



RUP WOONZONERING

SCOPINGNOTA

Versie 1.0

RTSLR
ROTSELAAR

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Situering.....	5
1.2	Doelstelling Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)	5
1.3	Relatie met (bestaande en nieuwe) verordeningen	5
1.4	Toelichting bij de startnota	6
1.5	Toelichting bij de scopingnota	7
2.	Mogelijke alternatieven	9
2.1	Nulalternatief	9
2.2	Locatiealternatieven	9
2.3	Programma- en inrichtingsalternatieven.....	9
3.	Planologische en juridische context	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Relatie met plannen van aanleg, verordeningen en verkavelingen	11
3.2.1	Gemeentelijke verordeningen	11
3.3	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	13
3.4	Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	14
3.5	Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant	14
3.6	Veer Ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	16
3.7	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Rotselaar	17
3.8	Meerjarenplan Rotselaar 2020-2025.....	18
3.9	Planbaten - Planschade	19
3.10	Recht van voorverkoop, onteigeningen of rooilijnplan	19
4.	Bestaande toestand	20
4.1	Uitdagingen	20
4.1.1	Klimaatverandering	20
4.1.2	Demografie	22
4.1.3	Mobiliteit	23
4.1.4	Handel en voorzieningen	24
4.1.5	Leefbaarheid en open ruimte	24
4.1.6	Maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing	26
4.2	Relevante studies	29
4.2.1	Provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	29
4.2.2	Regionet Leuven	29
4.2.3	Regionaal mobiliteitsplan vervoerregio Leuven	30
4.2.4	Mobiliteitsplan Rotselaar (herziening 2021)	33
4.2.5	Kernenkompas Regionet Leuven	33
4.3	Meergezinswoningen	35
4.3.1	Bestaande toestand meergezinswoningen	35
4.4	Onbebouwde percelen.....	35
4.5	Opvangen woonbehoefte	36
4.6	Overzicht van de conclusies.....	36
5.	Woonzoneringsplan	37
5.1	Doelstellingen	37
5.1.1	Algemeen	37
5.1.2	Woonkernen : kwalitatieve kernversterking	37
5.1.3	Buitengebieden: versnippering open ruimte tegengaan	37
5.2	Instrument RUP op basis van het woonzoneringsplan.....	38
6.	Aanzet grafisch plan: Zoneringsplan	39
6.1	Inleiding.....	39
6.2	Afbakening woonkernen en buitengebied	39
6.2.1	GIS-analyse clusters	40
6.3	Differentiëren binnen woonkern en tussen woonkernen.....	43

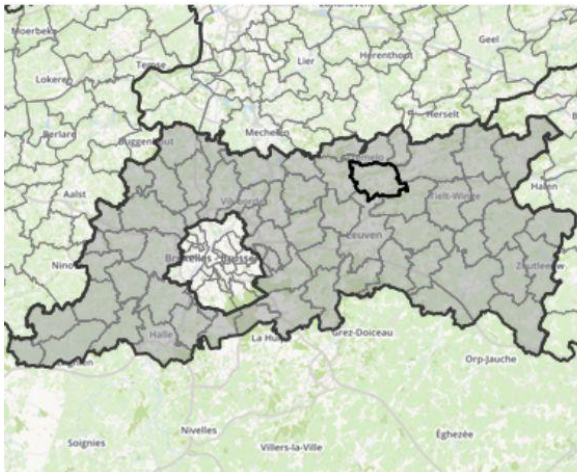
6.3.1	Algemeen.....	43
6.3.2	Input Afbakening	43
6.3.3	Aanzet afbakening woonwijk	43
6.3.4	Aanzet afbakening dorpshart	43
6.3.5	Differentiatie tussen de kernen	48
6.4	Overzicht Zoneringsplan.....	48
6.4.1	Zoneringsplan woonkern Rotselaar.....	49
6.4.2	Zoneringsplan woonkern Wezemaal	52
6.4.3	Zoneringsplan woonkern Werchter	54
6.4.4	Woonlandschap Stationsstraat	56
6.5	Woonuitbreidingsgebied	57
6.6	Principes contouren.....	57
7.	Aanzet voorschriften: Zoneringsmatrix en algemene richtlijnen	59
7.1	Principes zoneringsmatrix	59
7.1.1	Gebruikte begrippen.....	59
7.2	Woonzoneringsmatrix	61
7.3	Algemene richtlijnen.....	63
7.3.1	Bouwdiepte	63
7.3.2	Verhardingen	63
7.3.3	Hergebruik hemelwater.....	64
7.4	Aanzet voorschriften RUP Woonzoning	65
7.5	Aanzet grafisch plan	68
8.	Screening milieueffecten	69
8.1	Onderzoek tot MER.....	69
8.2	Toepassingsgebied	69
8.3	Aanpak	69
8.4	Referentiescenario.....	69
8.5	Passende beoordeling	70
8.6	Bodem.....	70
8.6.1	Referentiesituatie	70
8.6.2	Effectenbespreking.....	71
8.6.3	Conclusie Bodem.....	72
8.7	Water.....	72
8.7.1	Grondwater	72
8.7.2	Oppervlaktewater en overstromingsgevoeligheid	76
8.7.3	Afvalwater	82
8.7.4	Conclusie Water.....	82
8.8	Biodiversiteit	82
8.8.1	Biotoopverlies/biotoopwijziging	82
8.8.2	Rustverstoring.....	83
8.8.3	Barrièrevorming en versnippering	83
8.8.4	Conclusie Biodiversiteit	83
8.9	Natuurgebieden	84
8.9.1	Algemeen.....	84
8.9.2	Stikstof.....	84
8.9.3	Passende beoordeling	85
8.10	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	86
8.10.1	Landschap.....	86
8.10.2	Bouwkundig erfgoed	86
8.10.3	Archeologie.....	88
8.10.4	Conclusie landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	88
8.11	Mens en ruimtelijke aspecten.....	88
8.11.1	Referentiekader	88
8.11.2	Effectenbespreking.....	88
8.11.3	Conclusie Mens – Ruimtelijke aspecten	89
8.12	Mens – Mobiliteit.....	89
8.12.1	Referentiesituatie	89
8.12.2	Effectenbespreking.....	90
8.12.3	Conclusie Mens-Mobiliteit	90
8.13	Mens-Gezondheid (incl. geluid en lucht)	90
8.13.1	Geluid.....	90

8.13.2	Lucht.....	92
8.14	Mens – Veiligheid	94
8.14.1	RVR-Toets	94
8.14.2	Hoogspanning.....	94
8.14.3	Conclusie Mens - Veiligheid.....	95
8.15	Watersoets	95
8.16	Grensoverschrijdende effecten	98
8.17	Cumulatieve effecten	98
8.18	Leemten in de kennis.....	98
8.19	Globale conclusie van milieueffecten	98
9.	Lijst van figuren.....	100
	BIJLAGE 1 – Verslag participatiemoment	102
	BIJLAGE 2 – Overzicht adviezen op start- en procesnota	103
	BIJLAGE 3 - Overzicht inspraakreacties op start- en procesnota	106
	BIJLAGE 4 - RVR-Toets	121

1. Inleiding

1.1 Situering

Rotselaar is een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant, gelegen ten noordoosten van Leuven en ten westen van Aarschot. Rotselaar situeert zich in het Hageland en is een toeristisch-recreatief knooppunt. De gemeente bestaat uit 3 deelgemeenten: Rotselaar, Werchter en Wezemaal, waarbij Rotselaar centraal is gelegen en de twee andere deelgemeenten verbindt. De samenvloeiingen van de Demer en de Dije te Werchter vormen belangrijke natuurlijke bakens in het landschap.



Figuur 1 situering Rotselaar

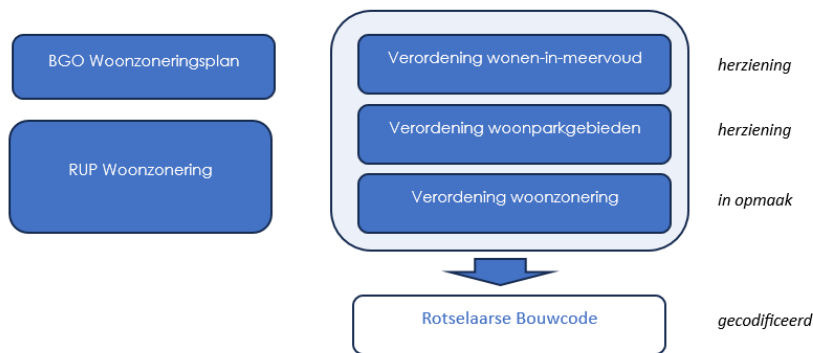
1.2 Doelstelling Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

De gemeente Rotselaar **werkt** aan de versterking van een duurzaam ruimtelijk beleid rond de kernen en het vrijwaren van de open ruimte. In het woongebied van de gemeente spelen vandaag immers tal van uitdagingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van het ruimtelijke structuurplan en haar meerjarenplan, een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) als instrument in te zetten. Als basis voor het RUP is eerst een woonzoneringsplan opgemaakt. Dit plan heeft **als beleidsdocument** voor de verschillende woongebieden de aanzet tot 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (BGO) vastgelegd. De goedkeuring van **de BGO Woonzoneringsplan** was een eerste stap in het opzetten van een visie op de gewenste duurzame ontwikkeling van de woonkernen en het buitengebied. De gemeente **past** de lijnen die in de BGO werden uitgezet toe in haar vergunningenbeleid.

Het doel van het woonzoneringsplan is een gebiedsgerichte differentiatie van de woongebieden **zoals bestemd door het gewestplan**. Het RUP **legt deze differentiatie vast**. Het RUP Woonzoneringsplan is een contouren-RUP dat de voorschriften van het gewestplan verfijnt en afstemt op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar.

1.3 Relatie met (bestaande en nieuwe) verordeningen

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 twee stedenbouwkundige verordeningen, genaamd **wonen-in-meervoud en woonparkgebieden**. Middels deze stedenbouwkundige verordeningen wil de gemeente onder meer de **volgens het gewestplan ingekleurde woongebieden én woonparken van rust en groen vrijwaren en projecten met meergezinswoningen regelen**. Tegelijkertijd met de opmaak van het RUP **zijn** deze bestaande verordeningen geëvalueerd en aangepast zodat de verordeningen in overeenstemming zijn met de visie op het **voormelde BGO Woonzoneringsplan**. **De zaken die niet in de aan te passen bestaande verordeningen thuishoren, zullen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonzoneringsplan, opgenomen worden**. Het RUP en de nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonzoneringsplan zullen elk op zichzelf staan, maar zullen dus verbonden zijn.



Figuur 2 overzicht ruimtelijk traject

Er zal een strikte rolverdeling zijn tussen het contouren-RUP en de verordening **woonzoning enerzijds en tussen het contouren-RUP, de verordening woonzoning en de bestaande twee stedenbouwkundige verordeningen, genaamd wonen-in-meervoud en woonparkgebieden anderzijds. Al deze wijzigingen en nieuwigheden vloeien** rechtstreeks voort uit **de BGO Woonzoneringsplan**, die de doelen en principes uitzet. Het woonzoneringsplan bestaat uit twee delen: een zoneringsplan en een zoneringsmatrix. Het RUP zal voornamelijk gebruikt worden om de afbakening uit het woonzoneringsplan en de bestemmingsvoorschriften vast te leggen. De verordening **woonzoning en de verordening wonen-in-meervoud zullen** het grootste gedeelte van de inrichtingsvoorschriften uit de zoneringsmatrix bevatten. De verordening **woonzoning wordt in een aparte procedure, gelijklopend aan dit RUP, in procedure gebracht. Ook deze bevat inrichtingsvoorschriften uit de zoneringsmatrix, maar voor de gebieden die niet onder het toepassingsgebied van de verordening woonparkgebieden en wonen-in-meervoud vallen. Het RUP moet dus samen met de verordening wonen-in-meervoud, de verordening woonparkgebieden en de verordening woonzoning gelezen worden.**

1.4 Toelichting bij de startnota

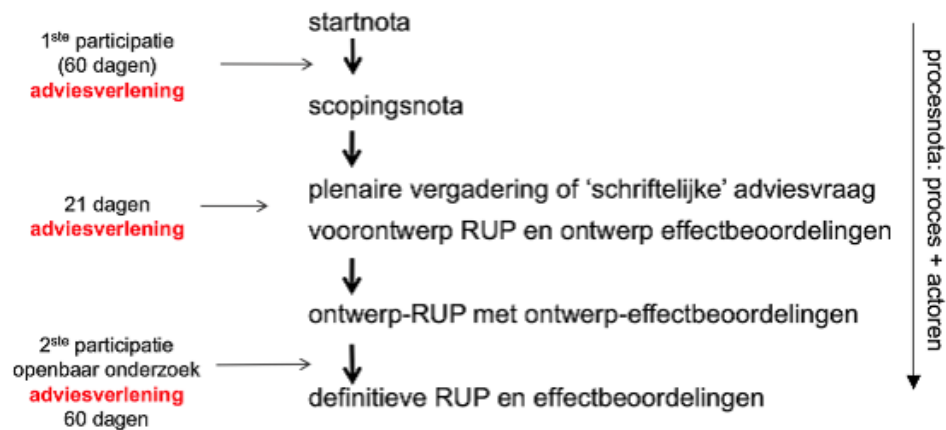
Het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen beoogt één geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, plan-MER, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen en één wettelijke procedure voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en de onderbouwende effectbeoordelingen.

Planningsprocessen moeten vanaf 1 mei 2017 de nieuwe procedure volgen. Het uitvoeringsbesluit regelt onder meer volgende elementen:

- documenten moeten aan alle betrokken actoren via een digitaal platform ter beschikking gesteld worden;
- op welke wijze de inspraak tijdens de verschillende fasen van het geïntegreerde planningsproces opgevat moet worden;
- welke adviesinstanties in het geïntegreerde planningsproces voor het RUP betrokken moeten worden.

Het geïntegreerd proces heeft als doel de processen te stroomlijnen door inhoudelijke en procedurele inconsistenties te vermijden. Door de vroege consultatie in het begin van het planningsproces en een openbaar onderzoek op het einde wordt het draagvlak voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen versterkt. Het planproces verloopt in fasen. Elke fase heeft een eigen doelstelling en mondt uit in een document:

1. Startnota ('**wat is het opzet?**', onderworpen aan een participatiemoment)
2. Scopingnota ('is de opmaak van een **milieueffectenrapport** noodzakelijk?')
3. Voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (schriftelijk advies en/of plenaire vergadering)
4. Ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (gemeenteraadsbeslissing gevolgd door een openbaar onderzoek)
5. Definitief ruimtelijk uitvoeringsplan (gemeenteraadsbeslissing)



Figuur 3 overzicht planproces

De procesnota beschrijft hoe het planningsproces verloopt. Bij de start van het planproces wordt ~~een~~ **een vorm van** participatie voorzien. De (lokale) overheid mag zelf kiezen hoe dit opgevat wordt: dit kan bijvoorbeeld met een wijkvergadering, een terreinbezoek of een toelichting. Later in het proces is er nog een verplicht openbaar onderzoek van 60 dagen. De start- en procesnota en het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan moeten onder meer worden aangekondigd op de gemeentelijke website. Zo wordt de drempel tot inzage van de plannen verlaagd. De wijziging van het decreet maakt het mogelijk om niet-ruimtelijke voorschriften op te nemen in een stedenbouwkundige verordening, die samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

De startnota wordt opgemaakt door het planteam. Het planteam kan zich laten ondersteunen door een studiebureau of een erkend MER-deskundige.

De startnota bevat:¹

1. een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
3. een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
6. een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

1.5 Toelichting bij de scopingnota

De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Bij de opmaak wordt rekening gehouden met de adviezen en het resultaat van de participatie, vermeld in artikel 2.2.7, § 2, artikel 2.2.12, § 2, en artikel

¹ VCRO art. 2.2.4. §2

2.2.18, § 2, van de VCRO. De diensten, bevoegd voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage, integreren hun kwaliteitsbeoordeling over de inhoudsafbakening van het planmilieueffectrapport conform artikel 4.2.8, § 6, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, respectievelijk van het ruimtelijk veiligheidsrapport conform artikel 4.4.2, § 3, van het voormelde decreet, in de scopingnota. De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Als uit de scopingnota blijkt dat een milieueffectrapport of een ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt moet worden, maakt de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage, respectievelijk de dienst bevoegd voor veiligheidsrapportage, voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces deel uit van het planteam in functie van de effectrapportage.

Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage bepaald of een milieueffectrapport moet worden opgemaakt. Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor veiligheidsrapportage, in de gevallen bepaald overeenkomstig artikel 4.4.1, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, bepaald of een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.

De scopingnota kan tijdens het geïntegreerde planningsproces aangevuld worden. De aangevulde scopingnota wordt op dezelfde wijze gepubliceerd als de oorspronkelijke scopingnota. De scopingnota wordt opgemaakt door het planteam. Het planteam kan zich laten ondersteunen door een erkend MER-deskundige.

De startnota en de visie van dit RUP werden het voorjaar van 2023 formeel openbaar gemaakt en verzonden naar de aangeduide adviesinstanties. De inspraakreacties uit de publieke consultatie en de adviezen werden één voor één doorgenomen en behandeld. Voor een overzicht van de bemerkingen en adviezen alsook de behandeling ervan verwijzen we naar de bijlagen bij de huidige scopingnota. De meeste reacties hebben niet geleid tot bijstellingen, maar waar nodig zijn enkele aanpassingen en aanvullingen opgenomen. Het verslag van het participatiemoment en de ingewonnen adviezen met de verwerking ervan bevinden zich in bijlagen van deze scopingnota. In het voorontwerp van het RUP zullen de voorschriften uitgeschreven worden in artikels.

