

AGENDA

1. Bespreking BGO woonzoneringsplan
2. Bespreking ontwerp verordening wonen-in-meervoud en afsprakennota
3. Bespreking ontwerp verordening woonparkgebieden
4. Toelichting verdere procedure

AANWEZIGHEDEN

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Ilse Vervloesem, Leo Brouckaert en Bart Verlinden

Plaatsvervangende leden: Bart Vandyck, Maarten Degent, Bert Van Laer en Achilles Wouters

Politieke afvaardiging: Luc Tuerlinckx, Gaetan Sauviller en Kris Uytterhoeven

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Cindy Rooms

Schepen ruimtelijke ordening en wonen: Jelle Wouters

Dienst omgeving: Sofie Juvyns, Thomas Benaets, Sven Buyens, Cindy Rooms

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, Marc Ringoet, Mieke De Cat, Koen Nys, Hans Van Hyfte, Bart Lemmens, Wim Buelens, Dirk Van den Eynde

1. SITUERING

In de Gecoro van 23 mei 2022 werd een stand van zaken gegeven omtrent de evaluatie van de verordening wonen-in-meervoud en de woonzoneringsplan.

Hierbij werd geschetst wat de huidige uitdagingen zijn waarmee beleidsmatig rekening dient gehouden te worden:

- Klimaatverandering: interactie bijkomende verhardingen en neerslag.
- Demografie: waar willen we naartoe en hoe zal alles er uitzien tegen 2035. Gemiddelde gezinsgrootte en vergrijzing zorgt voor meer huishoudens. Hiervoor zal een ander soort woningen nodig zijn voor deze kleinere gezinnen.
- Mobiliteit: Er is nood aan een modal shift (naar een duurzame vervoersmodus). Dit kan doormiddel van kernversterking.
- Voorzieningen: kernversterking gebeurt best nabij netwerk van bestaande voorzieningen. De kernversterking moet als hefboom fungeren voor nieuwe voorzieningen te realiseren.
- Leefbaarheid en open ruimte: welzijn en klimaatuitdagingen. Het is belangrijk om de groene ruimte tussen de woningen te behouden.
- Draagkracht van de kernen: om te verzekeren dat nieuwe projecten zich inpassen in hun omgeving.
- Gewestplanbestemming woongebied: verschil maken in soort woongebied voor specifiekere afbakeningen.

De doelstellingen die hieraan gekoppeld worden:

- Woonkernen versterken.
- Versnippering in het buitengebied tegengaan.
- Differentiatie tussen de verschillende kernen (voorzien van compacte woningen met voldoende kwaliteit).

Concreet speelt het woonzoneringsplan hierop in door richting te geven aan de verschillende woningtypes en de mogelijke verdichtingsgraden. Hiermee gaat een duidelijke afbakening gepaard die de verschillende zones weergeeft en de kernprincipes van kernversterking vastlegt.

Naast de beleidsdocumenten van het woonzoneringsplan en de woonzoneringsmatrixen worden ook de twee bestaande verordeningen 'woonpark' en 'wonen-in-meervoud' aangepast om in lijn te liggen met het woonzoneringsplan.

Het woonzoneringsplan wordt eerst gevormd tot een BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling) en vervolgens een RUP met een éénduidige (woon)gebiedsdekkende bouwcode, de Rotselaarse bouwcode waarbij alle verordenende regels worden vastgelegd. De twee bestaande verordeningen worden mee ingekanteld in deze bouwcode. Het betreft een perimeterRUP waardoor niet geraakt wordt aan de bestemming van de zones.

De evaluatie van de verordening wonen-in-meervoud en de principes van het woonzoneringsplan werden eerder toegelicht tijdens de Gecoro van 20 mei 2021 en 23 mei 2022.

De bemerkingen van de Gecoro op de verscheidene eerder voorgestelde meergezinswoningprojecten en op deze genoemde evaluatie werden in deze beleidsdocumenten opgenomen.

