwen op bestaande bouwgrond, maar met respect voor het bosrijke karakter van deze woonparkgebieden.

Juridische gronden

- *In toepassing van de provinciale omzendbrief 'gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep' zoals goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 7 januari 2021;*
- *In uitvoering van Artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' en Artikel 4.7.21.§ 1. VCRO inzake het administratief beroep ingesteld bij de deputatie van de provincie;*
- *Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;*
- *Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.*

Adviezen

- *Gunstig advies op het voorontwerp van de BGO Woonzoneringsplan van de deputatie Vlaams-Brabant d.d. 1 september 2022;*
- *Gunstig advies op het voorontwerp van de BGO Woonzoneringsplan van de Gecoro d.d. 20 september 2022;*
- *Schrijven van Van Espen Roland i.o.v. bv Meubelen De Toren en nv A.L.M.E. d.d. 14 oktober 2022.*

Besluit

Na beraadslaging,

20 stemmen voor: Jelle Wouters, Werner Mertens, Piet De Bruyn, Bart De Vos, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuynck, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degent, Ilse Michiels, Maarten Mommaerts, Noëlla D'hooghe, Ellen De Rijck, Liesbet Serneels, Farida Tierens, Gert Heylen, Lieve De Bondt, Bart Lemmens en Tessa Heylighen
4 stemmen tegen: Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Stella Beckx en Gunther Dereze

Artikel 1:

Het ontwerp voor de beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'Woonzoneringsplan' zoals in bijlage, wordt vastgesteld en goedgekeurd.

Artikel 2:

Het ontwerp voor de beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'Woonzoneringsplan' zoals in bijlage, wordt ter kennisname aan de deputatie van Provincie Vlaams-Brabant overgemaakt.

Artikel 3:

De gemeenteraad van Rotselaar verzoekt de deputatie van Provincie Vlaams-Brabant om de beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'Woonzoneringsplan' te volgen bij de beoordeling van omgevingsvergunningen.'

De toelichting – een toelichtende nota, zoals nodig bij een RUP, is volgens de wet niet vereist bij een stedenbouwkundige verordening – wordt dan wel degelijk gegeven en werd ook aangekondigd. De bedoeling van de gemeente was om zoveel mogelijk informatie tot bij haar burgers te krijgen.

Het dient hierbij ook opgemerkt te worden dat het Woonzoneringsplan evident in haar totaliteit dient bekeken te worden. De bezwaarindieners verwijzen enkel naar één specifieke bepaling, die in die BGO gaat over de stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden, maar het *ganse idee* achter het Woonzoneringsplan en de herziening van de verordening is natuurlijk ook van tel. Zo stelt p. 27 duidelijk:

'De verdere versnippering van de open ruimte door wonen of verdere verkaveling moet actief worden tegen gegaan. Daarom is het innemen van extra ruimte voor woningen buiten de woonkernen te vermijden.

*Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van bouwkvavels - is echter niet aan te raden. **Nieuwe verkavelingen en bijkomende bouwpercelen moeten dan ook maximaal worden vermeden.** Ook nieuwe meergezinswoningen door nieuwbouw of de opdeling van bestaande woningen buiten de kernen, is absoluut niet gewenst. (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant)*

De bebouwing van de ruimte werkt een verdere verdroging van grondwaterlagen in de hand. Het afbouwen van het ruimtebeslag en de verhardingen zijn noodzakelijk in de strijd tegen de alsmaar toenemende hevige regenbuien, en de daarmee gepaard gaande overstromingen, die klimaatverandering veroorzaakt. (Bond Beter Leefmilieu)

Bovendien beperken we zo de verdere versnippering van de ruimte en de ongewenste effecten die deze versnippering heeft op mobiliteit, landschappelijke beleving en maatschappelijke kosten (infrastructuur, nutsvoorzieningen...).'

Het Woonzoneringsplan, in haar totaliteit bekeken, geeft dus wel degelijk een ruimtelijk doordacht beleid weer, waaruit aldus ook de wijziging van dat ene artikel 7, die wordt ingevoerd middels de nieuwe verordening, blijkt.