Naast een aantal correcties en verduidelijkingen zijn volgende hoofdzaken aangevuld in deze scopingnota tegenover de startnota:

- Het plangebied van dit RUP bestaat uit het volledige woongebied zoals bestemd door het gewestplan. Ten opzichte van de startnota werden volgende woongebieden beperkt toegevoegd of verwijderd:
 - o Verwijderd: Woongebieden van het gewestplan die reeds herbestemd zijn via een RUP naar een andere bestemming. De vermelding in het contouren-RUP heeft geen zin meer als de bestemming niet langer woongebied is.
 - o Verwijderd: Woongebieden van het gewestplan die via een RUP herbestemd zijn naar woongebied met voldoende uitgewerkte voorschriften. De opname van deze gebieden zou enkel conflicterende voorschriften teweeg kunnen brengen.
 - o Toegevoegd: Perceel in woongebied te Wezemaal 3^{de} afdeling sectie A nr 456A. De bestemming is woongebied. De mogelijke bouwbeperkingen van dit perceel volgen uit de sectorale wetgeving, in dit geval 'onroerend erfgoed'.
- De verordening woonzonering wordt niet meer samen in procedure gebracht met het RUP maar wel tegelijk opgestart.
- De screening van de milieueffecten werd verder uitgewerkt en herschreven in functie van een meer gedetailleerde behandeling van de effecten.
- Toevoeging mobiliteitsplan vervoersregio, mobiliteitsplan Rotselaar, woonbehoefte en bediening van de Lijn.
- De onderbouwing van het doel van het RUP is aangevuld.
- De aanzet van de voorschriften van het RUP is toegevoegd.
- In de MER-screening worden de hoogspanningsleidingen besproken.
- Verduidelijking waarom de regels voor de dorpsring en de woonwijk gelijk zijn wat betreft Werchter enerzijds en Wezemaal en Rotselaar anderzijds.

De aanpassingen, met uitzondering van de herschrijving van de screening van de milieueffecten, zijn in het rood weergegeven.

2. Mogelijke alternatieven

2.1 Nulalternatief

Het 'nulalternatief' bestaat eruit dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. Dit zou betekenen dat er geen overdruk wordt voorzien op de verschillende woongebieden volgens het gewestplan. Omgevingsvergunningsaanvragen zullen worden beoordeeld volgens de goede ruimtelijke ordening waarbij de omgeving in rekening wordt gebracht. Dit wil zeggen dat de versnippering van de open ruimte, het stijgende ruimtebeslag, het verdichten van slecht gelegen gronden, ... wordt verdergezet. Het nulalternatief mag niet verward worden met de bestaande toestand op het terrein. Dit betekent de huidige toestand zonder de uitvoering van alle opties van de actuele bestemmingstoestand. Zowel het eigenlijke nulalternatief (huidige planologische situatie) als de bestaande actuele toestand zullen bij de verschillende milieudisciplines aan bod komen.

2.2 Locatiealternatieven

Het RUP gaat samen met de verordening^{en} de toegelaten woontypologieën, het maximaal aantal bouwlagen, de dichtheid, kwaliteitsvoorwaarden, parkeernormen,... vastleggen. Logischerwijs zijn er geen locatiealternatieven denkbaar om de vooropgestelde ambities juridisch te verankeren. Het gaat immers om de vertaling van een visie op kernversterking voor het grondgebied van Rotselaar. Daarnaast is het in principe mogelijk om de contouren van de verschillende deelzones op een andere manier te bepalen. Deze contouren bouwen echter voort op de visiekaart uit de omgevingsanalyse, zijn afgestemd op het gewestplan en werden verder verfijnd op basis van GIS-analyses en structuurschetsen. Ook hier zijn geen locatiealternatieven weerhouden.

2.3 Programma- en inrichtingsalternatieven

Zoals hierboven reeds vermeld zullen het RUP en de verordening^{en} via stedenbouwkundige voorschriften de toegelaten woontypologieën, het maximaal aantal bouwlagen, de dichtheid, kwaliteitsvoorwaarden, parkeernormen, ... vastleggen. Het is echter zo dat het plangebied wordt opgedeeld in zones waarbij er verschillende stedenbouwkundige voorschriften zullen gelden. Zo zal er per zone een maximale dichtheid worden opgelegd. Daarnaast wordt er in het dorps hart een hogere densiteit of een extra bouwlaag toegelaten indien het project een maatschappelijke meerwaarde vormt voor de nabije omgeving. Op die manier kan er op een alternatieve maar kwalitatieve manier ontwikkeld worden.

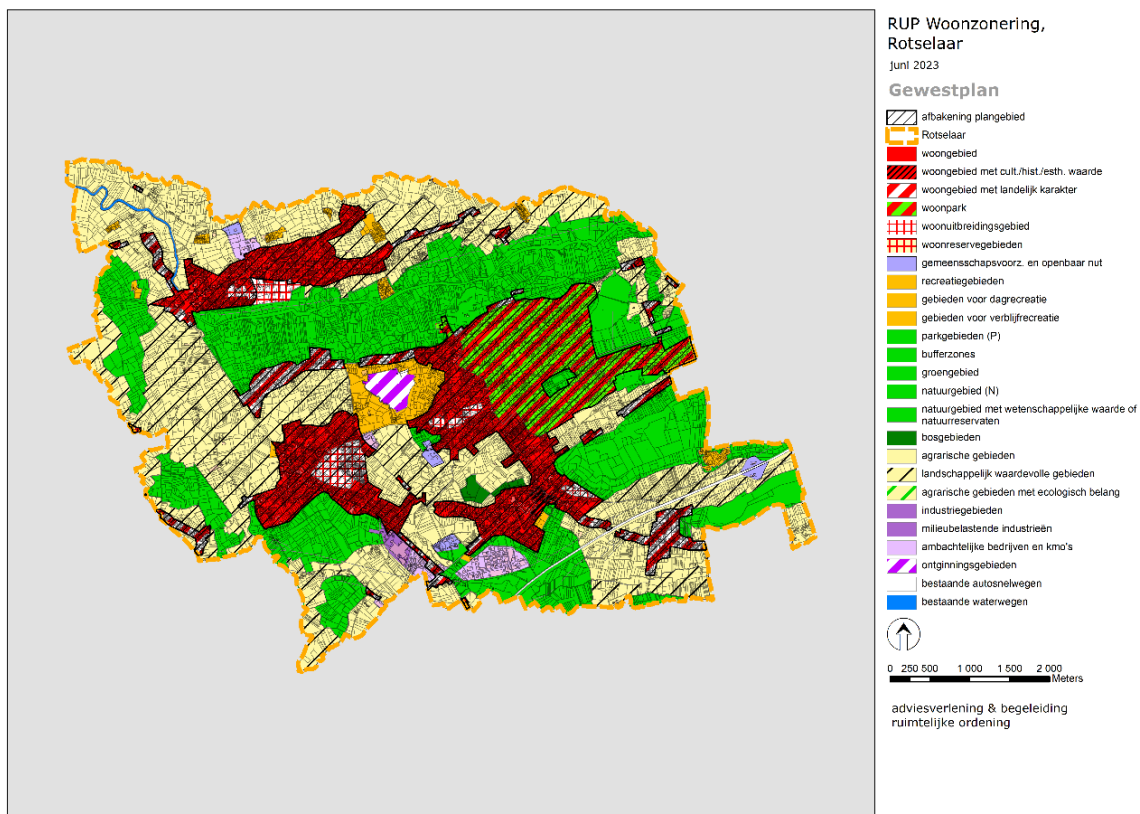
3. Planologische en juridische context

3.1 Algemeen

Het RUP wordt opgemaakt in toepassing van artikel 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen belast is met de opmaak van een gemeentelijk RUP.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening **woonzonering** wordt opgemaakt in toepassing van artikel 2.3.2, §2 van de VCRO, dat bepaalt dat de gemeenteraad stedenbouwkundige verordeningen kan vaststellen voor het volledige grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan het de grenzen bepaalt met inbegrip van de naleving van de door de Vlaamse Regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen. **De procedure tot de opmaak van de verordening woonzonering wordt, zoals artikel 2.2.5 § 2 toelaat,** samen met het RUP opgestart.

Voor het grondgebied van Rotselaar is het gewestplan Leuven van toepassing dat bij koninklijk besluit van 20 april 1964 (B.S. 20 mei 1964) werd aangeduid. Het ontwerp-gewestplan Leuven werd vastgesteld bij ministerieel besluit van 29 maart 1974 (B.S. 26 april 1974). Het definitieve gewestplan Leuven werd vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977 (B.S. 20 april 1977). Het woongebied bestaat voornamelijk uit ('volrood') woongebied. Daarnaast zijn er een aantal landelijke woongebieden als uitlopers van de kernen en de gehuchten Hellicht en Vlasselaar en ligt er een groot woonparkgebied in het noordoosten van Wezemaal. De gemeente Rotselaar telt vier gebieden met als gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied': Rotselaar-centrum, Wezemaal, Rotselaar-Heikant en Werchter. **Het plangebied van dit contouren-RUP bestaat uit het volledige woongebied zoals bestemd door het gewestplan.**



Figuur 4 overzicht gewestplan Rotselaar met afbakening plangebied



Figuur 5 afbakening plangebied RUP

3.2 Relatie met plannen van aanleg, verordeningen en verkavelingen

De regels en voorschriften die zullen vastgelegd worden in het RUP zullen ondergeschikt zijn aan deze uit het gewestplan of een verkaveling. Dit houdt in dat de regels en voorschriften uit het gewestplan of een verkaveling voorrang hebben. De regels en voorschriften moeten enkel worden gevolgd voor de thema's die niet strijdig zijn met de bepalingen van een verkaveling. Als er afgeweken wordt van oude verkavelingen zal er op de nieuwe voorschriften kunnen terugvallen worden. **De stedenbouwkundige verordeningen wonen-in-meervoud en woonparkgebieden werden aangepast aan de visie uit de BGO Woonzoneringsplan. Toekomstige verordeningen zullen in overeenstemming met dit RUP worden opgemaakt. De verordeningen op gewestelijk en provinciaal niveau blijven onverminderd van toepassing.**

De RUP's die in de gemeente van toepassing zijn, werden uit de afbakening geknipt, met de uitzondering van GRUP Leidingstraat en GRUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven:

- Gemeentelijke RUP's
 - o RUP Zonevreemd Wonen
 - o RUP Zonevreemde Bedrijven
 - o RUP Zonevreemde Recreatie
 - o RUP Wezemaal Oost
- Provinciaal RUP
 - o PRUP Weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen
- Gewestelijk RUP's
 - o GRUP Dijlevallei van Werchter tot Bonheiden
 - o GRUP Demervallei van Diest tot Werchter
 - o GRUP Leidingstraat VTN
 - o GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven
 - o GRUP Wijmaalbroek, Kwellenberg en Gevel.

3.2.1 Gemeentelijke verordeningen

De BGO Woonzoneringsplan, de basis voor deze scopingnota, heeft zijn weerslag op twee bestaande verordeningen van de gemeente, namelijk de verordening wonen-in-meervoud en de verordening woonparkgebieden. Hieronder worden kort de verordeningen zelf en de doorgevoerde wijzigingen geschetst. Deze wijzigingen van de twee bestaande verordeningen en de opmaak van de nieuwe

verordening woonzoneringsplannen gebeuren parallel aan het traject van het RUP. Na de vaststelling van het RUP zullen de verordeningen onder de noemer van de Rotselaarse Bouwcode worden verzameld.

3.2.1.1 Gemeentelijke verordening wonen-in-meervoud

3.2.1.1.1 Verordening wonen-in-meervoud 2015

Sedert 2015 zorgt de gemeentelijke verordening wonen-in-meervoud ervoor dat er voldoende kwaliteit in kernversterkende meergezinswoningprojecten is. Het bevat verordenende bepalingen onder andere voor de uiterlijke kenmerken, de woonkwaliteit, de buitenruimtes, het parkeren (fiets en auto) van een meergezinswoning. Op deze manier wordt vermeden dat elk project 'ad hoc' moet bijgestuurd worden bij voorbespreking en/of vergunningsverlening.

De verordening is van toepassing op meergezinswoningen, zowel de gestapelde (appartementen) als de grondgebonden woningen (het gelijktijdig bouwen van minimaal twee woningen op de begane grond waar zich geen woningen boven of onder bevinden).

In de verordening zijn twee zones afgebakend (type 1 en type 2) waarbinnen meergezinswoningen gerealiseerd kunnen worden, op voorwaarde dat het ruimtelijk aanvaardbaar is. Concreet bepaalt de verordening bijvoorbeeld dat er, mits ruimtelijk aanvaardbaar, maximaal 4 bouwlagen in type 1 en maximaal 3 bouwlagen in type 2 werden toegelaten.

3.2.1.1.2 Herziening verordening wonen-in-meervoud 2017

In 2017 werd de gemeentelijke verordening herzien door het aanpassen en/of toevoegen van onderstaande bepalingen:

- het begrip bouwlaag werd geschrapt en alleen het éénduidige begrip woonlaag werd behouden;
- specifieke bepalingen voor projecten vanaf 6 wooneenheden;
- een afsprakennota werd toegevoegd met bepalingen over het procesverloop: voorbesprekingen, informatieronde voor de buurt etc.;
- verscherpte bepalingen voor 'collectieve buitenruimtes' ingericht als kwalitatieve verblijfsplek: projecten vanaf 15 are minimaal 30%, projecten kleiner dan 15 are 20%;
- type 1 gebied: 4^{de} woonlaag kan enkel binnen gabarit van zadeldak onder 45%;
- type 2 gebied: 3^{de} woonlaag kan enkel binnen gabarit van zadeldak onder 45%;
- duplexen te vermijden;
- vanaf 15 wooneenheden een ondergronds collectief afvalstelsel;
- vanaf 6 wooneenheden elektrische laadpaal voor auto's en fietsen te voorzien;
- differentiatie van de wooneenheden binnen een project met een verschil van 40% netto vloeroppervlakte tussen grootste en de kleinste woning;
- verfijning van de duurzame vervoersinitiatieven (openbaar vervoer, gemeenschappelijke elektrische fietsen, deelwagens...) die in mindering kunnen gebracht worden op de vereiste autoparkeercoëfficiënten.

3.2.1.1.3 Herziening verordening wonen-in-meervoud 2023

Vanuit de BGO Woonzoneringsplan, hetgeen de basisvisie bevat voor dit RUP, volgt dat de zoneringsplannen uit de verordening wonen-in-meervoud 2017 dienen aangepast te worden. Ook de voorschriften moeten herzien worden om overeen te stemmen met de principes uit de woonzoneringsmatrix. Bij de ontwikkeling van de visie uit het woonzoneringsplan blijkt dat de zones "woonkernen" (type 1 en type 2) uit de verordening te ruim zijn voor wat betreft meergezinswoningen. Bijkomende woningen zouden nog meer moeten worden gecentreerd in de dorpskernen, omwille van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en van een sociaal netwerk. Deze concentratie verhoogt het draagvlak voor voorzieningen. De zones type 1 en type 2 houden te weinig rekening met het karakter, de typologieën en densiteit van de bestaande bebouwing.

Type 1 wordt uiteen gehaald in twee zones: een centrale zone, het dorpshart en een zone hierrond, de dorpsring. Verdichting gebeurt bij voorkeur in het dorpshart. Er kan in de dorpsring verdicht worden, maar niet op dezelfde schaal als in het dorpshart, aangezien deze zone minder goed ontsloten is met openbaar vervoer en er minder voorzieningen aanwezig zijn. Appartementen zullen nog enkel worden toegelaten in het dorpshart. Daarom zal de verordening nog enkel van toepassing zijn in het dorpshart. Daarnaast wordt het verschil gemaakt tussen twee types dorpshart: de Hoogdynamische (HD), van toepassing in Rotselaar en Wezemaal en de Landelijke (LA), van toepassing in Werchter. Deze laatste heeft een lagere taakstelling vanuit de provincie gekregen dan de andere twee.² Daarom wordt een

² Bron: Ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

differentiatie gemaakt waarbij minder is toegelaten in Werchter dan in de andere twee dorpsharten. Zo is de richtdichtheid in Werchter 35 woningen per hectare tegenover 50 woningen per hectare in de andere kernen of worden er in Werchter minstens 25% grondgebonden woningen opgelegd om meer aan te sluiten op de taakstelling en het dorpse karakter. Een vierde bouwlaag kan enkel uitzonderlijk in de dorpsharten type HD toegelaten worden mits het creëren van een maatschappelijke meerwaarde of een voorziening op het gelijkvloers.

Extra maatregelen omtrent energie, water, groendaken/gevels, ... om duurzame meergezinswoningen af te dwingen zijn verder uitgewerkt. Bovendien is het voortraject dat moet worden doorlopen en is vastgelegd in de afsprakennota, verder uitgebreid. De herziening bevat ook een aantal correcties, verduidelijkingen en praktische wijzigingen die voortkomen uit de jarenlange toepassing door de gemeente. In samenspraak met de intercommunale Ecowerf werd een juridisch kader voor het inrichten van ondergrondse sorteerstraten toegevoegd.

Op 30 mei 2023 werd de herziening van de verordening wonen-in-meervoud vastgesteld door de gemeenteraad.

3.2.1.2 Gemeentelijke verordening woonparkgebieden

3.2.1.2.1 Verordeningen nieuwe verkavelingsaanvragen en nieuwe aanvragen tot wijziging van de bestaande verkavelingen binnen woonparkgebied 2006

Op 18 december 2006 stelde de gemeenteraad van Rotselaar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vast betreffende nieuwe verkavelingsaanvragen en nieuwe aanvragen tot wijziging van de bestaande verkavelingen binnen het woonparkgebied. Deze verordening heeft tot doel om voor dit specifiek gebied éénvormige stedenbouwkundige voorschriften op te leggen en geeft uitvoering aan de beleidsvisie op de wegeaanleg, de perceelsoppervlakte per kavel, het behoud van het bomenbestand en de afvoer van regen- en rioolwater. Daarnaast regelt de verordening ook de bijkomende technische lasten en regels op de wijze van verkaveling.