2. BESPREKING BGO WOONZONERINGSPLAN

Toelichting door Sven Buyens en Cindy Rooms (dienst omgeving) van het woonzoneringsplan en de woonzoneringsmatrixen van Rotselaar en Wezemaal enerzijds en Werchter anderzijds.

- Zie presentatie

Bemerkingen:

- Voor de afbakening van het dorpshart van Werchter wordt aangehaald dat de integratie van de lob aan Werchter Brug ter hoogte van het kruispunt Nieuwebaan – Haachtsesteenweg – Provinciebaan – Tarweland niet meteen logisch is.
 - Deze integratie is gebaseerd op de huidige typologie 2. Deze zone bevindt zich op een belangrijk multimodaal knooppunt (kruispunt) dat goed ontsloten is voor openbaar vervoer (aanwezigheid bushalte) en de aanwezigheid van bestaande voorzieningen en meergezinswoningen (voormalige hotel Werchter, nu complex The Meadow) versterken deze visie. Door de aanwezigheid van het fietsersbrugje over de Dijle is de zone vanuit het centrum direct ontsloten voor voetgangers en fietsers. Bovendien is op het kruispunt een parking waardoor het beantwoordt aan alle criteria waar een goed ontsluitbare kern moet voldoen.
- De algemene richtlijnen die worden meegenomen in het woonzoneringsplan en die inspelen op de uitdagingen gerelateerd aan het klimaat, de leefbaarheid en de woonkwaliteit omvatten onder meer strengere regels inzake de opvang van hemelwater. Er wordt gewezen op het openbaar onderzoek van een nieuwe gewestelijke verordening.
 - De gemeente zet inderdaad in op het extra hergebruik van hemelwater en wijkt in strengere zin af van de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening van 2013. Indien de gewestelijke of provinciale hemelwaterverordening strengere voorwaarden oplegt, zijn deze laatste uiteraard van toepassing. We stellen vast dat de strengere regels in het woonzoneringsplan overeenstemmen met de herziening van de gewestelijke verordening die momenteel voorligt.
- Met het woonzoneringsplan wordt beoogd om in het buitengebied niet meer te verkavelen en het verder opsplitsen van grote percelen in kleinere kavels een halt toe te roepen. Het is een belangrijke stap vooruit. Het buitengebied is op vandaag al te versnipperd. Het is dus echt nodig om dit te doen maar door de opmaak van een perimeter RUP wordt niet ingegrepen op de bestemming zodanig dat planschade vermeden wordt. Verkavelen is immers geen recht. Het gewestplan is er. Bebouwing dient dringend afgeremd te worden om kernversterking te realiseren. Die kern kan de noden van de huidige demografie, de vergrijzing, het kleinschalig wonen en de mogelijkheid om veel verplaatsingen te voet doen beantwoorden waardoor er weinig noodzaak is om bijkomende open ruimte verder in te nemen. Het woonzoneringsplan reflecteert een duidelijk standpunt en veruitwendigt een gedragen beleid dat éénduidig gecommuniceerd kan worden. Het woonzoneringsplan is in deze zin een belangrijk instrument voor de medewerkers van de dienst omgeving. Het biedt handvaten voor vergunningsverlener en administratie. Dit is een zeer gunstige evolutie.
- In het woonzoneringsplan wordt nieuwe wegenis niet meer toegelaten. Kan het niet nuttig zijn om in de dorpsharten voor bepaalde projecten eigen wegenis te voorzien?
 - Bijkomende wegenis is nog mogelijk privaat maar niet publiek aangezien de groenzone in de toekomst zo weinig mogelijk impact mag ondervinden. Het is niet wenselijk om nog bijkomend publieke wegenis te creëren. In het dorpshart is een diepere projectuitsnijding mogelijk te overwegen indien de impact van de toerit zo beperkt mogelijk blijft en de verharding ook tot het strikte minimum wordt herleid.

3. BESPREKING ONTWERP VERORDENING WONEN-IN-MEERVOUD EN AFSPRAKENNOTA

Toelichting door Thomas Benaets (dienst omgeving) van de ontwerp verordening wonen-in-meervoud en de aangepaste afsprakennota.