Dit Woonzoneringsplan en alle bijhorende adviezen liggen ter inzage op het gemeentehuis, zoals vereist, en, alhoewel zulks niet wordt vereist volgens de VCRO en andere regelgeving, zijn deze ook raadpleegbaar via de website van de gemeente en / of zijn deze ook gewoon eenvoudig opvraagbaar via de regels van Openbaarheid van Bestuur.

	<p>Wij betreuen dat er meteen bezwaar wordt ingediend in plaats van contact op te nemen met de gemeente.</p> <p>Alle documenten, die voormelde <i>waaromvraag</i> beantwoorden, zijn dus steeds consulteerbaar geweest.</p> <p>Er is sprake van een openbaar en afdoende raadpleegbaar en goedgekeurd administratief dossier. De gemeente heeft ook alles in staat gesteld om het bestaan van dit dossier ter kennis te brengen bij eenieder die baat zou hebben bij de inzage ervan.</p> <p>In het kader van de wettelijke openbaarheid van bestuur, bestaat er daarenboven ook een actieve en passieve openbaarheid van bestuur. Dit decreet biedt ook de mogelijkheid aan burgers om zélf informatie op te vragen via een aanvraagprocedure die wettelijk bepaald is. Hier ontbreekt alvast elk spoor van.</p> <p>Niet alleen het ontwerp van stedenbouwkundige verordening, maar ook alle beleidsvisies hierachter zijn steeds te vinden geweest, minstens had de bezwaarindiener deze informatie kunnen bekomen door zelf actief op te treden.</p> <p>Het openbaar onderzoek is rechtsgeldig verlopen. Het bezwaar kan niet worden gevolgd.</p>
<p>Volgens bezwaarindieners zou een milieueffectenrapportage vereist zijn, minstens een ontheffing.</p> <p>Zij stellen dat gezien de stedenbouwkundige verordening betrekking heeft op het gehele woonparkgebied binnen de gemeente Rotselaar en de gemeentelijke verordening een breed spectrum aan regels bepaalt hoe en waar nog gebouwd wordt (bouwvrije zones en een beperken van de bebouwingsmogelijkheden, <i>zie verder</i>), er milieueffecten ontstaan die niet werden onderzocht. Ook gelet op de ontbossing van de percelen zou een plan-MER moeten worden opgesteld.</p>	<p>Hetgeen hierboven werd uitgewerkt, wordt eerst herhaald. Middels deze nieuwe verordening wordt enkel artikel 7 aangepast ten opzichte van de bestaande en reeds in 2020 goedgekeurde stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden. De milieueffecten die ten gevolge van deze nieuwe verordening volgens de bezwaarindieners beweerdelijk zouden ontstaan, dienen dus al onmiddellijk getemperd te worden.</p> <p>Er werd verder wel degelijk op vraag van de gemeente een plan-MER-screeningsnota opgemaakt, die alle milieueffecten die kunnen ontstaan naar aanleiding van de uitvoering / de herziening van de stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden bespreekt. De gemeente kreeg ook een ontheffing van de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, Team Omgevingseffecten, Milieueffectrapportage (hierna ook ‘de dienst MER’). Er ligt dus wel degelijk een ontheffing voor een plan-MER voor. Deze ontheffing maakt dat een verder onderzoek van de milieueffecten niet meer aan de orde is.</p> <p>Deze plan-MER-screening en deze ontheffing dienen, in weerwil tot hetgeen de bezwaarindieners, geenszins in openbaar onderzoek gebracht te worden. Zoals hierboven gesteld, dient <u>enkel</u> het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening in openbaar onderzoek gebracht dient te worden. Andere documenten dienen niet voorafgaandelijk kenbaar gemaakt te worden. Zo is er geen artikel dat verbiedt dat de plan-MER-screeningsnota tegelijkertijd opgesteld mag worden en tegelijkertijd aan de dienst MER mag voorgelegd worden. Nu deze procedure niet in de VCRO is bepaald, kan deze ook niet geschonden worden. Dit is enkel zo bij RUP’s (er bestaat hier een specifiek artikel over, namelijk artikel 7.4.).</p>