3.2.1.2.2 Herziening verordening woonparkgebieden 2020

Op de gemeenteraad van 15 december 2020 werd de verordening woonparkgebieden gewijzigd. Het ging initieel over twee verordeningen, één voor verkavelingen en één zonder, die samen werden genomen. Het streefdoel bleef de open ruimte en het groene karakter bewaren. De eigenheid van het woonparkgebied diende bestendig te worden om het aanwezige groen, bos en open ruimte te vrijwaren van disproportionele bebouwing. De minimumkaveloppervlakte voor nieuwe verkavelingen werd verhoogd naar 20 are.

3.2.1.2.3 Herziening verordening woonparkgebieden 2023

Op 30 mei 2023 werd de verordening opnieuw gewijzigd door de gemeenteraad. 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 om verdere versnippering te vermijden.

3.3 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk beleid voor de gemeente vertrekt vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en werd herzien op 25 februari 2011. Het RSV verwijst naar een steeds verder gaande spreiding van de functies wonen, werken, distributie, etc. in de afgelopen decennia. Kortom is de gemeente uiteengelegd, waardoor het RSV een geëigende aanpak voorstelt waarin:

- de structurerende gebieden van het stedelijk conglomeraat worden bepaald;
- een grotere consistentie en interne kwaliteit van de fragmenten wordt nagestreefd.

Anders gezegd zal er beleid gemaakt moeten worden **dat** de gefragmenteerde ruimte op zowel ruimtelijke, culturele als socio-economische samenhang en verweving opnieuw samenbrengt met de menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, recreëren,...). Dit kan door het stimuleren en concentreren van bovenstaande factoren op dichtbebouwde en wenselijke locaties.

De gemeente Rotselaar ligt tussen de regionaal stedelijke gebieden Leuven, Aarschot, Mechelen. Dit gebied kent zowel ruimtelijke als economische ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van concurrentiële gebieden in Vlaanderen. Daarom zijn de volgende uitgangspunten uit het RSV van toepassing:

- ontwikkeling
- concentratie

- verdichting

Bovendien kunnen er vier basisdoelstellingen worden onttrokken uit de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, hiervan zijn de volgende drie belangrijk voor de gemeente Rotselaar:

- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van verkeersgenererende activiteiten op punten die worden ontsloten door openbaar vervoer.

Binnen Rotselaar moet zeker met de volgende ruimtelijke principes rekening worden gehouden:

- gedeconcentreerde bundeling;
- infrastructuur als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten;
- fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

Specifiek voor het buitengebied zijn volgende doelstellingen van belang:

- het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies;
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferfunctie in het buitengebied.

Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken, ...) en verweving in de kernen van het buitengebied staan centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de woonkernen.

Het Vlaams Gewest legde voor elke gemeente een kwantitatieve optie vast inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw. De implementatie daarvan werd voor gemeenten in buitengebied uitgewerkt in provinciale ruimtelijke structuurplannen. Het is aan de gemeenten om het lokaal woonbeleid vervolgens vorm te geven.

Met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden is het RUP **Woonzoning** niet in strijd met het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RVS)** en **versterkt het de doelstellingen van het plan.**

3.4 Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De strategische visie van het BRV vervangt het Witboek dat de Vlaamse Regering op 30 november 2016 goedkeurde. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV (pro)-actief in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen gelanceerd.

In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden volgende strategische doelstellingen geformuleerd:

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie.

3.5 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant** werd goedgekeurd op 21 november 2012 en scheidt een kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie en vertaalt de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De provincie wenst te vertrekken vanuit een kwalitatief gegeven, in plaats van enkel een kwantitatief, om het ruimtelijke ordeningsbeleid te beoordelen. Het is geen plan in

de enge zin van het woord, maar het is een beleidsdocument dat vertelt hoe **Rotselaar** in de toekomst ruimte **wil** organiseren. Oftewel, de schaarse (open)ruimte moet overblijven voor de volgende generaties om te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. Belangrijke aandachtspunten om bovenstaande visie te bekrachtigen is door meer samenhang te creëren tussen:

- mobiliteit
- wonen
- recreatie
- natuur
- landbouw

De provincie heeft een aantal principes opgesteld om deze samenhang mogelijk te maken:

1. gedeconcentreerde bundeling (in de steden en kernen van het buitengebied, waardoor de natuur, openruimte en landbouw gevrijwaard kan worden);
2. het fysisch systeem als ruggengraat. Het klimaat, de lucht, de bodem en het water bepalen en beïnvloeden de ruimtelijke ordening;
3. de poorten (zeehavens, HST-stations, luchthaven van Zaventem) als basis voor de economische motor van ontwikkeling;
4. de infrastructuur moet gebruikt worden om de locatie van activiteiten te sturen. Daarnaast moet het bestaande netwerk verbeterd worden in plaats van het netwerk uit te breiden.

Deze principes hebben geleid tot een uitgebreide lijst met acties. De actielijst in kwestie is tevens opgedeeld in allerlei deelstructuren en deelruimten. Iedere deelstructuur schetst de gewenste ruimtelijke samenhang van maatschappelijke activiteiten, zoals onder andere wonen, werken en recreëren. De principes gaan samen met andere aandachtspunten, zoals de deelstructuren die hieronder kort worden toegelicht:

- de open ruimte moet gewaarborgd worden door middel van de herwaardering van het fysisch systeem. Vroeger werd hier niet altijd rekening mee gehouden (bijvoorbeeld bebouwing in overstromingsgebieden):
 - een duidelijke afbakening van de natuurverbingsgebieden en de agrarische structuren, alleen dan kunnen natuurlandschappen en waardevolle agrarische gebieden gevrijwaard blijven;
 - er zal een integraal waterbeheer moeten komen om waterproblemen, zoals overlast en schaarste op te lossen;
- een afbakening van de bebouwde ruimte op drie vlakken:
 - (1) dit kan gedaan worden door rekening te houden met de centrumpositie van Brussel. Hierdoor wil en kan de provincie Vlaams-Brabant profiteren van een aantal belangrijke en nabije economische en politieke activiteiten. Daarom streeft de provincie Vlaams-Brabant naar een maximale samenwerking met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - (2) bovendien is er nog de Vlaamse ruit (een stedelijk netwerk tussen Gent, Antwerpen, Leuven en Brussel). Hierin is een hogere densiteit van bevolking, economische activiteiten, verkeersstromen en andere te vinden;
 - (3) ten laatste zijn er nog meer stedelijke kernen te vinden, waaronder Leuven en de kleinere stedelijke gebieden zoals, Tienen, Aarschot, Asse, Diest en Halle.
- mobiliteit als één van de uitgangspunten, aangezien Vlaams-Brabant een zeer dicht en fijnmazig netwerk van lijninfrastructuren kent, doordat:
 - het reeds bestaande wegennet overbelast is en het openbaar vervoer de oplossing moet worden;
 - ook de fiets een oplossing biedt voor de heersende congestie (een degelijk fietsnetwerk met fietssnelwegen).

Het **Structuurplan** Vlaams-Brabant heeft voor het buitengebied onderscheid gemaakt in drie soorten kernen, namelijk:

1. Hoofddorp (Rotselaar)
2. Woonkern (Werchter en Wezemaal inclusief Heikant)
3. Kern-in-het-buitengebied (niet van toepassing voor Rotselaar)

In het hoofddorp is er een concentratie van dynamieken aan, zoals: wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen en administratieve dienstverlening. Binnen deze categorie dient er voldoende aandacht te zijn voor het verbeteren van de ecologische structuur, bundeling van de administratieve functies en behoud van het cultureel erfgoed. Volgende principes zijn van belang:

- het woningaanbod dient prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor differentiatie van het woonaanbod en de woonkwaliteit;

- leegstaande woningen, woningen en onbebouwde percelen aan goed uitgeruste wegen dienen eerst te worden benut vooraleer niet-uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden. Deze kunnen volgens het structuurplan Vlaams-Brabant alleen worden aangesneden ten behoeve van het doelgroepenbeleid en met inachtnaam van het grond- en pandenbeleid. Ditzelfde geldt voor woonuitbreidings- en reservegebieden;
- bijkomende zoneringen zijn enkel toegelaten voor woonwagenterreinen, maar verschuivingen binnen de ruimtebalans van het gemeentelijk structuurplan zijn ook toegelaten. Nieuwe woonontwikkelingen moeten ten alle tijden worden afgestemd op de schaal van de kern;
- lokale voorzieningen en lokale bedrijvigheid worden geoptimaliseerd in het kader van het functioneren van het hoofddorp. Nieuwe hinderlijke bedrijvigheid nabij een woonkern is uitgesloten;
- binnen de hoofdorpen zal aandacht worden geschonken aan het cultureel erfgoed. Bij de inrichting van de gebieden zal hier rekening mee worden gehouden;
- tenslotte dient er voldoende aandacht te gaan naar de uitbouw en/of versterking van het (boven)lokaal openbaar vervoersnet en dient er bij de uitbouw of versterking van de laag dynamische recreatie voldoende aandacht te gaan naar de ecologische aspecten.

De 2^e categorie is de woonkern. Deze staat in voor het opvangen van de plaatselijke woonbehoefte. Met andere woorden: het wonen staat prioritair boven andere functies zoals lokale bedrijvigheid, voorzieningen en administratieve functies:

- binnen deze categorie wordt er maximaal gestuurd op het medegebruik van bovengenoemde functies in en nabij de kern. Binnen deze categorie dient de natuurlijke structuur versterkt te worden en aan de laag dynamische recreatieve elementen gekoppeld te worden, en dient er voldoende aandacht te zijn voor het cultureel erfgoed;
- leegstaande woningen en onbebouwde percelen aan goed uitgeruste wegen dienen eerst te worden benut vooraleer niet-uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden voor kleinschalige projecten. Deze kunnen volgens het Structuurplan Vlaams-Brabant alleen worden aangesneden ten behoeve van het doelgroepenbeleid en met inachtnaam van het grond- en pandenbeleid;
- bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Alleen verschuivingen binnen de ruimtebalans van het gemeentelijk structuurplan zijn toegelaten;
- nieuwe woonontwikkelingen moeten ten alle tijden worden afgestemd op de schaal van de kern. Ook binnen deze categorie dient er maximaal ingezet te worden op het openbaar vervoer en dient de basismobiliteit uitgebouwd te worden.

3.6 Voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant werkt momenteel aan een nieuwe visie op ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven. De conceptnota is reeds raadpleegbaar. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd in 2022, met de intentie om het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant in de loop van 2023 ter goedkeuring aan de provincieraad voor te leggen.

Binnen het beleidsplan wil de provincie Vlaams-Brabant op haar grondgebied een differentiatie aanbrengen in de woongebieden op basis van de knooppuntwaarden en het voorzieningenniveau. Hiervoor maakt ze een onderscheid tussen 'stedelijke kernen', 'hoogdynamische woonkernen', 'landelijke dorpskernen', 'kerndorp' en 'woongebieden buiten de kernen'. Hieraan koppelt ze ontwikkelingsmogelijkheden voor elk van deze gebieden. Op het grondgebied van Rotselaar is geen stedelijke kern of kerndorp aanwezig.

De ontwerpnota van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant formuleert drie ruimtelijke principes die de basisprincipes van het plan uitmaken:

- efficiënt ruimtegebruik: compact bouwen, verweving of meervoudig ruimtegebruik, tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie en de afbouw van bijkomend ruimtebeslag;
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen: ontwikkelingen moeten gebundeld worden in goed bereikbare kernen (draagvlak voor lokale voorzieningen, afname verplaatsingsbehoeften en afremmen verder versnippering open ruimte);
- fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: respect voor het fysische systeem geeft een duidelijke structuur aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Daarnaast beschrijft de ontwerpnota strategieën die de krachtlijnen vormen voor het ruimtelijk beleid van de provincie. Hier wordt ingegaan op de strategieën "hoogdynamische corridors, harde

ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen" en "netwerk van levendige kernen". Hoogdynamische corridors zijn multimodaal ontsloten kernen die als het ware een "parelsnoer" vormen, gelegen tussen de grote steden en langs het hoogwaardig netwerk van openbaar vervoer. De steden en multimodaal ontsloten kernen vormen geschikte locaties om de demografische en economische groei op te vangen. Er wordt ingezet op een netwerk van levendige kernen: om de leefbaarheid van alle kernen in Vlaams-Brabant te garanderen is het nodig om een netwerk uit te bouwen dat kernen van verschillende orde met elkaar verbindt.

Het college van burgemeester en schepenen gaf op 14 maart 2022 een advies op het tweede voorontwerp van het beleidsplan en ging akkoord met de typering van haar grondgebied.

- o Rotselaar: hoogdynamische woonkern
- o Wezemaal: hoogdynamische woonkern
- o Rotselaar-Heikant: landelijke dorpskern
- o Werchter: landelijke dorpskern

In haar adviezen (conceptnota, voorontwerp, tweede voorontwerp) gaf de gemeente telkens duidelijk aan dit voorwaardelijk was. De voorwaarde was dat de gemeente nog lokale accenten of maatwerk kan inbouwen in de gemeentelijke instrumenten onder de voorwaarde dat het inpast in de provinciale strategische visie. De gemeente gaf in de adviezen ook aan dat ze ondertussen werkt aan een woonzoneringsplan met als basis het reeds geleverde werk binnen de 'lokale ruimtetrajecten'.

Rotselaar-Heikant wordt in het woonzoneringsplan vertaald als 'woonwijk', deel van de woonkern. Deze kern wordt niet apart afgebakend met 'dorpshart' en 'dorpsring'. Rekening houdend met de identiteit van de bestaande structuur maakt deze deel uit van de kern maar als woonwijk. De gemeente Rotselaar is in haar advies op de conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (10 februari 2020) akkoord gegaan met het aanduiden van de 'landelijke dorpskernen' Werchter en Rotselaar-Heikant. Hierbij gaf de gemeente aan dat ze een verdere differentiatie van de woonzones zou doorvoeren op haar grondgebied via een woonzoneringsplan op basis van de identiteiten van de woongebieden.

Vanaf het ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant schetste de provincie hoe het beleid op de verschillende niveaus in elkaar past. Op deze manier werd duidelijk gesteld dat de gemeenten zelf nog de nodige accenten of maatwerk kunnen inbouwen in de gemeentelijke instrumenten onder de voorwaarde dat het inpast in de provinciale strategische visie.

Gebaseerd op de gevoerde onderzoeken en GIS-analyses wordt vastgesteld dat Heikant niet over voldoende strategische en duurzame voorzieningen en knooppunten beschikt en de gemeente Heikant bijgevolg niet meer als aparte kern differentieert.

Gelet op bovenstaande elementen past deze gemeentelijke differentiatie met de nodige accenten zich in in de strategische provinciale visie.

3.7 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Rotselaar

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) vertrekt van het perspectief van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De noden en behoeften van de toekomstige generaties dient afgewogen te worden aan de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit. Gezien de schaarheid van de ruimte dient er voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zuinig om te worden gegaan met de ruimte. Hiervoor worden de kernen van Rotselaar verdicht rekening houdend met de hiërarchie van de kernen zoals weergegeven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant: Rotselaar wordt verder uitgewerkt als hoofddorp, Werchter en Wezemaal (met Heikant) worden verder uitgewerkt als woonkern. De andere delen van het woongebied vormen het buitengebied.

Voor de deelstructuren gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- *Hoofddorp: verdichting is mogelijk door het aansnijden van binnengebieden in functie van sociale woningbouw. Bij het hoofddorp is uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein mogelijk. Nieuwe voorzieningen kunnen de maat van de kern overschrijden voor zover zij op gemeentelijk niveau functioneren.*
- *Woonkern: een verdichtingsbeleid wordt gevoerd via het aansnijden van binnengebieden in functie van sociale woningbouw. Nieuwe voorzieningen dienen op maat van de kern te zijn. Voorzieningen functioneren lokaal.*

- *Wooneiland en uitlopende linten: verdere verlinting dient maximaal vermeden te worden, evenals een toename van het aantal wooneenheden door splitsingen. Bestaande bouwrijpe percelen kunnen steeds bebouwd worden met één woning. Binnen een wooneiland zijn enkel met wonen verweefbare economische activiteiten toegelaten. Voorzieningen worden niet getolereerd.*
- *Woonuitbreidingsgebieden:*
 - o *Het woonuitbreidingsgebied ten westen van de Nieuwebaan is reeds gedeeltelijk aangesneden en er blijft een klein gebied over direct in de kern van Werchter. De doelgroepen zijn hier in het bijzonder de bewoners van de te herlokaliseren weekendverblijven in natuurgebied. Het gebied is ingesloten door bebouwing. Het project werkt kernversterkend voor Werchter. Het oostelijk deel van het woonuitbreidingsgebied WR5 wordt afgestoten aan de open ruimte.*
 - o *Het deel van het woonuitbreidingsgebied St-Antoniuswijk (R3): De sociale huisvestingsmaatschappij, De Goede Haard, heeft hier al sociale woningen gevestigd. Een uitbreiding van de bestaande wijk is mogelijk. Het project werkt kernversterkend voor Rotselaar.*
- *Landelijk woongebied Stationsstraat: Wat betreft de handel wenst de gemeente enkel te sturen op ontwikkelingen die plaatsvinden in de omgeving van de rotonde op het kruispunt van Aarschotsesteenweg, Stationsstraat en Steenweg op Holsbeek. Baanwinkelontwikkelingen langs deze wegen dienen gelimiteerd te worden om een dichtslibbing van deze assen te vermijden. Zij dienen beperkt van schaal te zijn en verweefbaar met wonen. Gelet op de bindende bepaling van het Ruimtelijk Structuurplan zal de gemeente de huidige densiteit bewaren en bewaken.*

Voor de open-ruimtestructuur vermeldt het GRS als hoofdprincipe dat kernactiviteiten moeten worden tegengegaan in het buitengebied. Daarnaast moeten grote aaneengesloten gebieden van natuur en landbouw versterkt worden.