- Zie presentatie

Bemerkingen:

- Met betrekking tot de afsprakennota wordt gepolst naar de betekenis van een kwaliteitskamer.
 - Dit is een onafhankelijk orgaan van experts en derden die een voorgelegd project aan een diepte-analyse onderwerpen en beoordelen hoe het project in kwestie het ruimtelijk beleid van de gemeente kan versterken en het conform deze visie adviseren. Momenteel doet de gemeente hiervoor beroep op een expertisepanel aangesteld door Interleuven (vb. project Tribeca, Steenweg op Nieuwrode te Wezemaal).
- Het rioolstelsel in dorpskernen is niet altijd afgestemd op meergezinswoningenprojecten
 - Voor de aanleg van riolering wordt steeds het advies aan Fluvius gevraagd. Door het dorpshart kleiner te maken en de voorzieningen te clusteren worden nutsfuncties gegarandeerd. In type 2 van de verordening wonen-in-meervoud zijn een aantal projectzones gebieden die nog aangesloten moeten worden op het rioleringsstelsel. Door te werken met de nieuwe afbakening van het dorpshart wordt er beoogd om effectief de last op de riolering te beperken. Ook de richtlijnen over de beperking van verharding dienen te zorgen voor een verhoogde waterinfiltratie wat cruciaal is. Samen met de kernversterking moet ook het ondergrondse rioleringsstelsel evolueren. Dit is een aandachtspunt dat ook op lange termijn moet bekeken worden.
- Het is wenselijk om in artikel 20 van de fietsparkeerplaatsen ook de verplichting op te nemen voor het plaatsen van laadpalen van elektrische fietsen? 1 op 3 zijn immers al elektrische fietsen.
- In Werchter zijn verscheidende projecten lopende. Ogenschoonlijk wordt de rooilijn hierbij naar de straat getrokken zodanig dat er een tunneleffect wordt gecreëerd. Het is belangrijk om dit straatbeeld met verhoogde aandacht mee te nemen in de overweging. Hoe past de meergezinswoning zich in de bestaande omgeving? Sluit het aan bij het gabarit?
 - Artikel 12 van de verordening beschrijft dit afdoende en de overweging van een 4e bouwlaag is hier cruciaal. Om dit tunneleffect te vermijden wordt in Werchter geen vierde bouwlaag meer toegelaten. Er worden enkel 3 bouwlagen toegestaan waarbij de 3de laag teruggetrokken dient te worden en zo past binnen het gabarit in Werchter.

4. **BESPREKING ONTWERP VERORDENING WOONPARKGEBIEDEN**

Toelichting door Thomas Benaets (dienst omgeving) van de ontwerp verordening woonparkgebieden.

- Zie presentatie

5. **TOELICHTING VERDERE PROCEDURE**

Toelichting door Sofie Juvyns (dienst omgeving) van de te doorlopen stappen in de verschillende procedures.

- Zie presentatie

Het woonzoneringsplan zal gevormd worden tot een BGO en vervolgens tot een perimeter RUP met bouwcode.

Bemerkingen:

- Het proces voor de herziening van beide verordeningen is gestart. Deze herzieningen zijn rechtsgeldig 14 dagen na de publicatie in het staatsblad. De provincie werd geraadpleegd voor advies en is reeds op de hoogte van de verschillende procedures. Aangezien de herziening van de verordening woonparkgebieden 1 artikel beslaat kan dit traject mogelijk sneller. Het lijkt raadzaam om te diversifiëren want de MER screening voor deze herziening zal minder omvangrijk zijn voor de verordening woonparkgebieden dan voor de verordening wonen-in-meervoud.
- De BGO woonzoneringsplan en de herziening van de verordeningen is een duidelijk richtkader, volledig in lijn met de visie, waarmee reeds rekening kan en zal gehouden worden bij de beoordeling van alle nieuwe projecten om een toestroom aan nog snelle verkavelingsaanvragen te vermijden.
- Een infomarkt wordt hieromtrent ook georganiseerd op 11 oktober in zaal Jack-Op.