<p>Deze plan-MER ligt volgens de bezwaarindieners niet voor en is bovendien op geen enkele manier in het inspraakmoment voorzien, zodat de MER-plicht geschonden zou zijn.</p>	<p>Er ligt een ontheffing van de plan-MER voor. Dit is voldoende. Het bezwaar kan niet worden gevolgd.</p>
<p>Bezwaarindieners menen dat artikel 7 van de stedenbouwkundige verordening 'te ver strekt' en dat door het verbieden van verkavelen in woonparkgebied de stedenbouwkundige verordening afwijkt van de mogelijkheden van het gewestplan.</p> <p>Deze voorschriften zouden van die aard zijn dat ze in een RUP moeten worden opgenomen en niet in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p> <p>Ook de artikelen 9, 10, 12 en 14 zouden voorschriften bevatten die niet thuishoren in een stedenbouwkundige verordening, maar wel eerder in een RUP.</p> <p>In zoverre meergezinswoningen worden uitgesloten of onmogelijk gemaakt worden door de stedenbouwkundige voorschriften, zou tevens geoordeeld dienen te worden dat deze onwettig zijn in het licht van dit bezwaar.</p>	<p>Hetgeen hierboven werd uitgewerkt, wordt eerst herhaald. Met deze nieuwe verordening wordt enkel artikel 7 aangepast ten opzichte van een bestaande en reeds in 2020 goedgekeurde stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden. Zekere artikelen - de artikelen 9, 10, 12 en 14 – worden dus op heden reeds verordenend opgelegd. Deze zijn m.a.w. reeds definitief in een stedenbouwkundige verordening bepaald. Deze bezwaren hebben dus geen impact.</p> <p>Er dient verder nogmaals verwezen te worden naar hetgeen hierboven werd uiteengezet. Er bestaat in de gemeente nog een andere verordening, d.i. de stedenbouwkundige verordening Wonen-in-meervoud. Het is deze verordening die inzet op meergezinswoningen. De verordening Woonparkgebieden verbiedt meergezinswoningen niet expliciet. Dit bezwaar wordt dus gericht tegen de verkeerde verordening.</p> <p>Het enige nieuwe artikel, artikel 7, stelt inderdaad:</p> <p><i>'Een verdere opsplitsing van de kadastrale percelen met het oog op woningbouw in woonparkgebied is niet mogelijk. Binnen woonparkgebied kan er slechts één woning per perceel worden voorzien op basis van de kadastrale toestand GRB percelen op het moment van de goedkeuring van dit artikel.'</i></p> <p>Artikel 2.3.1 VCRO bepaalt dat verordening volgende voorschriften kunnen bevatten:</p> <p><i>1° de gezondheid, de instandhouding, de stevigheid, de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving, en ook hun veiligheid, met name de beveiliging tegen brand en overstroming;</i> <i>2° de thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken, de energiebesparingen en de energierterugwinning, de uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten;</i> <i>3° de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit;</i> <i>4° de aanleg van voorzieningen, met name de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening, de verwarming, de telecommunicatie, de opvang van afvalwater en regenwater, de afvalophaling en de windmolens;</i> <i>5° de bewoonbaarheid van de woningen;</i> <i>6° het verbieden van werken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is op bepaalde uren en dagen met het oog op het behoud van de leefkwaliteit en de doorgang van het langzaam verkeer;</i> <i>7° de toegang voor personen met een functiebeperking tot al dan niet bebouwde onroerende goederen of delen ervan toegankelijk voor het publiek, tot installaties en wegen;</i></p>

