

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 Degent, 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;

5. Definitieve vaststelling van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden

Voorgeschiedenis

- Vaststelling door de gemeenteraad van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvragen binnen het woonparkgebied waarvoor voorafgaandelijk geen verkavelingsvergunning moet verleend worden van 18 december 2006.
- Vaststelling door de gemeenteraad van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake nieuwe verkavelingsaanvragen of nieuwe aanvragen tot wijziging van bestaande verkavelingen binnen het woonparkgebied van 18 december 2006.
- Besluit van de goedkeuring door de deputatie Vlaams-Brabant van 7 juni 2007.
- Publicatie van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad van 4 juli 2007.
- Besluit van de gemeenteraad van 15 december 2020.
De gemeenteraad keurt de herziening van de verordening woonparken goed.
- Publicatie van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad van 22 maart 2021.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 september 2022.
Het college van burgemeester en schepenen keurt het ontwerp van de herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden 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 de gemeenteraad van 15 december 2020 werd de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparken definitief vastgesteld.
- De verordening heeft tot doel om voor het specifieke woonparkgebied eenvormige stedenbouwkundige voorschriften op te leggen.
- 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 eigenheid van het woonparkgebied dient hierdoor bestendig te worden zodat het aanwezige groen, bos en open ruimte kan gevrijwaard worden van disproportionele bebouwing.

- De huidige verordening is niet meer in lijn met de goede ruimtelijke ordening zoals eveneens beschreven in de beleidsmatig gewenste ontwikkeling Woonzoneringsplan.
- Artikel 7 uit de bestaande verordening wordt aangepast naar één woning per perceel. De overige artikelen worden niet aangepast. Het gaat m.a.w. enkel over een aanpassing van één bestaand artikel.
- Om bovenstaande doeleinden 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.

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 herziening van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden.
- Er werd op 5 oktober 2022 een gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening georganiseerd met een bespreking van de beperkte wijziging van de verordening woonparkgebieden.
- Op 25 november 2022 heeft het departement Omgeving een positief advies geformuleerd.
- Op 24 november 2022 heeft de deputatie Vlaams-Brabant een positief advies geformuleerd.
- Op 7 februari 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 werden 5 bezwaarschriften ingediend. De beoordeling van de bezwaren wordt weergegeven in bijlage 8, dewelke integraal deel uitmaakt van de gemeenteraadsbeslissing.

Argumentatie

- De (herziene) verordening woonparkgebieden werd naar aanleiding van de ingediende bezwaren niet aangepast.
- In lijn met de goede ruimtelijke ordening zoals eveneens beschreven in de beleidsmatig gewenste ontwikkeling Woonzoneringsplan volgt dat enkel artikel 7 van de bestaande verordening woonparkgebieden dient aangepast te worden, daar de vermelde minimumvereisten voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden niet meer van toepassing zijn. Een verdere opsplitsing van de kadastrale percelen met het oog op woningbouw in woonparkgebied is bijgevolg niet meer wenselijk. Binnen het woonparkgebied is slechts één woning per (kadastraal) perceel toegelaten.
- Er volgden ook een aantal bezwaren tegen de bestaande (artikelen van de bestaande) verordening. Deze artikelen worden evenwel niet aangepast.
- De (herziene) verordening dient na het besluit van de gemeenteraad overgemaakt te worden aan de deputatie en het departement Omgeving. Zij beschikken over vijfenveertig dagen om de verordening al dan niet te vernietigen of over te gaan tot schorsing.
- Na deze periode van vijfenveertig dagen wordt de verordening bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking tien dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Bijlagen

1. Verordening Woonparkgebieden
2. Advies GECORO
3. Advies departement Omgeving

4. Advies deputatie Vlaams-Brabant
5. Plan-MER-screeningsdossier
6. Ontheffingsbesluit team MER
7. Bezwaarschriften
8. Samenvatting bezwaarschriften en beoordeling
9. Toelichtingsnota herziening verordening woonparkgebieden

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 Degen, 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 herziening van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden, 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 Belgisch Staatsblad.

Opgemaakt op 31 mei 2023

An Craninckx
algemeen directeur



Werner Mertens
voorzitter