Het GRS stelt voor om de ontwikkelingsperspectieven verder uit te werken. De BGO Woonzoneringsplan geeft een duidelijk beeld van de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende **zones binnen Rotselaar, Wezemaal en Werchter**.

3.8 Meerjarenplan Rotselaar 2020-2025

Ruimtebeslag beperken en de open ruimte vrijwaren en versterken is opgenomen in het meerjarenplan 2020-2025 van de gemeente als prioritaire doelstelling.

De verordening wonen-in-meervoud evalueren en een beleidskader realiseren dat de groene buitengebieden vrijwaart, is dan ook één van de actieplannen met onderstaande concrete acties aan gekoppeld:

- 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 draagvlak in de buurt.
- Afwijkingen worden voldoende gemotiveerd en beter gereguleerd binnen een vooraf vastgelegd kader.
- Parkeernorm wordt regelmatig geëvalueerd.
- De afbakening van zones voor wonen en open ruimte wordt afgetoetst op basis van objectieve criteria. De kenmerken van deze verschillende zones worden duidelijk bepaald en de verordening wordt op basis hiervan geëvalueerd.
- 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.
- In de verordening wonen-in-meervoud worden de dorpskernen ingedeeld in twee gebieden: type 1 en type 2. Voor beide typegebieden gelden andere regels wat betreft de bouwvoorwaarden voor meergezinswoningen. De gemeente plant een evaluatie van deze gebieden waarbij binnen type 2 gedifferentieerd moet worden.
- Bebouwing in de open ruimte wil Rotselaar actief tegengaan en er mag niet te diep verkaveld worden.

3.9 Planbaten - Planschade

~~Bij de opmaak van de startnota wordt niet verwacht~~ Het RUP Woonzoning zal niet gepaard gaan met planbaten en planschade. ~~Er wordt dan ook geen register opgemaakt.~~ Het RUP zal immers geen onderliggende bestemmingen wijzigen. Het regelt louter binnen de (woon-)bestemmingen welke vormen van woonverdichting hier toelaatbaar zijn. Aangezien geen sprake is van wijzigende 'gebiedscategorieën', zal het RUP geen aanleiding geven tot planbaten of planschade en is een dergelijk register niet nodig.

3.10 Recht van voorverkoop, onteigeningen of rooilijnplan

~~Ook is er bij de opmaak van deze startnota~~ Bij de opmaak van deze scopingnota is geen enkele reden om aan te nemen dat het RUP Woonzoning moet gepaard gaan met recht van voorverkoop of onteigening. Het ~~RUP dient louter als vormt~~ een kader voor vergunningsbeslissingen, maar het beoogt niet de realisatie van publiek domein of projecten van algemeen belang. Daarom zal het RUP niet gepaard gaan met een onteigeningsplan noch met een recht van voorverkoop. Ook zal het RUP geen rooilijnen vastleggen. Immers, het RUP bevat geen gedetailleerde uitspraken over het openbaar domein.

4. Bestaande toestand

Voor de totstandkoming van het ruimtelijk traject hebben er uitgebreide analyses en studies plaatsgevonden. Op basis van algemene uitdagingen in de maatschappij, specifieke kenmerken voor de gemeente en de huidige situatie van meergezinswoningen en onbebouwde percelen in Rotselaar, werden **vijf conclusies** getrokken over de feitelijke bestaande toestand.

4.1 Uitdagingen

4.1.1 Klimaatverandering

De aarde warmt snel op als gevolg van de uitstoot van broeikasgassen door menselijke activiteiten. Het is van fundamenteel belang om de verdere opwarming tegen te gaan om zo de negatieve gevolgen in te perken. Een drastische vermindering van de uitstoot van broeikasgassen is dus noodzakelijk.

De klimaatverandering maakt het weer extremer, met zowel perioden van droogte als wateroverlast. Het klimaat wordt gemiddeld ook warmer, met hittestress tot gevolg, vooral in de dichtbebouwde gebieden. De klimaatverandering heeft ook ingrijpende indirecte gevolgen. Voedselzekerheid, waterschaarste, veiligheid, welvaart, de druk op de ecosystemen, ... het zijn allemaal uitdagingen veroorzaakt door de klimaatverandering. Daarom moet niet alleen ingezet worden op het uitdoven van de uitstoot aan broeikasgassen, maar ook op klimaatadaptatie: het aanpassen aan een veranderend klimaat en het beschermen tegen de onomkeerbare risico's van klimaatopwarming³.

Nieuwe bebouwing buiten de woonkernen leidt tot onnodige en bijkomende verkeersstromen, bijkomende CO₂-uitstoot en de extra verharding maakt dat overtollig regenwater niet meer kan infiltreren in de bodem, wat zorgt voor bijkomende verdroging. Tegelijk verliezen we open ruimte die net een oplossing kan bieden voor de klimaatproblemen: door CO₂ op te slaan in de bodem, door voor verkoeling te zorgen op hete dagen, door overtollig regenwater op te vangen (Bond Beter Leefmilieu).

Rotselaar kent een **ruimtebeslag**⁴ van 39,4%. Dit is hoger dan in Vlaams-Brabant (34,7%) en hoger dan in het Vlaams gewest (33,3%). Het verlies van open ruimte tussen 2013 en 2019 bedroeg 0,0126 ha/dag in Rotselaar (per 54 dagen werd een voetbalveld extra ingenomen).

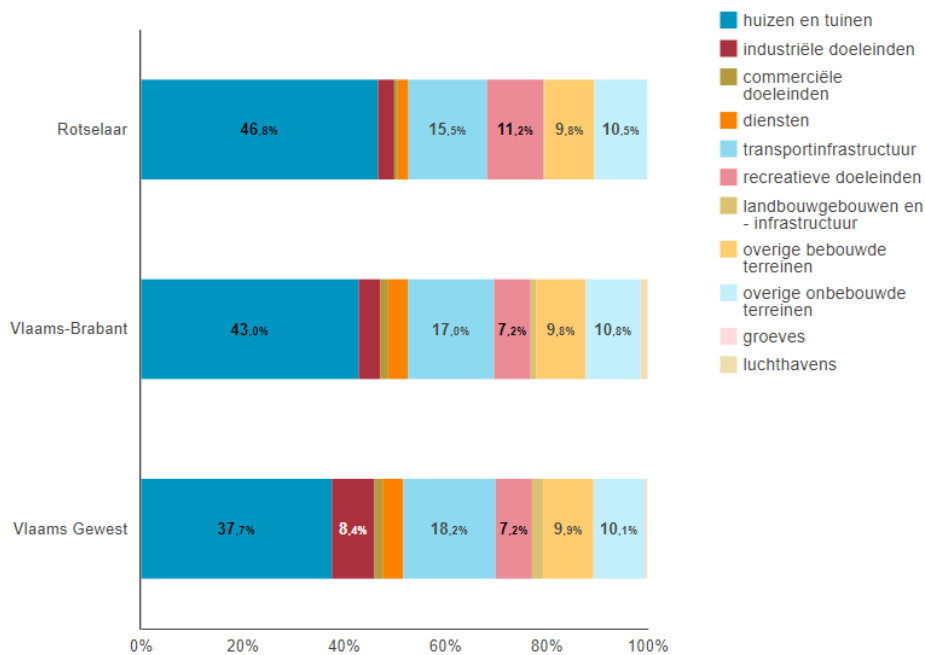
- Ruimtebeslag (39,4%) is de ruimte die gebruikt wordt voor menselijke activiteiten: om te wonen, te werken, zich te verplaatsen, voor diensten, voor industrie en recreatie. Parken en tuinen maken hier ook deel van uit.
- Open ruimte (60,6%) omvat de overige gronden die gebruikt worden voor:
 - teelten (akkerbouw, grasteelt,...);
 - natuurlijke begroeiing (zoals bossen...);
 - water.

Robuuste open ruimte is belangrijk voor de opvang van de gevolgen van klimaatverandering en voor de instandhouding van plant- en diersoorten. Een veerkrachtig ruimtelijk systeem, ondersteund door een netwerk van groene verbindingen en waterlopen, pakt wateroverlast, watertekort in samenhang aan en garandeert het behoud, het herstel en de ontwikkeling van biodiversiteit.

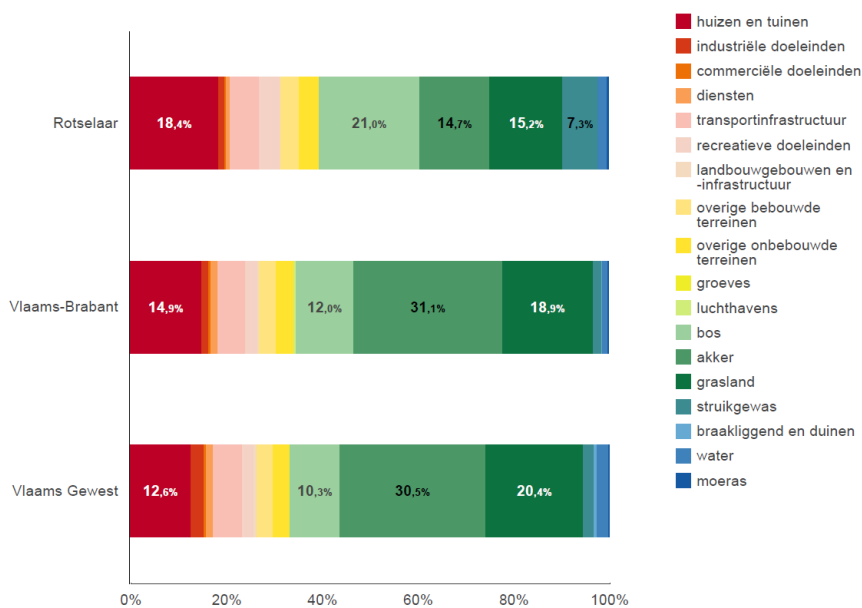
De open ruimte staat onder druk door toenemende bebouwing, versnippering van de openruimtestructuur, zonevreemd ruimtegebruik, onderbenutting van de reeds bebouwde ruimte,.... De 'huizen en tuinen' hebben het grootste aandeel in het ruimtebeslag. In Rotselaar neemt deze categorie 46,8% in van alle ruimtebeslag terwijl dit in Vlaams-Brabant (43%) en Vlaanderen (37,7%) lager ligt.

3 Bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <https://ruimtevoorvlaamsbrabant.be>

4 Bron: Provincie in Cijfers <https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/ruimte>



Figuur 6 ruimtebeslag per categorie, % ten opzichte van de oppervlakte ruimtebeslag (2019)⁵



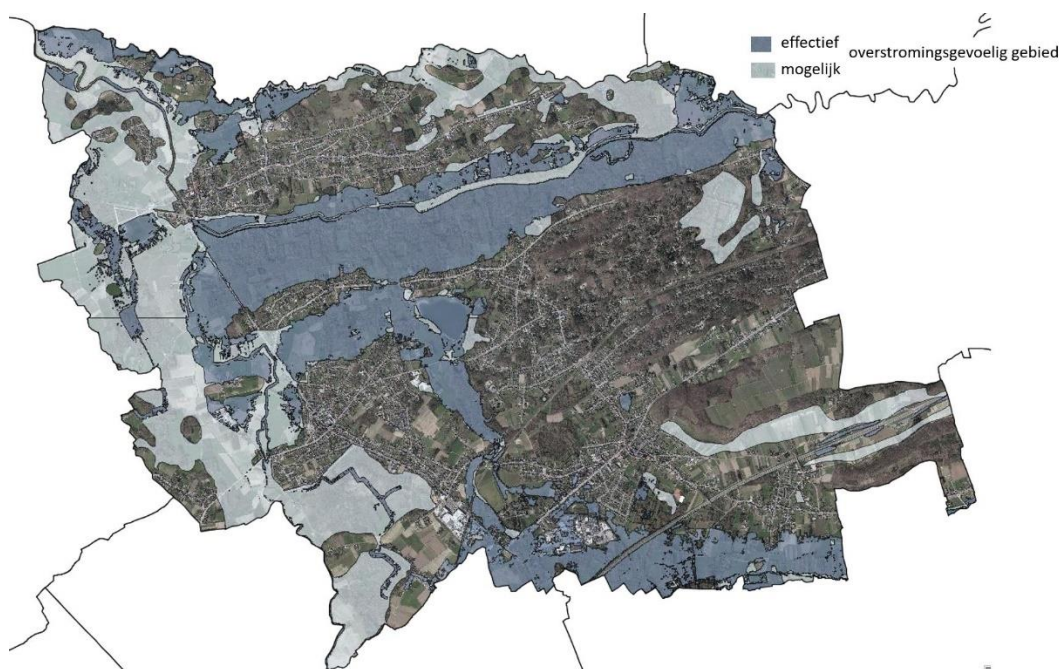
Figuur 7 landgebruik in detail, % ten opzichte van de totale oppervlakte (2019)⁶

Door betonning van de ondergrond wordt infiltratie van (regen)water onmogelijk. Bovendien is het zo dat watervolume almaar vaker in piekperiodes voorkomt. Dat vergroot de kans op overstromingen en ondergelopen kelders. Tegelijk krijgt het regenwater niet de kans om de diepere grondlagen aan te vullen, zodat we vaker te maken krijgen met problematische droogte. Een groene inrichting zorgt voor verkoeling - noodzakelijk op hete zomerdagen, die talrijker zullen worden door meer verharding.⁷

5 Bron: Provincie in Cijfers <https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/ruimte>

6 Bron: Provincie in Cijfers <https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/ruimte>

7 Bron: Bond Beter Leefmilieu <https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/klimaatrapport-natuurpunt-bewijst-bouwshift-nodig>



Figuur 8 effectief mogelijk overstromingsgevoelig gebied (2017)

Bovenstaande watertoetskaart bakent de gebieden 'mogelijk' en 'effectief' overstromingsgevoelige gebieden af. Rotselaar heeft 24,6% effectief overstromingsgevoelig gebied (2019). Dit gaat over 910 ha met mogelijke schade aan landbouw, natuur en infrastructuur. Plaatsen aangeduid als 'effectief overstromingsgevoelig gebied' kennen in het huidige klimaat al een middelgrote kans (herhalingsperiode van 100 jaar) op overstroming of hebben in het verleden al te maken gekregen met overstromingen.

Door de **klimaatverandering** zal deze waterproblematiek nog wijzigen en zal de ruimte nodig voor water zorgvuldig beheerd worden zodat we de behoeften van de toekomstige generaties niet in het gedrang komen.

4.1.2 Demografie

De stijging van het aantal huishoudens is een algemene trend. In 2021 waren er 6.954 huishoudens in Rotselaar. Volgens de verwachtingen zal dit stijgen tot 7.954 huishoudens tegen 2035⁸. Er zullen in de toekomst dus 1000 bijkomende woningen nodig zijn in Rotselaar.

Naast een algemene stijging van de huishoudens wordt verwacht dat het aandeel 65-plussers zal stijgen van 20% in 2021 tot 25,6% in 2035. Dit maakt de impact van vergrijzing erg tastbaar. Ook de impact van gezinsverdunding wordt voelbaar in Rotselaar: in de periode 2021-2035 zal het aantal één- en tweepersoonshuishoudens sterker toenemen dan de huishoudens met drie of meer personen. De gemiddelde gezinsgrootte zal dalen van 2,45 tot 2,31 gezinsleden. Dit komt door de vergrijzing, maar ook door andere trends zoals minder kinderen per gezin, meer kinderloze gezinnen en een stijgend aantal alleenstaanden. De aanwezigheid van meer huishoudens zorgt voor een hogere nood aan geschikte woningen. Gezinsverdunding en vergrijzing zijn belangrijke demografische trends. Dit betekent dat vooral de vraag naar kleinere woningen gerelateerd aan (zorg)voorzieningen sterk zal stijgen in de komende jaren.⁹

	2021	2035
private huishoudens [aantal]	6.954	-
huishoudens [projecties] [aantal]	7.005	7.954
gemiddelde gezinsgrootte [projecties] [aantal]	2,42	2,31
65-79 jaar (t.o.v. inwoners) [projecties] [%]	14,0	17,7

Figuur 9 evolutie huishoudens, gezinsgrootte en aandeel 65+ (2021)¹⁰

⁸ Bron: Cijfers Huishoudensvooruitzichten van statistiek Vlaanderen

⁹ Bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <https://ruimtevoorvlaamsbrabant.be>

¹⁰ Bron: Provincie in cijfers

4.1.3 Mobiliteit

Steeds meer mensen maken meer verplaatsingen. De oorzaken zijn de demografische groei, de blijvende aantrekkingskracht van Rotselaar als centraal gelegen gemeente, een groeiend aantal pendelaars, een hoger activiteitsniveau, meer welvaart en (te) grote afstanden tussen activiteiten en voorzieningen.

Voor deze verplaatsingen kiezen we in twee op drie gevallen voor de auto. Voor woon-werkverkeer gaat het zelfs over vier op vijf verplaatsingen. Meer verplaatsingen met de auto zorgt voor meer files. Ook de alternatieve (sluip)routes raken overbelast. Structurele files komen hierdoor niet enkel op primaire, maar ook op secundaire wegen en lokale routes voor. De te grote druk op de verkeersinfrastructuur leidt tot een verhoging van de onveiligheid en een vermindering van de leefbaarheid, zowel voor omwonenden als voor gebruikers.