	<p>8° de gebruiksveiligheid van een goed dat toegankelijk is voor het publiek;</p> <p>9° de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder en het waarborgen van een adequate waterhuishouding;</p> <p>10° de aanleg van groen en beplantingen;</p> <p>11° de bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen, met dien verstande dat voorschriften betreffende de creatie van een bescheiden woonaanbod opgenomen worden in bijzondere stedenbouwkundige verordeningen, onder de voorwaarden, vermeld in boek 5, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;</p> <p>12° de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen;</p> <p>13° ...</p> <p><i>Die stedenbouwkundige verordeningen kunnen betrekking hebben op de bouwwerken en installaties boven en onder de grond, op de publiciteitsinrichtingen, de antennes, de leidingen, de afsluitingen, de opslagplaatsen, de onbebouwde terreinen, de wijziging van het reliëf van de bodem, en de inrichting van ruimten ten behoeve van het verkeer en het parkeren van voertuigen buiten de openbare weg.</i></p> <p><i>De stedenbouwkundige verordeningen kunnen :</i></p> <p>1° functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn, uitsluiten, of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden verbinden;</p> <p>2° het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw regelen;</p> <p>3° normen bevatten betreffende de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen, constructies of publiciteitsinrichtingen.</p> <p><i>De stedenbouwkundige verordeningen moeten in overeenstemming zijn met de bestaande regelgeving voor de materie in kwestie.'</i></p> <p>Het is dus wel toegelaten om bv. de gewestplanbestemming verder te gaan verfijnen. Dit is juist de bedoeling van een stedenbouwkundige verordening. Stedenbouwkundige verordeningen kunnen ook gewoon alle inrichtingsvoorschriften bevatten – ook bv. met betrekking tot kavelgroottes en bouwvrije zones. Deze verordeningen op lokaal niveau verduidelijken op welke manier de gemeente de gewestplanbestemming invult. Het komt juist toe aan gemeentes om deze precieze inrichtingsvoorschriften op te stellen omdat zij een beter zicht hebben op de noden van de gemeente.</p> <p>Dit in acht genomen, is het met een stedenbouwkundige verordening toegelaten om (a) de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen te verbeteren, (b) in te zetten op groen, (c) de bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen te bepalen en (d) het wijzigen van het aantal woonegelegenen te regelen.</p> <p>Het doel van het voorliggend ontwerp van de verordening, zoals blijkt uit het Woonzoneringsplan, is om (a) het groen karakter van de woonparken Heikantberg en Middelberg te vrijwaren (het groene karakter van het buitengebied moet behouden</p>
--	---

	<p>blijven) en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal'), dit in het licht van de kern(en)versterking. Dit kan volgens de gemeente o.m. en vooral door de verdere aansnijding van deze groene woonparken te vermijden.</p> <p>Niets verbiedt dat stedenbouwkundige verordeningen voorschriften bevatten op grond van deze beleidsvisies.</p> <p>De gehanteerde beleidsvisie is erop gericht om tegemoet te komen aan de noden van de bosrijke omgeving van deze woonparkgebieden.</p> <p>Het is hierdoor maar mogelijk om vanaf de nieuwe stedenbouwkundige verordening 1 woning te voorzien per perceel.</p> <p>Zo wordt het aantal woongelegenheden beperkt.</p> <p>Zo wordt het groen gevrijwaard.</p> <p>Zo wordt ingezet op kernversterking.</p> <p>Zo worden regels uitgevaardigd die geen vermenging van nieuwe kavel, toelaten.</p> <p>Etc.</p> <p>De inhoud van de stedenbouwkundige verordening strekt m.a.w. <u>niet</u> te ver.</p> <p>Wonen als bestemming wordt bijvoorbeeld ook niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente.</p> <p>Er is geen reden waarom deze voorschriften het voorwerp zouden moeten uitmaken van een RUP in plaats van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Het bezwaar kan niet worden gevolgd.</p>
<p>Bezwaarindieners citeren in hun bezwaarschrift de artikelen 5, 6, 9, 10, 12 en 23,2° c van de verordening inzake woonparkgebieden en stellen dat deze bepalingen minstens onduidelijk en arbitrair zijn.</p>	<p>Hetgeen hierboven werd uitgewerkt, wordt eerst herhaald. Met deze nieuwe verordening wordt enkel artikel 7 aangepast ten opzichte van een bestaande en reeds in 2020 goedgekeurde stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden. De door de bezwaarindieners aangehaalde artikelen – artikelen 5, 6, 9, 10, 12 en 23,2° c – worden dus op heden reeds verordenend opgelegd. Deze zijn m.a.w. reeds definitief in een stedenbouwkundige verordening bepaald. Deze bezwaren hebben dus geen impact.</p>

