

Advisering en inspraak op het ontwerp van wijzigingen aan de verordening wonen-in-meervoud

Ontvangen bezwaren

De gemeente Rotselaar organiseerde van 21 januari t.e.m. 20 februari 2023 een openbaar onderzoek waarbij 2 bezwaren werden ingediend. Hieronder zijn deze samengevat en wordt een behandeling van de bezwaren gegeven.

Overzicht bezwaren			
Nr.		Datum	
1	Bezwaar openbaar onderzoek 01	25/01/2023	
2	Bezwaar openbaar onderzoek 02	20/02/2023	
01 Bezwaar 01			
Bezorgdheid rond "leefbaarheid" van de kernen. Door meergezinswoningen te concentreren wordt de woonomgeving minder aantrekkelijk en zullen er minder "vaste bewoners" komen. 4 bouwlagen en 50 wo/ha is te veel. Er zal extra verkeer komen in autoluwe gedeelten van het dorp.		De leefbaarheid van de kernen is een bezorgdheid die de gemeente deelt. Door de herziening van de verordening wonen-in-meervoud zullen de huidige bouwmogelijkheden verlagen in de kernen. In het verleden werd er niet gekeken naar de dichtheid. Er worden richtdichtheden vastgelegd die onder de dichtheid liggen van bestaande projecten. Een vierde bouwlaag of een hoge dichtheid kan alleen als men een maatschappelijke meerwaarde creëert. Daarnaast wordt er samengewerkt met de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst WinAr om de erfgoedwaarden in het dorp te beschermen en worden er kwaliteitskamers met experts georganiseerd om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Het is de bedoeling dat er niet alleen appartementen komen maar ook eengezinswoningen.	
02 Bezwaar 02			
Opmerking over de bekendmaking van de raadpleging en hoeveelheid pagina's. Geen hoogbouw. Dit zorgt voor parkeerproblemen.		De wettelijke procedure voor bekendmaking werd gevolgd. In de verordening WIM worden hierover overeenkomstig de matrix woonzoning volgende zaken vastgelegd: De standaard voor de meergezinswoningen wordt terug op 3 bouwlagen gezet, enkel via een meerwaarde en een voorziening op het gelijkvloers kan men afwijken en naar 4 bouwlagen gaan. Het parkeren wordt verplicht voorzien met voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein.	

Ontvangen adviezen

Overzicht adviezen	
Advies	Advies planteam
01 Provincie Vlaams-Brabant	
<p>Het provinciebestuur raadt bij de opmaak van een gedifferentieerde verordening aan om te differentiëren volgens gewestplanbestemmingen en/of volgens bestemmingen zoals vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen of bijzondere plannen van aanleg. Verordeningen die binnen éénzelfde bestemming differentiatie aanbrengen, zijn immers eerder als juridisch-technisch onzeker te beschouwen. Een oplossing om toch binnen eenzelfde gewestplanbestemming te differentiëren kan gevonden worden in de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dewelke de contouren van de gewenste afbakeningen juridisch vastlegt. Hoewel in voorliggende verordening gedifferentieerd wordt binnen eenzelfde gewestplanbestemming ondersteunt het provinciebestuur de voorgestelde herziening. De redenen hiertoe zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het gaat het om een herziening van een bestaande verordening. Deze verordening werd door de deputatie in haar zitting van 12 maart 2015 gunstig geadviseerd. Ook de eerste herziening werd door de deputatie in haar zitting van 13 juli 2017 gunstig geadviseerd; • de verordening wordt herzien met het oog op het wegwerken van strijdigheden op korte termijn met de BGO 'woonzoneringsplan'; • de gemeente zal in een volgende stap de deputatie vragen om kennis te nemen van de BGO 'woonzoneringsplan'. Daaropvolgend zal ze de BGO vertalen in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan zal de contouren van de woonomgevingen (dorpshart, dorpsring, ...) vastleggen en een aantal algemene stedenbouwkundige 	<p>Het RUP Woonzoning is momenteel in opmaak. Van 21 december 2022 tot en met 20 februari 2023 werd een publieke raadpleging over de startnota van het RUP Woonzoning georganiseerd. Op 24 januari 2023 organiseerde de gemeente een publieke en participatieve infomarkt.</p>

