

## BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD

Gemeente Rotselaar

Openbare zitting van 30 mei 2023

Aanwezig: Werner Mertens, voorzitter;  
Jelle Wouters, burgemeester;  
Piet De Bruyn, Bart De Vos, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuyne, schepenen;  
Christel Hendrix, Nico Lodewijks, Jeroen Janssens, Frans Vansteenbeeck, Jeroen Degen, Ilse Michiels, Maarten Mommaerts, Noëlla D'hooghe, Ellen De Rijck, Liesbet Serneels, Farida Tierens, Stella Beckx, Gert Heylen, Lieve De Bondt, Gunther Dereze, Bart Lemmens, Tessa Heylighen, raadsleden;  
An Craninckx, algemeen directeur;

Verontschuldigd: Heidi Pittomvils, raadslid;

---

### 6. Definitieve vaststelling van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud

#### Voorgeschiedenis

- Besluit van de goedkeuring van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud door de deputatie Vlaams-Brabant van 12 maart 2015.
- Besluit van de goedkeuring van de aanpassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud door de deputatie provincie Vlaams-Brabant van 13 juli 2017.
- Publicatie van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad van 1 september 2017.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 september 2022. Het college van burgemeester en schepenen keurt het ontwerp van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud goed.
- Besluit van de gemeenteraad van 25 oktober 2022. De gemeenteraad keurt de beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) Woonzoneringsplan goed.
- Formele kennisname van de deputatie Vlaams-Brabant van de BGO Woonzoneringsplan van 8 december 2022.
- Besluit van de gemeenteraad van 25 april 2023. De gemeenteraad keurt het Klimaatactieplan Rotselaar 2020-2030 goed.

#### Feiten en context

- Op 12 maart 2015 werd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud goedgekeurd.
- Op 13 juli 2018 werd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant de eerste herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud goedgekeurd.
- Deze verordening werd ter evaluatie voorgelegd (o.m. aan de GECORO, gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening), zulks ter uitvoering van de beleidsvisies m.b.t. het bewaren en bewaken van het groene karakter van de gemeente enerzijds en met betrekking tot de inzet tot verdichting in de kern en het vrijwaren van buitengebied anderzijds, zoals deze werd uiteengezet in de BGO Woonzoneringsplan Rotselaar.
- De huidige verordening is verouderd, bevat onvoldoende gedetailleerd en klimaatgerelateerde voorschriften en is niet lijn met de goede ruimtelijke ordening zoals eveneens beschreven in de beleidsmatig gewenste ontwikkeling Woonzoneringsplan.
- Door een herziening van de bestaande afbakeningen wordt het groeipotentieel in de kernen, het behoud van het groene karakter buiten de kernen, alsook de eigenheid van de bepaalde kernen verder geoptimaliseerd.
- In lijn met de kernversterking gebeurt verdichting met meergezinswoningen in het dorpshart.

- Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt tussen twee types dorpsharten: de Hoogdynamische (HD), van toepassing in Rotselaar en Wezemaal, en de Landelijke (LA), van toepassing in Werchter. Door de lagere taakstelling, zal er in de landelijke kern van Werchter minder verdichting worden toegelaten.
- Ook extra maatregelen voor het duurzamer ontwikkelen van meergezinswoningen, zoals onder meer energie, hemelwater, groendaken/gevels, deelwagens en ondergrondse sorteerstraten, zijn toegevoegd.
- Dit maakt dat ook de corresponderende afsprakennota is geactualiseerd en van toepassing op projecten vanaf 4 (i.p.v. 6) wooneenheden.
- De verklarende woordenlijst is verder ook aangevuld en verfijnd.
- Om bovenstaande doeleinde te realiseren is het noodzakelijk om voor alle toekomstige vergunningsaanvragen regels te bepalen die in gelijke mate voor alle aanvragers dezelfde zijn.
- Bestaande niet-vervallen vergunningen behouden hun eigen juridische regime uit respect voor de verworven rechten en zijn bijgevolg niet onderworpen aan deze verordening.
- Het RUP Woonzoneringsplan, dat ook dient om de BGO Woonzoneringsplan verder uit te werken, is thans in opmaak. De publieke raadpleging vond plaats tussen 2 december 2022 tot en met 20 februari 2023

#### Juridische gronden

- Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010;
- Omgevingsvergunningenbesluit van 27 november 2015;
- Decreet Lokaal bestuur van 22 december 2017;
- Artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