<p>Dit zou tot gevolg hebben dat de verordening zou leiden tot 'rechtsonzekere situaties'.</p>	
<p>Bezwaarindieners beweren dat er een schending zou voorliggen van het hoger gewestplan, artikel 4.2.15 VCRO en van artikel 6.1.2 van het Inrichtingsbesluit.</p> <p>Bezwaarindieners stellen immers dat het vermeende verkavelingsverbod afbreuk zou doen aan de gewestplanbestemming, waarvoor de gemeente niet bevoegd zou zijn. De bezwaarindieners zouden nu slechts een fractie van hun perceel kunnen ontwikkelen. Tegelijkertijd wordt ook nergens een financiële tegemoetkoming voorzien voor het verlies van dit eigendomsrecht.</p> <p>Alzo zouden ook hun eigendomsrecht aangetast zijn. De bezwaarindieners worden immers aangetast in een essentieel element van hun eigendomsrecht, namelijk om het perceel te bebouwen. Meer nog, ze spreken van 'quasi-onteigening'. Zij houden dus voor dat gezien het verlies van bouwrechten een financiële tegemoetkoming aan de orde zou moeten zijn.</p>	<p>Hetgeen hierboven werd uitgewerkt, wordt eerst herhaald. Er bestaat in de gemeente nog een andere verordening, d.i. de stedenbouwkundige verordening Wonen-in-meervoud. Het is deze verordening die inzet op meergezinswoningen. De stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden verbiedt meergezinswoningen niet expliciet. Het bezwaar is op dit punt dan ook zonder voorwerp.</p> <p>Het enige nieuwe artikel is dus artikel 7.</p> <p>Zoals hierboven bepaald, is het dus wel toegelaten om bv. de gewestplanbestemming – evident – verder te gaan detailleren en wordt verder wonen als bestemming geenszins verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente.</p> <p>Van een bouwverbod of een 'quasi-onteigening' is m.a.w. geenszins sprake. Zo blijft het toegelaten, ook voor de bezwaarindieners, om op hun gronden te bouwen. Alleen is er, gelet op voormelde beleidsvisie, een beperking op de hoeveelheid van het aantal woongelegenheden. Het is niet omdat de bezwaarindieners minder woningen kunnen ontwikkelen dat er dan ook als het ware een bouwverbod zou gelden (en dat de gewestplanbestemming niet meer zou kunnen uitgevoerd worden).</p> <p>De functie 'wonen' wordt m.a.w. enkel verder gedetailleerd, voormelde doelstellingen in acht genomen. De planologische overheid heeft dienaangaande ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.</p> <p>Een financiële tegemoetkoming is hierdoor ook niet aan de orde. Van enige planschade – door een herbestemming, waarop de bezwaarindieners steeds verkeerd doelen – is geen sprake. De bestemming woongebied / woonparken blijft immers onaangeroerd.</p> <p>Het bezwaar kan niet worden gevolgd.</p>
<p>Bezwaarindieners voelen zich persoonlijk geïmponeerd door de</p>	<p>De gemeente is op de hoogte van de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag door bezwaarindieners voor het verkavelen van gronden te Dennenlaan nr. 53. Het betrokken perceel ligt op de Heikantberg, integraal in woonparkgebied.</p>