<p>voorschriften bevatten. In een laatste stap zal de gemeente de bestaande verordeningen 'wonen-in-meervoud' en 'woonparkgebieden' integreren in 1 gecoördineerde verordening met richtlijnen voor alle woonomgevingen zoals vastgelegd in het nog op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan en conform de principes van de BGO 'woonzoneringsplan'. Het ruimtelijk uitvoeringsplan en de gecoördineerde verordening vormen dan de Rotselaarse Bouwcode.</p>	
<p>02 Departement Omgeving</p>	
<p>Het departement kan akkoord gaan met voorliggend ontwerp van stedenbouwkundige verordening gezien het in overeenstemming werd gebracht met de bepalingen van de VCRO. Anderzijds dient nog duidelijkheid te worden verschaft omtrent de overige afbakeningen die in het bijgevoegde grafisch plan zijn opgenomen en omtrent de 'afsprakennota' waarvan sprake in artikel 3 van de verordening.</p>	<p>De afsprakennota werd doorgegeven aan het departement. Deze wordt ook goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en ter beschikbaar gesteld op de website en bij de gemeenteraadsbeslissing gevoegd als bijlage.</p> <p>De overige afbakeningen worden opgenomen in het RUP Woonzoning. Er wordt een verordening bij dit RUP opgemaakt die voorschriften zal bevatten voor deze andere zones. De verordening zal enkel van toepassing zijn in de nieuwe afbakening van het dorpshart. Er wordt, net zoals in de bestaande verordening, een beschrijving van de afbakening via de straten, toegevoegd.</p>
<p>03 GECORO</p>	
<p>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.</p>	<p>Geen.</p>

04 Gemeenteraadcommissie	
<ul style="list-style-type: none"> - Definities co-housing toevoegen. - Rekenkundig afronden. - Het woord stookruimte is verouderd. Het lijkt eigentijds dit begrip te vervangen door bijvoorbeeld energielokaal. 	Deze wijzigingen werden doorgevoerd.
05 Onroerend erfgoed	
<p>Onroerend erfgoed (zowel bouwkundig, landschappelijk als archeologisch) is vaak organisch gegroeid en past daarom niet binnen gestandaardiseerde regels. Het voorzien van afwijkingen is dan ook noodzakelijk. Voor beschermd erfgoed zijn die afwijkingmogelijkheden al voorzien in artikel 4.4.6. van de VCRO.</p> <p>De afgelopen jaren zijn de dorpen van de gemeente Rotselaar ingrijpend veranderd. Er verdween bebouwing met erfgoedwaarde, maar ook veel bebouwing zonder (belangrijke) erfgoedwaarde die door hun schaal en inplanting het dorpskarakter ondersteunden. Groen en open ruimte die tot de basiskenmerken van dorpen behoren, werden bebouwd. Zoals overal in Vlaanderen zorgt het vergunningenbeleid ervoor dat particulieren worden benadeeld ten opzichte van projectontwikkelaars omdat zij geen betaalbare woningen meer kunnen kopen. Individuele woningen maken plaats voor grootschalige bouwprojecten omdat er (al dan niet na beroepsprocedures) vergunningen worden verleend. Het resultaat is dat de dorpen veel van hun eigenheid verliezen en dat de woonkwaliteit onder druk staat.</p>	<p>De volgende nuances, wijzigingen meenemen in het vervolgtraject van de verordening:</p> <p>Artikel 28: afwijkingmogelijkheden</p> <p>Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op voorliggende verordening. Dit verzoek wordt onderbouwd in de motivatienota van de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van de herwaardering van onroerend erfgoed. Deze passage was opgenomen maar er stond 'historisch erfgoed'. Na intern overleg met WinAr en Agentschap Onroerend Erfgoed zijn we tot het vermelding van 'onroerend erfgoed' gekomen. Hiermee denken we ook landschappelijk erfgoed opgenomen te hebben. Hierbij is wel belangrijk dat deze claim niet onterecht mag gebruikt worden of alle regels mag openbreken van de verordening.</p> <p>Om tot gebiedsdekkende aandacht te komen voor erfgoed zullen we volgende principes en regels hanteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waken over de procedures rond 'beschermd erfgoed' - Nauw overleg tussen de dossierbehandelaars van de omgevingsvergunningen en WinAr rond beeldkwaliteit, ook bij ééngezinswoningen bijvoorbeeld na isolatie van voorgevels en de impact op harmonie en het straatbeeld bijvoorbeeld het toepassen van de dorpse architectuur. - De 'erfgoedtoets' was momenteel voorzien voor meergezinswoningen vanaf 4 wooneenheden. Het voorstel is om dit te laten opmaken bij alle meergezinswoningen (dus vanaf 2 wooneenheden). Een sjabloon voor de erfgoedtoets is aangeleverd door WinAr. <p>Door het toepassen van de richtdichtheden in de kernen en de bouwhoogte komt men tot beter inpasbare projecten in het dorpshart. Dit is verankerd in de verordening. Zowel vanuit klimaatbestendigheid (vermijden hitte eilanden) als vanuit de erfgoedwaarde moet er voldoende 'open ruimte' aanwezig zijn in de dorpskern (dorpshart).</p> <p>Flankerend aan de voorschriften wordt er voor projecten met een grote impact en /of maatschappelijk belang voorzien in het advies van een kwaliteitskamer. In deze kwaliteitskamer worden relevante expertises, zoals erfgoed, ingeroepen om de gemeente te ondersteunen in het beoordelen van een vergunningsaanvraag. Deze kwaliteitskamers hebben in het verleden al hun nut bewezen in het bijsturen van projecten op het vlak van omgaan met het dorpse karakter.</p>