Voor de zachte weggebruiker lijdt onder de verkeersonveiligheid. Bovendien veroorzaakt verkeer 44% van de CO₂-uitstoot op het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant. Personenwagens zijn verantwoordelijk voor 80% van de CO₂-uitstoot gerelateerd aan verkeer. Als de huidige tendens aanhoudt, dan neemt het wegverkeer tegen 2030 met nog eens 15 tot 30% toe. Dit leidt tot heel wat negatieve gevolgen voor bereikbaarheid, leefbaarheid van woongebieden en aantrekkelijkheid van dorpskernen.¹¹

Meer weginfrastructuur en verkavelingen met wegenis bieden geen duurzame oplossing voor dit probleem. Een structurele oplossing voor het mobiliteitsprobleem moet in de eerste plaats ingrijpen op de oorzaak van deze verplaatsingsbehoefte. Met andere woorden, we moeten de ruimte zo organiseren dat de verplaatsingsbehoefte minimaal wordt. Nabijheid is immers de beste mobiliteit. De verplaatsingen die we dan toch nog moeten doen, moeten we optimaal invullen.

Er dringt zich een 'modal shift' op: van de wagen naar een mix van verschillende vervoersmodi. In de Klimaatstudie Vlaams-Brabant wordt een 'modal shift' bepleit van personenwagen naar fiets en openbaar vervoer (50% auto, 25% fiets en 25% openbaar vervoer).

De fiets is aan een opmars bezig. Naast de opkomst van de e-bike zien we een enorme diversifiëring in types en gebruik van de fiets: bakfietsen, fietskarren,.... Zo gaat de fiets de concurrentie aan met het gemotoriseerd verkeer. Het is een bijzonder grote uitdaging voor het ruimtelijke beleid om deze evolutie ook van de aangepaste infrastructuur te voorzien in functie van verkeersveiligheid en leefbaarheid. Echter toont onderzoek van VITO (Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek) aan dat investeringen in fietsinfrastructuur altijd lonen én zichzelf tot 14 keer terugbetalen op het vlak van gezondheid, leefmilieu en verkeersveiligheid.

De mobiliteitsuitdaging heeft ten slotte ook een fundamentele sociale component. De mate waarin iemand zich kan verplaatsen, bepaalt immers ook de mate waarin die persoon kan participeren in de samenleving. Het probleem valt dan ook vooral voor buiten de dorpskern, waar activiteiten en voorzieningen op grote afstand liggen en de uitbouw van een performant openbaar vervoer een bijzondere uitdaging vormt. Dit heeft voornamelijk gevolgen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, schoolgaande jeugd, en personen met een beperkte mobiliteit (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant).

	2016	2019
auto	65,0%	65,0%
fiets	15,5%	14,2%
te voet	12,5%	12,3%
openbaar vervoer	5,0%	6,8%
andere	2,0%	1,7%

Figuur 10 evolutie van de verplaatsingen volgens vervoersmodus in Vlaanderen (2016 en 2019)¹²

Rotselaar kent zoals vele gemeenten rond Leuven een stijgende verkeersdruk met een groot aandeel aan gemotoriseerd verkeer. Daarom moet, beleidsmatig gezien, het bijkomend woningaanbod met een hogere dichtheid zorgvuldig gelokaliseerd worden binnen de kernen. Deze kernen moeten op hun beurt goed uitgerust (voorzieningen) en ontsloten (knooppunt openbaar vervoer, fiets) zijn. Op die manier worden zoveel mogelijk kansen gegeven aan het gebruik van duurzaam vervoer (openbaar vervoer, fiets- en voetgangersverkeer).

¹¹ Bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <https://ruimtevoorvlaamsbrabant.be>

¹² Bron: Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen (OVG5.2 en OVG5.5)

4.1.4 Handel en voorzieningen

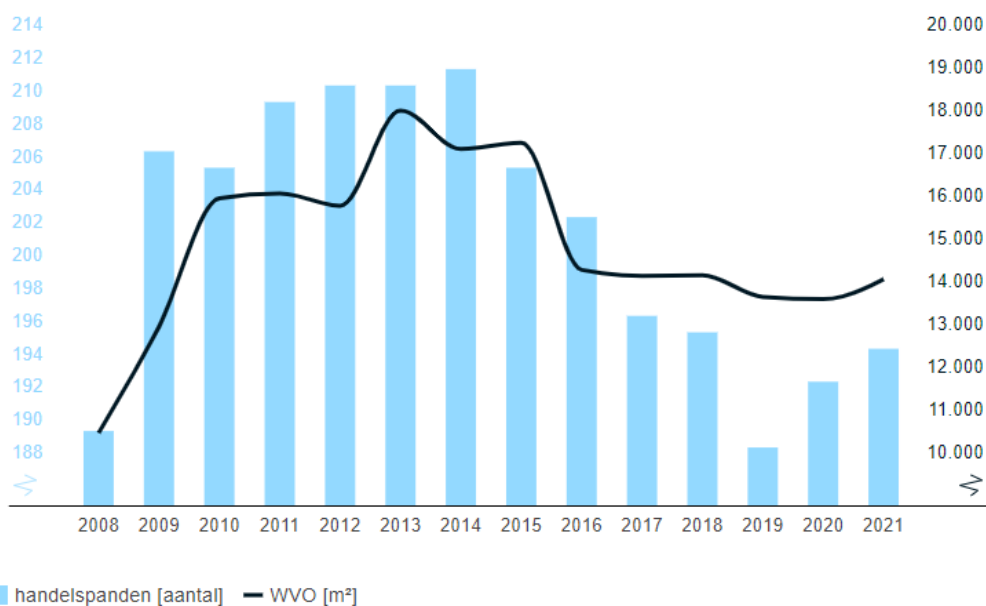
Voorzieningen zoals scholen, winkels, ziekenhuizen en sportvelden vormen een belangrijk onderdeel van onze leefomgeving. Met 'voorzieningen' worden zowel publieke (school, cultuur, openbare diensten, sport, zorg, speelruimte ...) als commerciële voorzieningen (handel, commerciële dienstverlening, recreatie ...) bedoeld.

De beschikbaarheid van voorzieningen bepaalt mee de leefkwaliteit. Elke inwoner moet toegang hebben tot de nodige voorzieningen. Dagelijkse voorzieningen liggen bij voorkeur in het dorpshart op korte afstand zodat ze te voet of per fiets bereikbaar zijn.

Voorzieningen hebben nood aan een voldoende groot gebruikerspotentieel. Met andere woorden, nabije voorzieningen zijn haalbaar als er voldoende gebruikers aanwezig zijn. Maar omgekeerd geldt ook: door het bundelen van woningen en activiteit op gewenste locaties, ondersteunen we er het draagvlak voor voorzieningen en worden nieuwe voorzieningen en handelszaken aangetrokken.

Dankzij de aanwezigheid of de potentiële aanwezigheid van handel en voorzieningen komt het dorpshart in aanmerking om een proportioneel groter deel van de woningbehoefte op te vangen. Dat vergroot dan weer het potentieel voor bijkomende handelsvoorzieningen en diensten in het dorpshart.

De gemeente bekijkt welke instrumenten ze kan inzetten om het lokale voorzieningenniveau binnen de structuur van de afgebakende kernen te versterken. Hierbij wordt ingezet op de bereikbaarheid en nabijheid van deze voorzieningen.



Figuur 11 evolutie handelsoppervlakte en winkelvloeroppervlakte (2021)¹³

De gemeente Rotselaar stelt de nood aan een evaluatie vast van de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan sinds de invoering van de verordening wonen-in-meervoud. De verordening draagt bij tot een wenselijkere planning van meergezinswoningen rond de kernen. Echter verdere specificering lijkt noodzakelijk, zodat nieuwe ontwikkelingen de draagkracht (wat een kern aan kan op het vlak van impact op de mobiliteit, de voorzieningen, het straatbeeld, het dorpskarakter, ...) van de kernen niet overstijgen. ~~Hieronder ("Meergezinswoningen") volgt verdere argumentering waarom het nodig is om de ontwikkelingen en dus de verordening bij te sturen.~~

4.1.5 Leefbaarheid en open ruimte

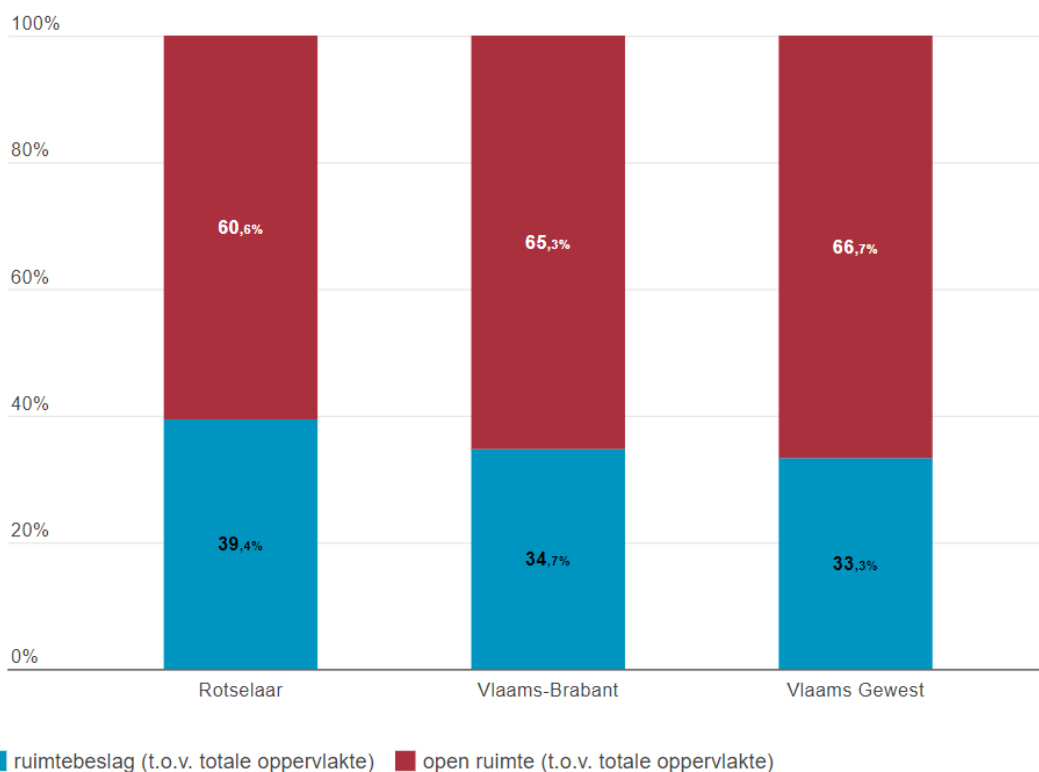
Open ruimte is de zuurstof van onze gemeente. Het is dus een kostbaar goed, dat we moeten beschermen. Dit betekent dat we de verdere inname van open ruimte moeten tegengaan. Het ruimtelijk beleid staat voor de uitdaging een ommekeer te realiseren.

¹³ Bron: Locatus – Provincie.incijfers.be

Het doel is om harde ruimtefuncties zoveel mogelijk een plaats te geven binnen het bestaand ruimtebeslag, voor zover dat goed gelegen is, bekeken vanuit het voorzieningenniveau en de (toekomstige) knooppuntwaarde. Het rendement van de ingenomen ruimte moet toenemen en de druk op de open ruimte moet sterk dalen. Bijkomend ruimtebeslag moet vermeden worden.

Er is nood aan bewuste keuzes over locaties voor het verhogen van het rendement en het wegnemen van ruimtebeslag en verharding buiten de woonkernen. Het bijkomend ruimtebeslag, de verharding en de versnippering van bebouwing moeten actief worden teruggedrongen. Door in te zetten op herontwikkeling van de dorpskernen moet de druk op de open ruimte verminderen.¹⁴

De leefbaarheid staat voor een minimale voorwaarde om ergens te kunnen leven. Een grotere leefbaarheid slaat dus op gelukkigere inwoners en betere voorwaarden om op een bepaalde plaats te verblijven. Door met meer mensen op minder ruimte te gaan wonen, wordt meer open ruimte behouden en leeft iedereen in een aangename woonomgeving. Deze woonkernen moeten makkelijk bereikbaar zijn en voldoende voorzieningen hebben die te voet of met de fiets bereikbaar zijn. Er moet plaats zijn waar mensen kunnen ontspannen en elkaar ontmoeten en er moet voldoende groen zijn. Dit vraagt om een geïntegreerd beleid en aandacht voor detailhandel, zorgaanbod, voldoende parkeervoorzieningen, voorzieningen op wandel- en fietsafstand (scholen, winkels, openbare dienstverlening, ...) in de kernen, de aanleg van trage wegen, veel groenvoorzieningen in de kernen en tot slot open ruimte buiten de dorpskernen.



Figuur 12 ruimtebeslag t.o.v. open ruimte (2019)

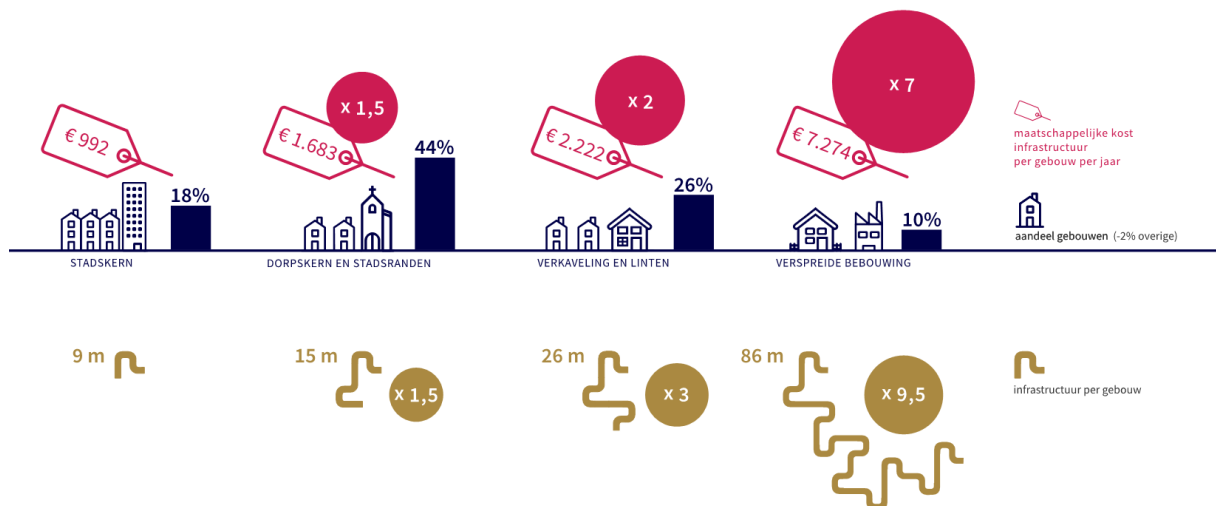
Het verlies aan open ruimte en een verspreiding van de bebouwing over het grondgebied van de gemeente vormen effectieve werkpunten. Dagelijks wordt er 126m² extra open ruimte ingenomen. De oplossing hiervoor komt overeen met die van het mobiliteitsknooppunt: het bijkomende woningaanbod moet aan een hogere dichtheid zorgvuldig gelokaliseerd worden binnen de kernen die daarvoor goed uitgerust (voorzieningen) en ontsloten (knooppunt openbaar vervoer, fiets) zijn en de ontwikkelingen buiten de kernen moeten gestopt en afgeremd worden.

14 Bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <https://ruimtevoorvlaamsbrabant.be>

4.1.6 Maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing

VITO onderzocht de kostprijs van verspreide bebouwing op het vlak van infrastructuur, mobiliteit en het verlies aan open ruimte.¹⁵ De evolutie van kosten voor de onderzochte thema's tonen een duidelijke trend aan: hoe verspreider de bebouwing, hoe hoger de maatschappelijke kosten. De gemeenschap betaalt, afhankelijk van de afstand tot de woonkern, 2000€ tot 7000€ per jaar minder voor een woning in de woonkern dan voor een woning in het buitengebied. Dit komt omdat er minder (onderhoud van) infrastructuur nodig is, de mobiliteitsproblemen kleiner zijn en er minder verlies is aan open ruimte.

De kost voor infrastructuur per gebouw is 7x hoger bij verspreide bebouwing dan in de stadskern.