<p>stedenbouwkundige verordening. Zij zouden een omgevingsvergunningaanvraag (OMV_2019152988) hebben ingediend ter verkaveling van hun perceel.</p> <p>De verordening zou elke vorm van verkavelen beletten en dus impliceren bezwaarindieners dat er sprake zou zijn van onbehoorlijk opzet in hoofde van de gemeente Rotselaar.</p> <p>Er zou sprake zijn van machtsafwending.</p>	<p>Bezwaarindieners spreken verkeerdelijk van machtsafwending. Zij gaan ervan uit dat de gemeente de verordening gebruikt met een andere doel dan het realiseren van het beleid tot vrijwaren van open gebied in de gemeente.</p> <p>Er is echter helemaal geen sprake van machtsafwending, de gemeente houdt de opmaak van de nieuwe verordening en de vergunningsprocedure strikt gescheiden.</p> <p>Het bezwaar kan niet worden gevolgd.</p>
<p>Reactie 02 – 3 identiek bezwaarschriften van 20 februari 2023</p>	
<p>Bezwaarindieners verklaren zich akkoord met de ‘algemene doelstellingen’ van de BGO, dat de basis vormt voor huidige stedenbouwkundige verordening. Alleen menen zij dat enkele van de voorgestelde maatregelen niet de beste zijn om te komen tot een kwaliteitsvolle, evenwichtige, billijke en rechtvaardige inrichting van de gemeente.</p> <p>Zo werpen zij op dat de gehanteerde minimumoppervlakte van 10 are en 20 m perceelbreedte om in aanmerking te komen voor bebouwing in de woonparkgebieden een arbitraire grens zou zijn, die onrechtvaardig zou en niet de meest doelmatige regel is</p>	<p>De bezwaarindieners zijn het niet eens met artikel 6 van de stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden. Dit artikel bepaalt dat enkel percelen met een minimale oppervlakte van 10 are na eventuele grondafstand, een minimale perceeldiepte van 35 meter en een minimale perceeldiepte aan straatzijde van 20 meter in aanmerking komen voor woningbouw.</p> <p>Hetgeen hierboven werd uitgewerkt, wordt eerst herhaald. Met deze nieuwe verordening wordt enkel artikel 7 aangepast ten opzichte van een bestaande en reeds in 2020 goedgekeurde stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden. Het door de bezwaarindieners aangehaalde artikel – artikel 6 – wordt dus op heden reeds verordenend opgelegd. Dit is m.a.w. reeds definitief in een stedenbouwkundige verordening bepaald. Deze bezwaren hebben dus geen impact.</p> <p>Hoewel bezwaarindieners pleiten voor kwalitatieve maatstaven is het hanteren van kwantitatieve maatstaven verder ook geen probleem, gelet op de hierboven vermelde artikelen 2.3.1 en artikel 2.3.2 §2 VCRO. Daarnaast wordt foutief verwezen naar een RUP, de bezwaarindieners betwisten de inhoud van de verordening woonparkgebieden. Een stedenbouwkundige verordening heeft namelijk ook bindende kracht.</p> <p>De gemeente heeft uitvoerig onderzoek gevoerd naar de implicaties van voorliggende nieuwe verordening. Zij heeft deskundig advies ingewonnen van de commissies ruimtelijke ordening en de GECORO.</p> <p>Er wordt voor het overige eveneens verwezen naar hetgeen eerder werd uiteengezet. Het bezwaar kan niet worden gevolgd.</p>

<p>om de algemene doelstellingen van de BGO te bereiken. Het behoud van waardevol bos kan op een andere manier bewerkstelligd worden. Deze maatstaven zouden ongelijkheden tussen eigenaars creëren. Zij vragen in eerste instantie de toepassing van 'relatieve kwalitatieve maatstaven' in plaats van 'absolute kwantitatieve maatstaven' die opgenomen worden in documenten die juridisch bindend zijn (bv. een RUP).</p> <p>Ten tweede vragen zij de bovengenoemde maatregel niet te hanteren. In plaats daarvan stellen zij een alternatieve maatregel voor die voor een gelijkere behandeling tussen eigenaars zou zorgen nl. door de grondinname in woonparkgebied voor bebouwing te beperken tot een percentage (10%, 12% of anders, in ieder geval minder dan 15% - en met een maximum van 175 m²). Volgens hen zou de huidige maatregel een inbreuk vormen op hun eigendomsrechten.</p>	
<p>De bezwaarindieners leveren verder een concreet voorbeeld aan. Er zou zo reeds grondafstand hebben plaatsgevonden voor het perceel gelegen te Regastraat 10. Hierdoor bedraagt de oppervlakte minder dan 10 are en is dus geen bebouwing meer mogelijk overeenkomstig de verordening woonparkgebieden en</p>	<p>De bezwaarindieners zijn het niet eens met artikel 6 van de stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden. Dit artikel bepaalt dat enkel percelen met een minimale oppervlakte van 10 are na eventuele grondafstand, een minimale perceeldiepte van 35 meter en een minimale perceeldiepte aan straatzijde van 20 meter in aanmerking komen voor woningbouw.</p> <p>Hetgeen hierboven werd uitgewerkt, wordt eerst herhaald. Met deze nieuwe verordening wordt enkel artikel 7 aangepast ten opzichte van een bestaande en reeds in 2020 goedgekeurde stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden. Het door de bezwaarindieners aangehaalde artikel – artikel 6 – wordt dus op heden reeds verordenend opgelegd. Dit is m.a.w. reeds definitief in een stedenbouwkundige verordening bepaald. Deze bezwaren hebben dus geen impact.</p>