#### Adviezen

- Op 20 mei 2021 is de GECORO gevraagd naar een evaluatie van de bestaande planologische instrumenten en naar een nieuwe visievorming.
- Op 23 mei 2022 en 15 september 2022 besprak de GECORO de opmaak van de BGO Woonzoneringsplan, de evaluatie van de verordening wonen-in-meervoud en woonparkgebieden en de inhoudelijke herzieningen van de verordeningen wonen-in-meervoud en woonparkgebieden.
- Op 20 september 2022 heeft de GECORO een positief advies geformuleerd op de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud.
- Er werd op 5 oktober 2022 een gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening georganiseerd met een bespreking van de ontwerpverordening wonen-in-meervoud.
- Op 12 december 2022 heeft het departement Omgeving een positief advies geformuleerd.
- Op 24 november 2022 heeft de deputatie Vlaams-Brabant een positief advies geformuleerd.
- Op 14 april 2023 bevestigde het team MER dat de herziening geen aanleiding geeft tot aanzienlijk negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.
- Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 21 januari 2023 tot en met 20 februari 2023 met op 24 januari 2023 een publieke en participatieve infomarkt (zoals vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen op 21 november 2022). Binnen dit onderzoek zijn 2 bezwaren ingediend. De beoordeling van de bezwaren wordt weergegeven in bijlage 9, dewelke integraal deel uitmaakt van de gemeenteraadsbeslissing.

#### Argumentatie

- De verordening wonen-in-meervoud werd naar aanleiding van adviezen en inspraakmomenten als volgt aangepast:
  - Toevoeging tekstuele afbakening in plaats van de geografische aanduiding op basis van advies van departement Omgeving.
  - Aanpassing erfgoedtoets bij projecten vanaf 2 wooneenheden op basis van advies op de MER-screening van Agentschap Onroerend Erfgoed.
  - Toevoeging definitie netto vloeroppervlakte toegevoegd op basis van advies van de GECORO.
  - Toevoeging "Minstens de helft van de fietsstallingen voor bewoners dient van een aangesloten laadpunt voor elektrische fietsen te worden voorzien" op advies van de GECORO.
  - Aanpassing van het begrip 'stookruimte' naar 'energielokaal' op basis van de bespreking van de gemeenteraadscommissie.

- Toevoeging definitie co-housing op basis van bespreking van de gemeenteraadscommissie.
- Aanpassing van het aantal maximaal toegestane deelwagens op basis van de bespreking van de gemeenteraadscommissie.
- De verordening wonen-in-meervoud werd naar aanleiding van de ingediende bezwaren niet verder aangepast.
- De verordening dient na het besluit van de gemeenteraad overgemaakt te worden aan de deputatie Vlaams-Brabant en departement Omgeving. Zij beschikken over 45 dagen om de verordening niet te vernietigen of over te gaan tot schorsing.
- Na deze periode van 45 dagen wordt de verordening bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking 10 dagen na de publicatie ervan.

#### Bijlagen

1. Verordening wonen-in-meervoud
2. Afsprakennota
3. Advies GECORO
4. Advies departement Omgeving
5. Advies deputatie Vlaams-Brabant
6. Plan-MER-screeningsdossier
7. Ontheffingsbesluit team MER
8. Bezwaarschriften
9. Samenvatting bezwaarschriften en beoordeling
10. Toelichtingsnota herziening verordening wonen-in-meervoud
11. Toelichtingsnota aanpassingen herziening verordening wonen-in-meervoud
12. Huidige gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud dd 13 juli 2017
13. Herziening gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud - versie openbaar onderzoek
14. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud - vergelijking versie 2023 en versie 2017

#### Besluit

Na beraadslaging,

20 stemmen voor: Jelle Wouters, Werner Mertens, Piet De Bruyn, Bart De Vos, Carine Goris, Patrick Vervoort, Nele Demuyne, 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:

De gemeenteraad keurt de tweede herziening gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud, zoals gevoegd in bijlage, goed.

#### Artikel 2:

De gemeenteraad vraagt de dienst Omgeving om het besluit over te maken aan de deputatie Vlaams-Brabant en het departement Omgeving.

#### Artikel 3:

De verordening treedt in werking 10 dagen na de publicatie in het Belgische Staatsblad.

Opgemaakt op 31 mei 2023

An Craninckx  
algemeen directeur



Werner Mertens  
voorzitter