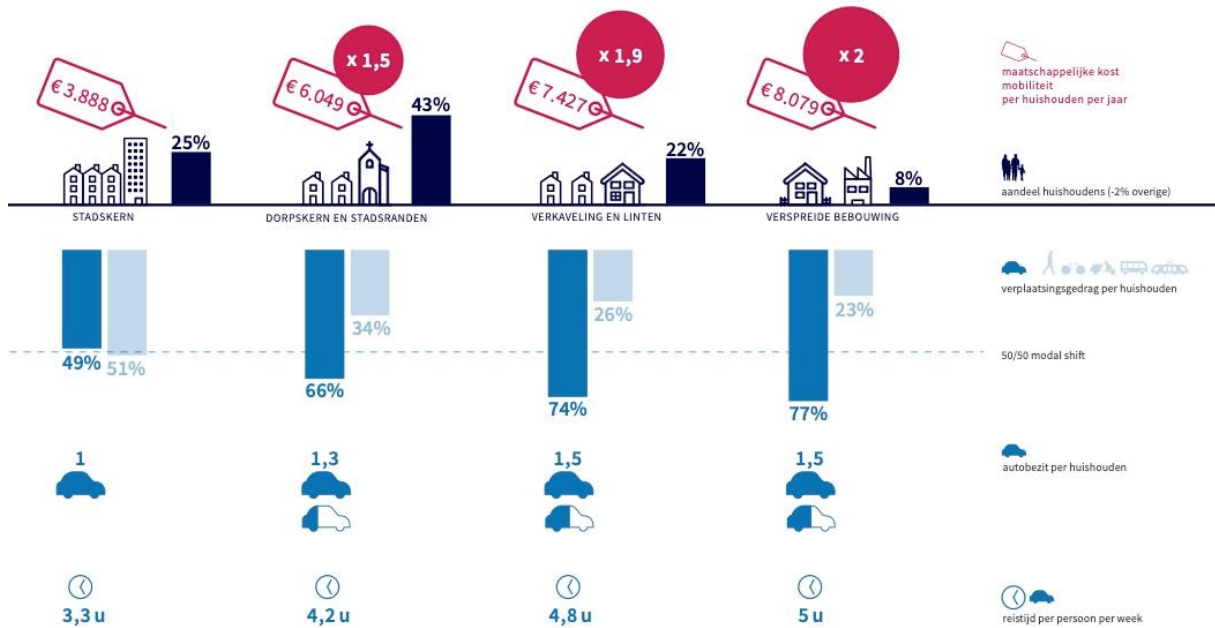
Figuur 13 maatschappelijke kost infrastructuur per gebouw per jaar (©Departement Omgeving)

Infrastructuurkost: typische onderdelen van infrastructuur zijn wegeis en nutsinfrastructuur: waterleidingen, riolering, elektriciteit, gas en telecommunicatie. De directe meerkosten omvatten de hogere kost voor boven- en ondergrondse infrastructuur als gevolg van de grotere afstand tussen gebouwen. Die grote afstanden hebben zowel impact op de investeringen als op het onderhoud.¹⁶

¹⁵ Bron: Studie Omgeving Vlaanderen <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-becijferd-impact-van-urban-sprawl>

¹⁶ persmededeling: maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing becijferd: impact van urban sprawl <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-becijferd-impact-van-urban-sprawl>

De maatschappelijke kost van **mobiliteit** is **minstens dubbel zo groot** voor huishoudens buiten de stadskern.



Figuur 14: maatschappelijke kost mobiliteit per huishouden per jaar (©Departement Omgeving)¹⁷

Mobiliteitskost: De effecten van versnippering op mobiliteit hebben betrekking op een langere verplaatsingsafstand per inwoner en het meer gebruik maken van de auto. Dit uit zich in een hoger wagenbezit per persoon en meer gereden kilometers per persoon.¹⁸

De maatschappelijke kost van meer autokilometers bestaat uit de private kost van een auto (aanschaf, onderhoud, brandstof, verzekering) min belastingen, subsidies en externe kosten (congestie, milieu, ongevallen, geluid, infrastructuur, gezondheidsbaten).

17 persmededeling: maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing becijferd: impact van urban sprawl: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-becijferd-impact-van-urban-sprawl>

18 persmededeling: maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing becijferd: impact van urban sprawl: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-becijferd-impact-van-urban-sprawl>

Verspreide bebouwing zorgt voor **verlies aan open ruimte**.
De **kostprijs** van dit verlies is **tot 4,5x groter dan in de stadskern**.



Figuur 15: maatschappelijke kost verlies ecosysteemdiensten per gebouw per jaar (@ Departement Omgeving)¹⁹

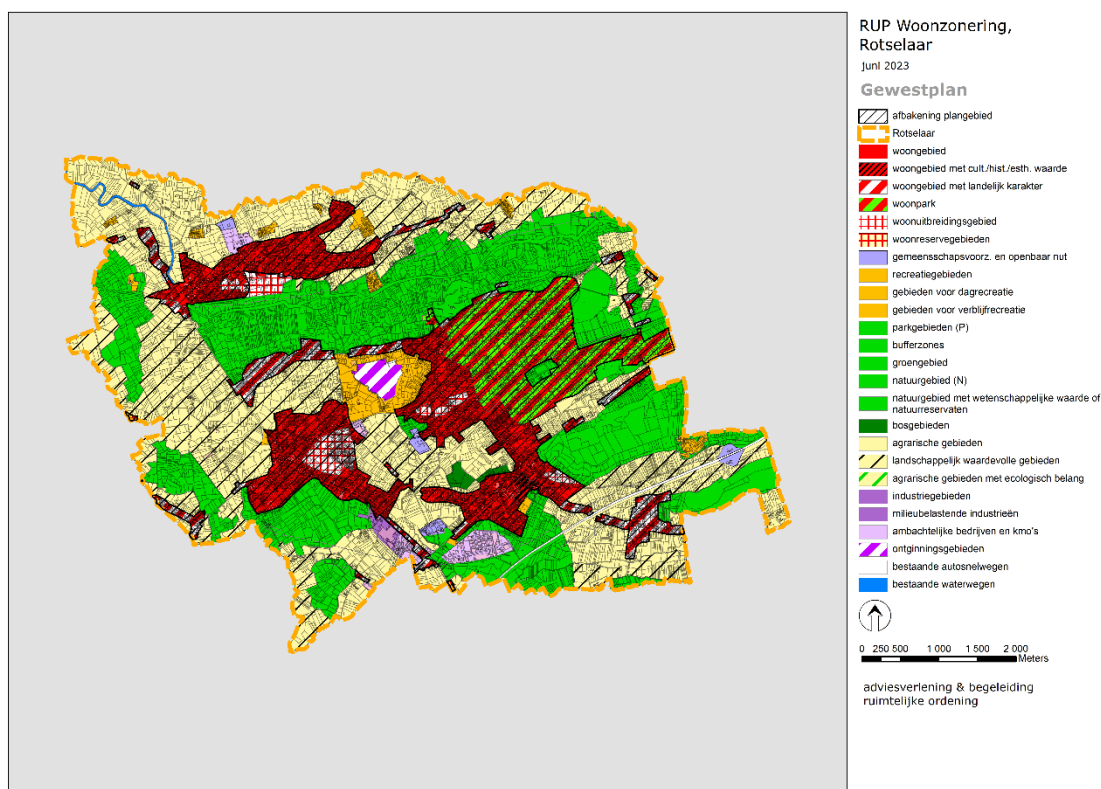
Open ruimte kost:

De gemiddelde verhardingsgraad per gebouw is 4,5 maal groter bij verspreide bebouwing dan in de stadskern. Een verlies aan open ruimte betekent een verlies van diensten die deze ruimte levert ten voordele van de maatschappij (ecosysteemdiensten). Het gaat om diensten zoals voedselproductie, luchtkwaliteit of recreatie.²⁰

De doelstelling om **resterende grond maximaal te benutten** kan niet zomaar geprojecteerd worden op alle gewestplanzones en alle plaatselijke situaties. 'Woongebied' volgens het gewestplan van 1977 in het buitengebied, doch zonder voorzieningen en met slechts een minimale bereikbaarheid van het openbaar vervoer, kan niet op dezelfde manier benaderd worden als een kern die deze elementen wel heeft.

¹⁹ persmededeling: maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing becijferd: impact van urban sprawl: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-becijferd-impact-van-urban-sprawl>

²⁰ persmededeling: maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing becijferd: impact van urban sprawl: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-becijferd-impact-van-urban-sprawl>



Figuur 16 gewestplan Rotselaar

Er moet zorgvuldig omgesprongen worden met de nog beschikbare 'open ruimte', dewelke onder grote druk staat. Onder het punt "onbebouwde percelen" wordt hier verder op ingegaan.

4.2 Relevante studies

De gemeente Rotselaar heeft doorheen de jaren geïnvesteerd in studies en analyses dewelke een actueel beeld over het ruimtegebruik en de (toekomstige) noden van haar inwoners geeft. Onderstaand worden enkele van deze studies kort toegelicht.

4.2.1 Provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'²¹

De provincie Vlaams-Brabant heeft de 'toolkit kwalitatieve kernversterking' op 19 maart 2021 voorgesteld. Het is een instrumentenkoffer voor lokale besturen. Bij de opmaak ervan werd deze uitgetest door Bierbeek, Elewijt, Huldenberg, Leefdaal, Rotselaar en Werchter. Onze gemeente komt dus uitvoerig aan bod in de toolkit. De studies van Rotselaar en Werchter zijn verderop meegenomen in het bepalen van de afbakening van het zoneringsgebied.

4.2.2 Regionet Leuven

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar keurde op 15 maart 2021 het 'ambitiekader' en de 'gebiedsagenda stadregio' Leuven goed.

Regionet Leuven²² is een regionale samenwerking met als doel om verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik in de regio Leuven duurzaam op elkaar afstemmen.

Regionet Leuven²³ werd opnieuw erkend als strategisch project door het departement Omgeving van de Vlaamse overheid voor de periode 2019 tot 2022. Het project is een initiatief van de provincie Vlaams-Brabant, de stad Leuven en Interleuven met de steun van de betrokken gemeenten. Partners in dit project zijn het departement Omgeving, Agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant, departement Mobiliteit en Openbare Werken, De Lijn Vlaams-Brabant, NMBS, de Vervoerregio Leuven en het burgemeestersoverleg Oost-Brabant.

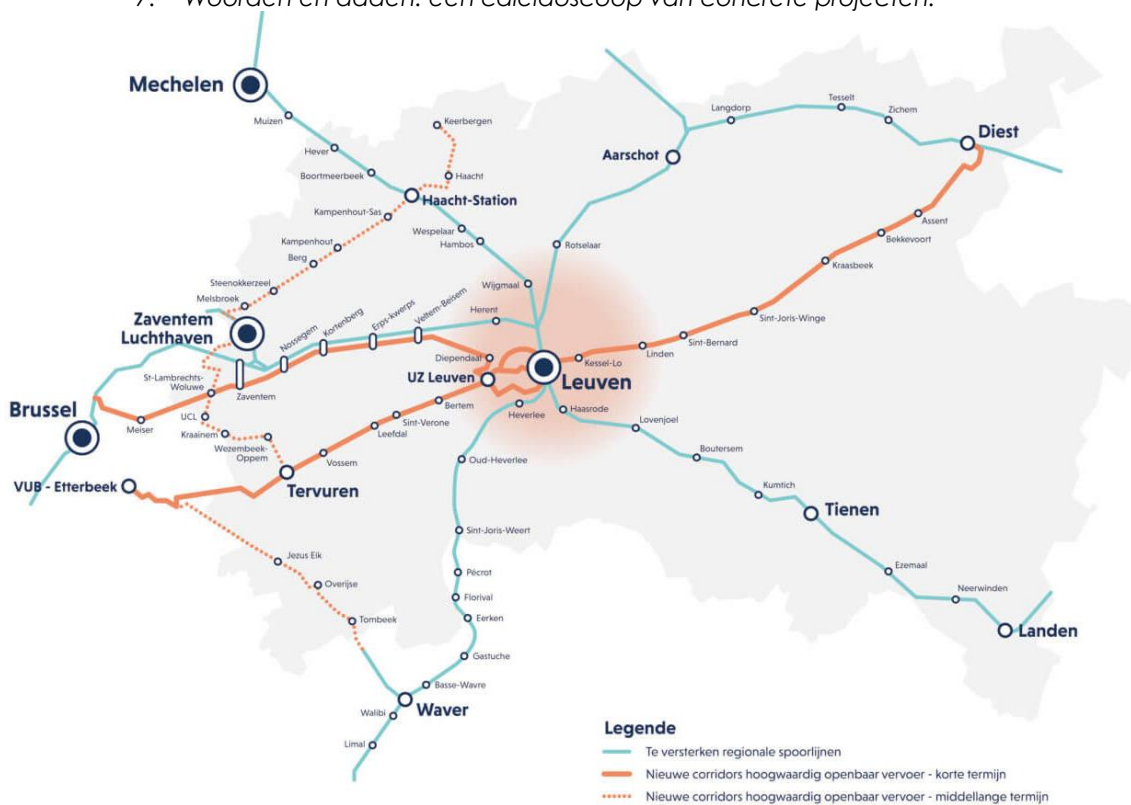
²¹ Documenten van de toolkit: <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/projecten/lokale-ruimte-trajecten/toolkit-kwalitatieve-kernversterking>

²² Bron: www.regionetleuven.be

²³ Bron: Regionet Leuven www.regionetleuven.be

De regio Leuven is een aantrekkelijke, dynamische regio in volle bloei. Het aantal inwoners stijgt, de economische bedrijvigheid en kennis-economie groeien. De keerzijde hiervan is dat de leefbaarheid en bereikbaarheid van de regio onder hoge druk staan. Bovendien woont een groot deel van de bevolking op auto-afhankelijke plekken buiten de steden en dorpskernen. Dat zorgt meer en meer voor overvolle wegen, aantasting van open ruimte en moeilijk bereikbare voorzieningen. Het doel van Regionet Leuven is om die druk te doen afnemen. We maken inwoners minder afhankelijk van de auto door zowel een netwerk voor hoogwaardig openbaar vervoer als een kwaliteitsvol fietsnetwerk uit te bouwen. Tegelijk concentreren we het **grootste deel van de nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen in de steden en de goed bereikbare dorpskernen**. We bekijken samen hoe we de **huidige groei van ontwikkelingen buiten de kernen kunnen tegengaan of beperken**. Alle partners van Regionet Leuven bundelen de krachten om de demografische en economische groei van onze regio in te zetten als een hefboom voor meer leefbaarheid en een betere bereikbaarheid. Door verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik duurzaam op elkaar af te stemmen maken we vandaag werk van een regio waar het ook morgen goed leven is. Tegen 2030 maken we samen werk van:


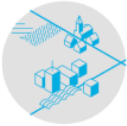






1. Een vlot bereikbare regio door een betere afstemming tussen mobiliteit en ruimtelijke ordening
2. **Compacte en kwalitatieve dorpskernen**
3. Kiezen voor **het behoud van open ruimte** en een **duurzame ontwikkeling van het platteland**
4. De fiets als belangrijke schakel in het mobiliteitsnetwerk
5. Hoogwaardig openbaar vervoer als ruggengraat van de regionale ontwikkeling
6. Een transitie met, voor en door iedereen
7. Woorden en daden: een caleidoscoop van concrete projecten.



Figuur 17 openbare vervoersassen Regionet Leuven

4.2.3 Regionaal mobiliteitsplan vervoerregio Leuven

Vlaanderen is ingedeeld in 15 vervoerregio's waarbinnen steden en gemeenten beter kunnen samenwerken rond mobiliteit. Rotselaar is onderdeel van de vervoerregio Leuven die bestaat uit 30 steden en gemeenten uit de regio, en organisaties zoals De Lijn en NMBS. De vervoerregio Leuven werkt aan een regionaal mobiliteitsplan. Dat plan legt maatregelen vast voor de komende 10 jaar, over gemeentegrenzen heen. Bijvoorbeeld over fietsroutes, busverbindingen, deelfietsen en deelauto's ...

Zelfvoorzienende en klimaatneutrale regio							
Nabije regio		Innoverende regio		Ontplooende regio		Groene regio	
Bereikbaar	Verbonden	Game changer	Slim	Gelijkheid	Veelzijdig	Duurzaam	Bewegen
							

Figuur 18 regionaal mobiliteitsplan

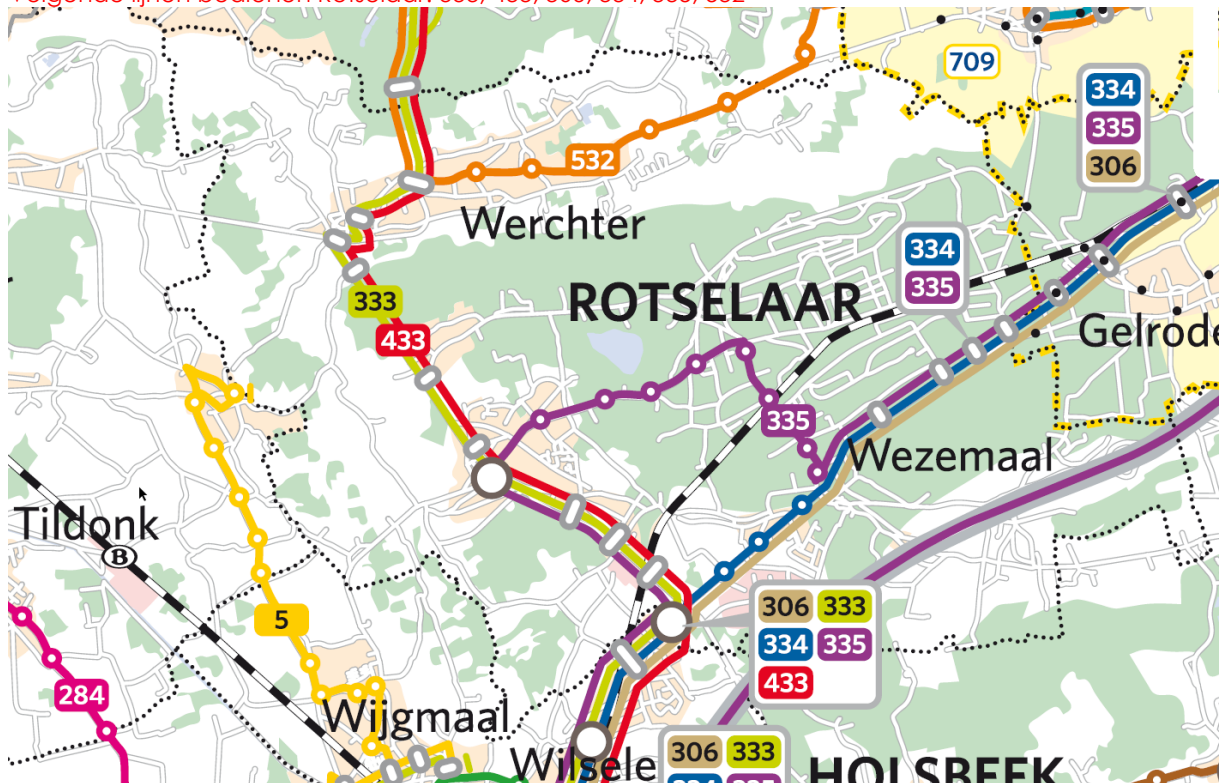
Momenteel wordt een synthesenota opgemaakt die 8 ambities voorstelt. De ambities in de oriëntatienota bieden een startpunt van waaruit de stakeholders oplossingsrichtingen voor de toekomst kunnen formuleren. De synthesenota vertaalt die visies en ambities door naar drie mogelijke scenario's. Op basis van de basisscenario's en hun evaluatie wordt in de synthesenota vervolgens het toekomstige beleidsscenario uitgetekend:

- 'Corridors': verbindingen tussen stedelijke kernen
- 'Stedelijke bolsters': steden en hun hinterland
- 'Over de grens': omgaan met doorgaand verkeer

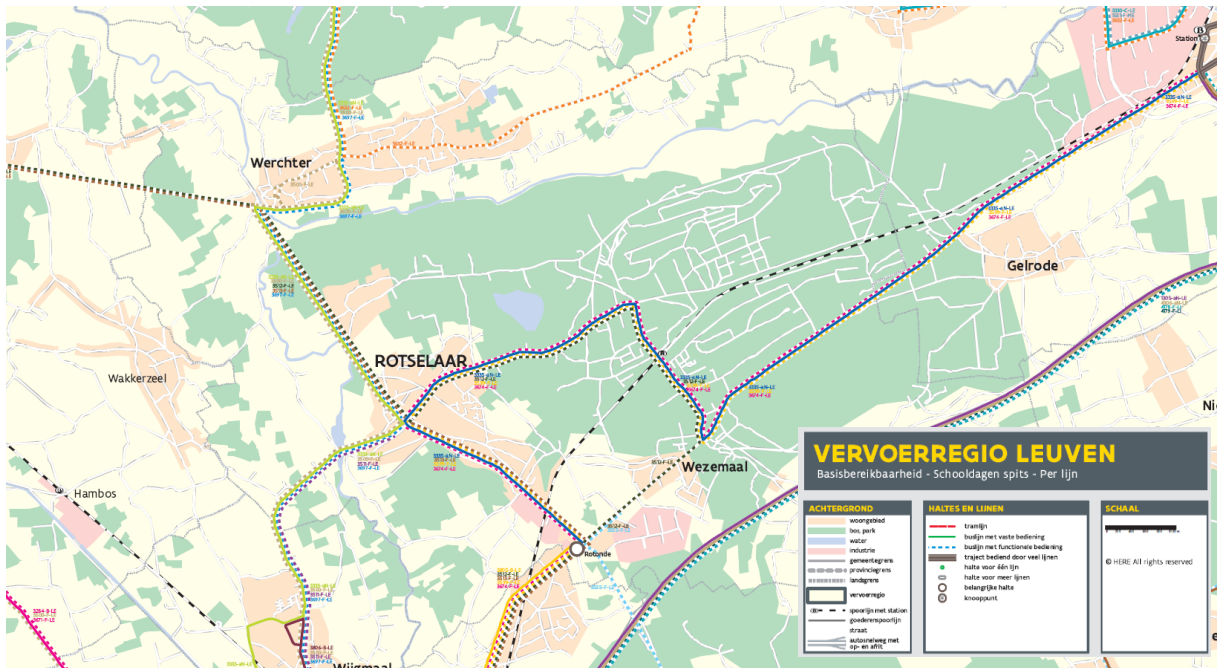
Er zijn drie wegen geselecteerd in Rotselaar als interlokale wegen (N21, N229 en N19) en één weg als Europese hoofdweg (E314).

De verschillende dorpen blijven goed bereikbaar met het openbaar vervoer met vaste en functionele bediening, weliswaar met een verschil in frequentie tussen de kernen van Rotselaar en Wezemaal en de kern van Werchter.

Volgende lijnen bedienen Rotselaar: 333, 433, 306, 334, 335, 532



Figuur 19 huidige netplan (Bron: De Lijn)



Figuur 20 toekomstig netplan vervoersregio Leuven (Bron: De Lijn)

De **Hoppinpunten** voor de gemeente werden vastgelegd:

- VoM lokaal mobipunt Werchter – Nieuwebaan/Sint-Jansstraat
- Regionaal mobipunt Station Wezemaal met Blue bikes
- Lokaal mobipunt Marc Muntenplein
- Lokaal mobipunt Rotselaar Mena
- Lokaal mobipunt Wezemaalplein

De **fiets snelweg F25 Aarschot-Leuven** is een belangrijke structurele fietsverbinding en autoluw alternatief voor de drukke en heuvelachtige Aarschotsesteenweg. De route loopt vanaf het station van Aarschot via Wezemaal en Rotselaar langs Wilsel-Putkapel en Kessel-Lo richting Leuven station. Ook binnen de gemeente Rotselaar kan de fietssnelweg een positieve rol spelen.



Figuur 21 overzichtskaart fietssnelwegen Vlaams-Brabant



Figuur 22 fietsssnelweg (deel Rotselaar)

Het regionale mobiliteitsplan wil een geïntegreerde en multimodale mobiliteitsvisie uitdragen. Daartoe dient de regio actief aan een mobiliteitstransitie te bouwen. Gewenste verplaatsingswijzen zoals fietsen, te voet gaan of het openbaar vervoer gebruiken, dienen te worden gestimuleerd, terwijl andere vervoerswijzen (auto, vrachtwagen), waar mogelijk, selectief dienen te worden afgebouwd. De auto kan echter niet volledig gebannen worden en zal zeker in landelijke omgevingen een belangrijke, zij het wat beperktere, rol blijven spelen. Hoe groter een stedelijke kern is, hoe groter de mogelijkheden worden om in te zetten op duurzame alternatieven.

4.2.4 Mobiliteitsplan Rotselaar (herziening 2021)

De gemeente Rotselaar zet in op kernversterking en verbetert de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid door onder andere:

- Voetgangersvoorzieningen in en naar de kernen verbeteren;
- Fietsvoorzieningen in en naar de kernen verbeteren;
- Sluipverkeer (auto en/of zwaar vervoer) verminderen en verhinderen;
- De gemeente Rotselaar heeft de ambitie om via een parkeerbeleidsplan de plaats die de auto inneemt op het openbaar domein te verminderen en zo de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskernen te verbeteren.

De gemeente doet een **mobilitiestoets** bij nieuwe woonprojecten vanaf 50 wooneenheden. Ook bij de aanvraag van projecten tot 50 wooneenheden onderzoekt de gemeente het effect op de mobiliteit. Dit kan zijn voor alleenstaande projecten, maar ook indien er verschillende projecten in dezelfde omgeving lopende zijn.

Schoolomgevingen krijgen speciale aandacht en worden veilig ingericht met aandacht voor volgende maatregelen:

- Creatie van extra trage verbindingen naar de school;
- Heraanleg van de schoolomgeving;
- Toepassen van het concept schoolstraat waar mogelijk;
- Toepassen van het concept fietsstraat waar mogelijk.

Door te werken aan kernversterking en minder sprawl wordt de mobiliteit meer geconcentreerd in kernen en gebeuren er meer trage verplaatsingen. Het is ontegensprekelijk zo dat kernversterkende projecten meer verplaatsingen van alle verschillende soorten met zich mee zullen brengen.

De gemeente Rotselaar zet in op **verblijfsgebieden** door ze verkeersluw te maken zodat fietsers en voetgangers er veilig kunnen mengen/mixen met het weinige en langzaam gemotoriseerd verkeer dat er een bestemming heeft. Voor het volledige grondgebied van Rotselaar worden er verblijfsgebieden afgebakend waar het verblijfskarakter primeert en de wegencategorisering wordt hierop afgestemd.

4.2.5 Kernenkompas Regionet Leuven

Het **kernenkompas** werd opgesteld binnen Regionet Leuven. Het is een instrument om de knoop- en plaatswaarde van een plek in beeld te brengen als basis voor bovenlokaal ruimtelijk beleid. De kernen van de 31 gemeenten binnen Regionet Leuven werden geïnventariseerd en geanalyseerd.

Binnen de 'kernenatlas' worden de gemeenten en deelgemeenten geanalyseerd op basis van onderstaande vier pijlers:

- **Gebruiksintensiteit:** hier wordt gekeken naar het bestaand aantal inwoners, tewerkstelling en bezoekers en de potentieel bijkomende inwoners tegen 2035.
- **Knoopwaarde:** hier wordt gekeken naar het bestaand collectief vervoer, fietsbereikbaarheid, weg en de potenties tegen 2035.

- **Plaatswaarde:** hier wordt gekeken naar de bestaande voorzieningen op lokaal niveau (school, zorg, cultuur sport en recreatie, woonondersteuning), regionaal en metropolitain voorzieningen en de potenties tegen 2035.
- **Ruimtelijke context:** hier wordt gekeken naar de nabijheid van kernen en clusters, kwetsbaarheid (water en natuur), het ontwikkelingspotentieel en de potenties tegen 2035.

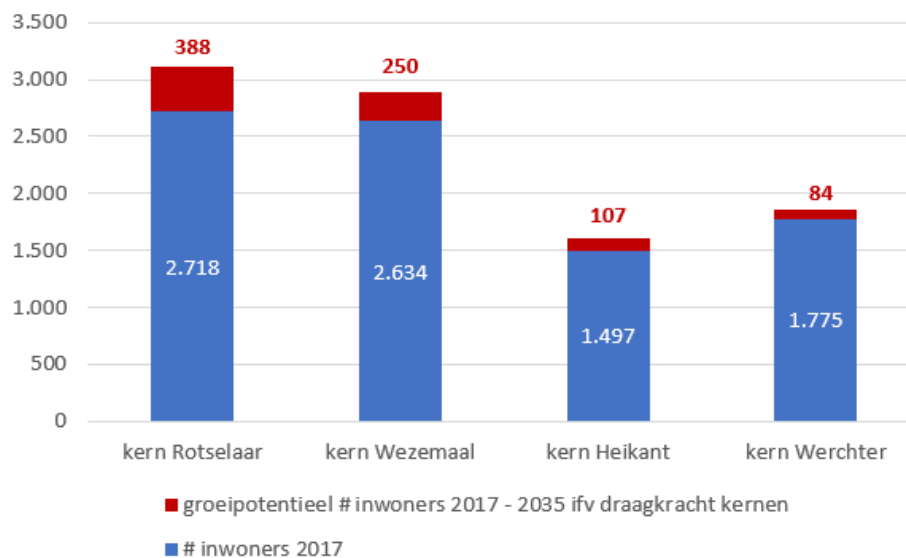
Het doel is om een beleid op te zetten om de ontwikkelingen buiten de kernen te verminderen of stop te zetten. Gezien het huidige groeipotentieel in de huidige kernen, is een ruime afbakening van deze kernen niet gewenst. Daarenboven laat een te ruime afbakening weinig mogelijkheid voor sturing toe.

In het kernenkompas is vertrokken van de stelling dat **alle nieuwe woningen in goed bereikbare en goed uitgeruste dorpskernen moeten gerealiseerd worden** om:

- De **bevolkingsgroei** van de gemeente op te vangen;
- De **gezinsverdunding** van de gemeente op te vangen (een gemiddeld gezin in 2000 had 2,9 gezinsleden; in 2035 zou dit nog 2,5 gezinsleden zijn). In 2035 zullen er extra woningen nodig zijn voor evenveel inwoners;
- Dit creëert een meervoudige hefboom: **kernversterking door verdichting**, omslag naar **duurzame mobiliteit** en **vrijwaring van de open ruimte**.

De trendprognose voor het inwonersaantal van de kernen in 2035 werd gebaseerd op de trendmatige bevolkingsprognose per gemeente, opgesteld door Statistiek Vlaanderen. Voor alle gemeenten binnen het Regionet-gebied samen, gaat het om ca. 48.700 bijkomende inwoners en 25.800 extra huishoudens tegen 2035.

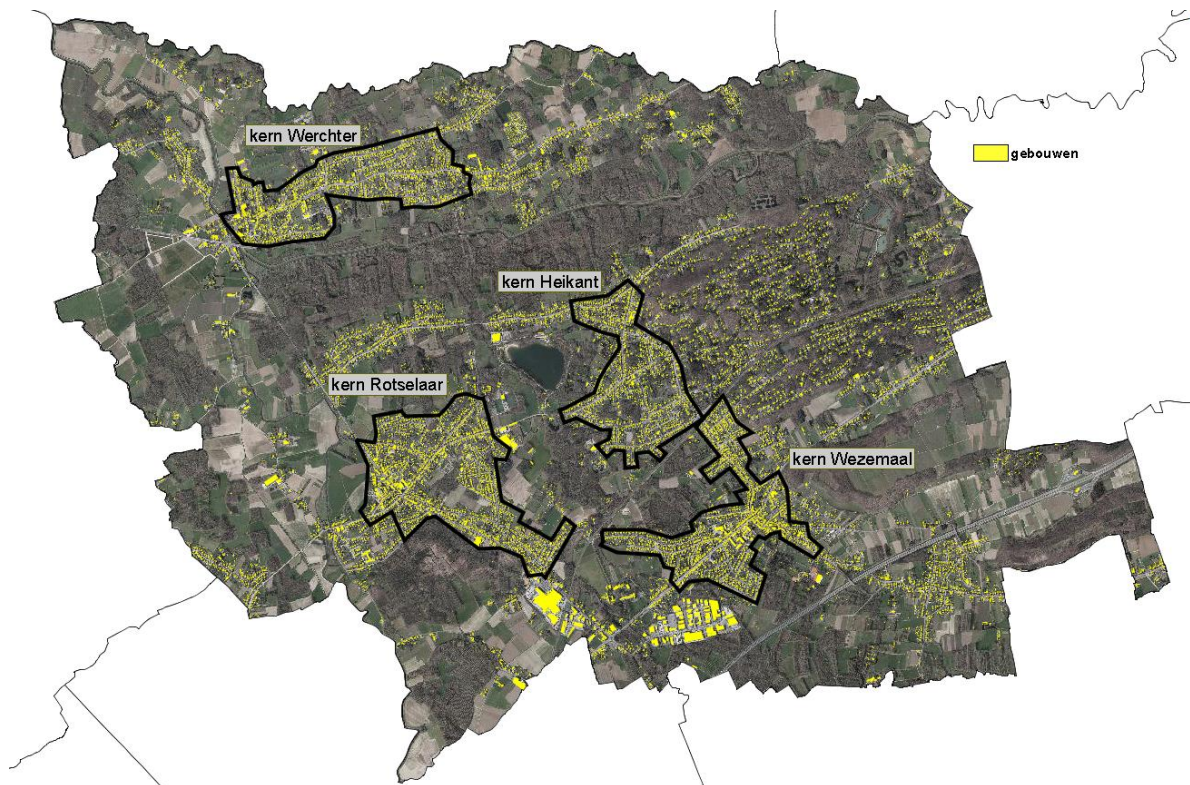
Op basis van bovenstaande **vier pijlers** werd aan elke **kern een groeipotentieel** toegekend en dit voor alle kernen binnen de 31 gemeenten. Dit groeipotentieel houdt rekening met de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau van de kern. Het potentieel houdt dus rekening met de draagkracht van de kern. Voor gemeente Rotselaar komt dit neer op onderstaande:



Figuur 23 groei inwoners in de kernen van 2017 naar 2035 – kernenkompas

De grootste toenames worden toebedeeld aan de 'kern Rotselaar' en de 'kern Wezemaal'. Als we de huidige inwonersaantallen van de kernen optellen (2.718 + 2.634 + 1.497 + 1.775) zien we dat 8.624 inwoners binnen de kernen wonen. Rotselaar telde in 2017 16.631 inwoners. Er wonen dus (16.631 - 8.624 =) 8.007 inwoners buiten de afgebakende kernen. De inwoners die er nu nog bijkomen, worden best gehuisvest in de kernen.

Conclusie 1: Bijna de helft van de inwoners van Rotselaar woont nu buiten de kernen. Als de toename 2017- 2035 (+829 inw) gerealiseerd wordt buiten de kernen dan wonen er in 2035 meer inwoners buiten dan in de kernen.



Figuur 24 afbakening kernen in het 'kernenkompas' van Regionet Leuven

4.3 Meergezinswoningen

4.3.1 Bestaande toestand meergezinswoningen

De verordening wonen-in-meervoud heeft een zekere impact op de omgeving. Op korte tijd zijn er verschillende **projecten gerealiseerd**. Deze nieuwe ontwikkelingen geven de kans om tot bijsturing over te gaan teneinde de gewenste effecten te bekomen.

De verordening wonen-in-meervoud blijft een **belangrijk instrument** voor versterking van onze kernen. De verordening is **geen eindpuntdocument** en moet regelmatig aangepast en getoetst worden aan **(maatschappelijke) ontwikkelingen**. De gemeente heeft in haar meerjarenplan duidelijk aangegeven dat ze deze bijsturing wenst te maken (zie hoofdstuk 3.2.1 'Gemeentelijke verordeningen').

Conclusie 2: De verordening wonen-in-meervoud is een belangrijk instrument om de kwaliteit te garanderen in meergezinswoningprojecten en om de kernen te versterken. Het mag geen statisch document zijn maar moet op gepaste tijdstippen worden aangepast.

Voor de kern van Werchter zijn er reeds een groot aantal projecten met meergezinswoningen gerealiseerd. Het is belangrijk om bij het uitwerken van een ruimtelijke visie steeds rekening te houden met het eerder landelijke karakter van deze dorpskern.