<p>dus vragen de bezwaarindieners hiervoor 'schadeloos gesteld' te worden. Zij spreken van een feitelijke onteigening zonder schadevergoeding die zou indruisen tegen het eigendomsrecht.</p> <p>Verder vragen zij aandacht inzake volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanwezige woonwijk van de Heikant aansluitend op Regastraat; - De oudere bouwstijl van de Regastraat; - Het feit dat het eerste deel van de Regastraat (Heikantschool) bebouwd is (dit zou 'niet getuigen van goede ruimtelijke ordening'); - De functie van de Regastraat als verbindingsweg richting de Heikantberg; - De ligging van de Regastraat, als goed ontsloten en uitgeruste weg, dichtbij de kern. <p>Zij houden voor dat het beleid inzake ruimtelijke ordening van de gemeente, en dan expliciet de maatregel van artikel 6 van de verordening, niet proportioneel is met de schade die zij lijden zijnde verlies van bebouwbare grond. Zo stellen zij ook dat het perceel immers juist gekocht is als bouwgrond. Bovendien kan die 10a juist niet gehaald worden, zulks terwijl er groter</p>	<p>Hoewel de bezwaarindieners pleiten voor kwalitatieve maatstaven is het hanteren van kwantitatieve maatstaven aldus ook geen probleem.</p> <p>Het gegeven dat enkele percelen daardoor geïsoleerd worden, maakt een stedenbouwkundige verordening niet onwettig. Een stedenbouwkundige verordening is ook toekomstgericht. De gemeente heeft dienaangaande een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Het feit dat deze toekomstvisie niet overal gelijkstemt met de bestaande toestand, maakt dus niet dat de stedenbouwkundige verordening strijdig is met het rechtszekerheidsbeginsel. Anders oordelen, zou impliceren dat een planologische overheid een stedenbouwkundige verordening en / of een RUP steeds moet afstemmen op de bestaande toestand en niet op de beleidsvisie.</p> <p>Zoals ook gezegd, blijft de gewestplanbestemming gelden en geldt er geen woonverbod. De functie 'wonen' wordt enkel verder gedetailleerd, voormelde doelstellingen in acht genomen. Een financiële tegemoetkoming is hierdoor ook niet aan de orde. Van enige planschade is geen sprake. De bestemming woongebied / woonparken blijft immers onaangeroerd.</p> <p>Het dient tot slot nog opgemerkt te worden dat de toepassing van artikel 4.1.1 VCRO natuurlijk wel mogelijk blijft. Beperkte afwijkingen blijven toegestaan. Burgers kunnen bij de beoordeling van hun aanvraagdossier tot het bekomen van een omgevingsvergunning steeds rekenen op een individuele en grondige analyse van hun aanvraag.</p> <p>Het bezwaar kan niet gevolgd worden.</p>
---	---

<p>gelegen naastgelegen percelen zijn, waarvan door het verkavelingsverbod niet aan kan geraakt worden.</p> <p>Zij voegen hieraan toe dat er sprake zou zijn van 'rechtsonzekerheid'.</p>	
<p>Reactie 03 - bezwaarschrift van 19 februari 2023</p>	
<p>Dit bezwaar is identiek aan reactie 02.</p> <p>De bezwaarindiener schrijft enkel bijkomend ook vanuit de hoedanigheid van eigenaar van het perceel gelegen te Regastraat 6.</p> <p>Haar aanvulling is hiertoe beperkt. Zo zou zij in 2019 een sloopvergunning hebben verkregen voor het perceel gelegen te Regastraat 6. Zij zou niet zijn overgegaan tot de sloop van de bebouwing indien zij had geweten dat de verordening tot gevolg zou hebben dat zij heden 'minder bouwrechten' zou hebben. Ook zij gaat niet akkoord met de maatregel van 10 are overeenkomstig artikel 6 van de verordening.</p>	<p>De bezwaarindieners zijn het niet eens met artikel 6 van de stedenbouwkundige verordening Woonparkgebieden. Dit artikel bepaalt dat enkel percelen met een minimale oppervlakte van 10 are na eventuele grondafstand, een minimale perceeldiepte van 35 meter en een minimale perceeldiepte aan straatzijde van 20 meter in aanmerking komen voor woningbouw.</p> <p>Dit bezwaar is identiek als hierboven, zodat er ook integraal verwezen wordt naar het hierboven reeds uitgewerkte. Dit bezwaar heeft geen impact en kan niet gevolgd worden.</p>