Conclusie 3: In Werchter is er reeds een groot aantal ontwikkelingen gerealiseerd. De verhouding tot het landelijk karakter van de dorpskern moet evenwichtig worden nagestreefd.

4.4 Onbebouwde percelen

Een belangrijk element om de verdere verdichting tegen te gaan is het **potentieel van de onbebouwde percelen** in de gemeente af te remmen. Zeker in een business as usual (BAU) scenario worden vooral de onbebouwde percelen aangesproken. Er is ongeveer evenveel oppervlakte aan onbebouwde percelen in de woonkernen (53 ha) als in het woonlandschap (48 ha).

Als we kijken naar **alle onbebouwde percelen die niet in een verkaveling liggen**, dan blijkt dat door het aanspreken van de onbebouwde percelen aan een dichtheid van 10 wo/ha tot 50 wo/ha, er 734 woningen bijkomend kunnen gerealiseerd worden binnen de kernen en 323 woningen buiten de kernen

aan de uitgeruste percelen. In de verkavelingen kunnen er nog eens 337 woningen in de woonkernen en 360 in het buitengebied worden gerealiseerd.

Enkel en alleen de **onbebouwde percelen en verkavelingen aan spreken** betekent een **toename van 1014 woningen (rekening houdend met een realisatiegraad van 30% voor de percelen buiten verkavelingen) tegen 2035 waarvan 434 buiten de kernen**.²⁴ Er is bijgevolg nog veel ruimte om in het buitengebied bijkomende woningen te realiseren. De gemeente moet dan ook de groei van woningen op onbebouwde percelen buiten de kernen sterk afremmen en bij voorkeur stoppen.

Er blijkt daarnaast voldoende ruimte om de woonbehoefte van ongeveer 1.000 gezinnen tegen 2035 op te vangen volgens de dichtheden die worden voorgesteld in de BGO Woonzoneringsplan. Het verdichten van het buitengebied is dus niet nodig.

Conclusie 4: Bij het enkel en alleen volbouwen van de onbebouwde percelen in Rotselaar blijkt er veel potentieel buiten de kernen. Als deze percelen worden aangesneden, blijft de druk op het buitengebied te groot. Er is voldoende ruimte op de onbebouwde percelen in de woonkernen om de woonbehoefte te vervullen. Een verdichting van het buitengebied is hiervoor niet nodig.

4.5 Opvangen woonbehoefte

Vanuit deze probleemstelling werd duidelijk dat er nood is aan compacte woontypologieën om de vergrijzing en gezinsverdunding op te vangen. Uit de uitgebreide studie van Vlaanderen "Waar woont de Vlaming in 2035?"²⁵ blijkt dat er in het scenario waarbij de onbebouwde percelen worden ingevuld met woningtypes en aan dichtheden die in de directe omgeving worden vastgesteld, er een overaanbod aan potentiële eengezinswoningen ontstaat, vooral in open bebouwing. Er zouden bij dit "business-as-usual scenario" potentieel 300.000 open bebouwingen in overaanbod kunnen komen. Tegelijk ontstaan er tekorten om de nodige compacte woningen te voorzien. Bij de scenario's die zuiniger zijn qua ruimtegebruik (door enkel op goed gelegen plaatsen ontwikkelingen te voorzien) in de vorm van voornamelijk compactere woningen, vertonen wel een "match" tussen aanbod en behoefte: voor zowel meergezins- als eengezinswoningen overstijgt het potentiële aanbod dan de behoefte.

De studie toont duidelijk aan dat een beleid voor de gemeenten noodzakelijk is om "uit te maken in welke zones de gemeenten inzetten op verdichting van het bebouwd weefsel en op (compacte) invulling van onbebouwde percelen en in welke zones de gemeenten streven naar zo weinig mogelijk ontwikkelingen."²⁶ Dit is net wat dit RUP wil doen: het stippelt samen met de verordeningen een beleid uit om beide zaken te voorzien. De woonzoning zorgt zo mee voor een match tussen de behoefte aan woningen en bepaalde typologieën met het aanbod.

Conclusie 5: Om de woonbehoefte van de toekomst op te vangen is een woonzoning met te verdichten zones en niet te verdichten zones noodzakelijk.

4.6 Overzicht van de conclusies

Conclusie 1: Bijna de helft van de inwoners van Rotselaar wonen buiten de kernen. Als de toename 2017-2035 (+829 inwoners) gerealiseerd wordt buiten de kernen dan wonen er in 2035 meer inwoners buiten dan in de kernen.

Conclusie 2: De verordening wonen-in-meervoud is een belangrijk instrument om de kwaliteit te garanderen in meergezinswoningprojecten en om de kernen te versterken. Het mag geen statisch document zijn maar moet op gepaste tijdstippen worden aangepast.

Conclusie 3: In Werchter is er reeds een groot aantal ontwikkelingen gerealiseerd. De verhouding tot het landelijk karakter van de dorpskern moet evenwichtig worden nagestreefd.

Conclusie 4: Bij het enkel en alleen volbouwen van de onbebouwde percelen in Rotselaar blijkt er veel potentieel buiten de kernen. Als deze percelen worden aangesneden, blijft de druk op het buitengebied te groot. Er is voldoende ruimte op de onbebouwde percelen om in de woonkernen de woonbehoefte te vervullen. Een verdichting van het buitengebied is hiervoor niet nodig.

²⁴ Eigen berekening op basis van het Register Onbebouwde Percelen en gemeentelijk GIS-data

²⁵ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onderzoek-cijfers-en-geoloketten/waar-woont-de-vlaming-in-2035>

²⁶ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onderzoek-cijfers-en-geoloketten/waar-woont-de-vlaming-in-2035>, p. 14

Conclusie 5: Om de woonbehoefte van de toekomst op te vangen is een woonzoning met te verdichten zones en niet te verdichten zones noodzakelijk.

5. Woonzoneringsplan

Het woonzoneringsplan is de basisvisie voor het RUP. Dit plan heeft als beleidsdocument voor de verschillende woongebieden de aanzet tot 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (BGO) vastgelegd. De goedkeuring van de BGO Woonzoneringsplan was een eerste stap in het opzetten van een visie op de gewenste duurzame ontwikkeling van de woonkernen en het buitengebied. De gemeente past de lijnen die in de BGO werden uitgezet toe in haar vergunningenbeleid.

Het doel van het woonzoneringsplan is een gebiedsgerichte differentiatie van de woongebieden zoals bestemd door het gewestplan. Het RUP legt deze differentiatie vast. Het RUP Woonzoning is een contouren-RUP dat de voorschriften van het gewestplan verfijnt en afstemt op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar.

5.1 Doelstellingen

5.1.1 Algemeen

De doelstellingen van het woonzoneringsplan vertrekken vanuit bovenstaande knelpunten en beleidskaders. Het hoofdprincipe komt van de **bouwshift** waarbij tegen 2040 in Vlaanderen geen open ruimte meer aangesneden wordt. Dit komt overeen met de doelstelling van het Ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant om een differentiatie aan te brengen in de woongebieden op basis van de knooppuntwaarden en het voorzieningenniveau. Daarnaast is het essentieel vanuit de verschillende knelpunten zoals woonbehoefte, klimaat, mobiliteit, behoud van open ruimte, een functionele verweving,... om uit te maken in welke zones op verdichting van het bebouwd weefsel en op (compacte) invulling van onbebouwde percelen wordt ingezet en in welke zones er gestreefd wordt naar zo weinig mogelijk ontwikkelingen. Het is de bedoeling om een **kader (zoning en voorschriften)** te creëren waar verder beleid aan gekoppeld kan worden.

5.1.2 Woonkernen : kwalitatieve kernversterking

Bijkomende woningen moeten worden geconcentreerd in de dorpskernen, omwille van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en omwille van een sociaal netwerk. Deze concentratie vergroot het draagvlak voor voorzieningen. Zo dragen de extra woningen bij tot de kernversterking en creëren ze een leefbare omgeving. Buiten de (hoog dynamische) woonkernen ligt het groeipercentage lager.

Om de vergrijzing en de gezinsverdunding op te vangen, zijn aangepaste woontypologieën nodig. In de dorpsharten wordt vooral het aanbod aan kleinere wooneenheden versterkt. Zeker voor deze woningtypes is het belangrijk dat ze in de centraal gelegen dorpsharten terecht komen. Om het volume aan bijkomende woningen te beperken is het aangewezen deze extra woningen te clusteren in een verkeersluw dorpshart, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen.

De maximale benutting van het verdichtingspotentieel geeft aan dat de gemeente er goed aan doet om de effectief te realiseren groei op een beperkt aantal locaties binnen de dorpskern te lokaliseren, zodat die locatie (dorpshart) via de groei een voldoende dichtheid bereikt om effectief als hefboom voor kernversterking te kunnen fungeren. Daarom is het aangewezen om meergezinswoningen te voorzien in het dorpshart, met name in het centrum van de dorpskern.

De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van de woonkernen versterken en passen binnen de historische context, de schaal van de omgeving, het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan het gebruiksvriendelijk maken van de publieke ruimte voor alle bevolkingsgroepen. Dit betekent onder andere zorgen voor een goede toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden. Tegelijk dient er te worden ingezet op de uitbouw van publieke groene ruimte en (groene) speelruimte. En een fijnmazig netwerk van trage wegen in de bebouwde dorpskernen nodigt uit om met de fiets of te voet te gaan.

5.1.3 Buitengebieden: versnippering open ruimte tegengaan

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

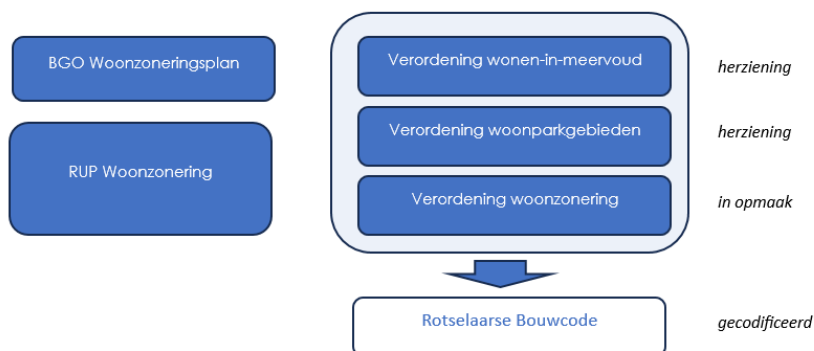
Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van bouwkvavels - is echter niet aan te raden. Nieuwe verkavelingen en bijkomende bouwpercelen moeten dan ook maximaal worden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

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 alsmar toenemende hevige regenbuien, en de daarmee gepaard gaande overstromingen, die klimaatverandering veroorzaakt.

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...).

5.2 Instrument RUP op basis van het woonzoneringsplan

De gemeente stelde tussen 2015 en 2020 twee stedenbouwkundige verordeningen, genaamd wonen-in-meervoud en woonparkgebieden op. Tegelijkertijd met de opmaak van het RUP zijn deze bestaande verordeningen geëvalueerd en aangepast zodat de verordeningen in overeenstemming zijn met de visie op het voormelde woonzoneringsplan. De zaken die niet in de aan te passen bestaande verordeningen thuishoren, zullen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonzoning die bij dit RUP hoort, maar een aparte procedure zal volgen, opgenomen worden. Het RUP en de nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonzoning zullen wel elk op zichzelf staan, maar zullen dus verbonden zijn. De verschillende verordeningen zullen benoemd worden als de Rotselaarse Bouwcode.



Figuur 25 overzicht ruimtelijk traject

Het woonzoneringsplan bestaat uit twee delen: een **zoneringsplan** en een **zoneringsmatrix**. Samen vormen zij het kader en de invulling van het woonzoneringsplan om zo tot een duurzaam kernbeleid te komen en de open ruimten te vrijwaren. Daarnaast werden nog enkele **algemene richtlijnen** vastgelegd, dewelke reeds inspelen op belangrijke principes van de bouwshift, enkele specifieke klimaatgerelateerde verbeterpunten en ruimtelijke kwaliteit. Het RUP zal een aantal zoneringen vastleggen met bijhorende voorschriften. Deze voorschriften zullen verdeeld worden tussen het RUP en de **verordening woonzoning**. De afbakening zal grotendeels gebeuren op basis van de kadastrale percelen in combinatie met zonegrenzen uit de gewestplanbestemming en zonegrenzen die een zone aan bepaalde straten afbakenen. **Het RUP wordt ingevuld met de belangrijkste doelstellingen en hoofdprincipes.** Als het gaat over de inrichting worden de principes uit de woonzoning in de voorschriften van de verordening woonzoning geplaatst. Op die manier kan het best ingespeeld worden op toekomstige ontwikkelingen, inzichten en maatschappelijke veranderingen.

6. Aanzet grafisch plan: Zoneringsplan

6.1 Inleiding

Het zoneringsplan is een plan met een afbakening van ruimtelijke samenhangende woonomgevingen die uit diverse analyses van het woongebied in Rotselaar naar voren zijn gekomen. De woonomgevingen worden **op basis van de perceelsgrenzen en zoneringsgrenzen** afgebakend.

Het woonzoneringsplan bevat regels per zone met betrekking tot de toelaatbaarheid van dichtere woningtypes (gesloten bebouwing, meergezinswoningen en andere vormen van opsplitsing) en van andere verdichtingsvormen (opsplitsen van percelen,...). De kaart is een weerspiegeling van de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft woningtypes en verdichtingsvragen (niet voor de volledige aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening), bij vergunningsverlening en bij het sturen van projecten. Deze kaart impliceert ook de beleidsmatige wens om buiten de kernen groei maximaal te vermijden en in de toekomst zelfs in te zetten op ontدichtung.

6.2 Afbakening woonkernen en buitengebied

De woonkernen worden afgebakend op basis van de zoneringsplan uit de verordening wonen-in-meervoud. De afbakening van beide zones type 1 en 2 van deze verordening, die gebaseerd werd op studiewerk van het studiebureau BUUR, wordt als woonkern genomen. **Er werd een onderscheid gemaakt tussen deze twee types vanuit het principe dat meer centraal in de kern (type 1) er meer verdichting toelaatbaar is. Type 2 is strenger voor meergezinswoningen dan type 1.** Al het woongebied binnen de gewestplanbestemmingen dat buiten deze woonkernen ligt, wordt geselecteerd als buitengebied.

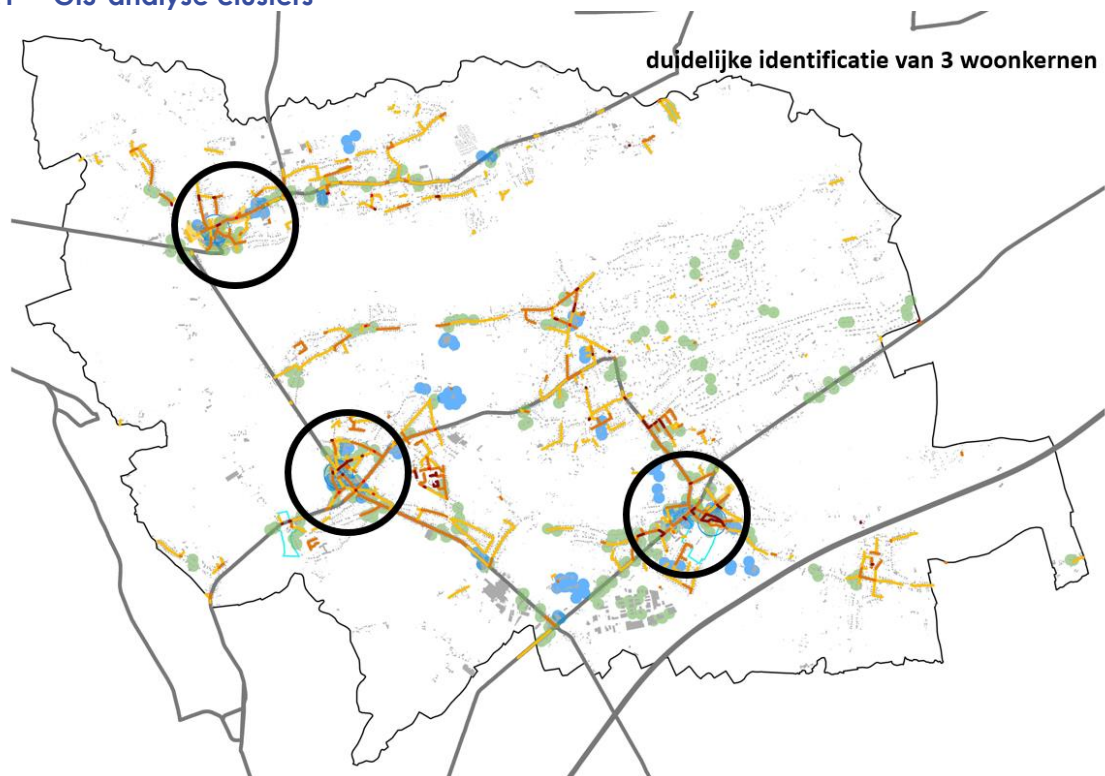
Ter verdere bevestiging van deze woonkernen werd GIS-analyse uitgevoerd op basis van de doelstellingen van dit RUP rond kwalitatieve kernversterking en het tegengaan van de versnippering van de open ruimte. Hiervoor werd deze analyse opgebouwd volgens volgende objectieve parameters **die volgen uit de belangrijkste doelstellingen uit het woonzoneringsplan: de ruimtelijke ontwikkelingen moeten gestuurd worden door nabijheid en bereikbaarheid in combinatie met de context:**

- **De bereikbaarheid met duurzaam vervoer**
- **Het voorzieningenniveau**
- **De historische ontwikkeling**
- **De huidige dichtheid in bebouwingsstructuur**

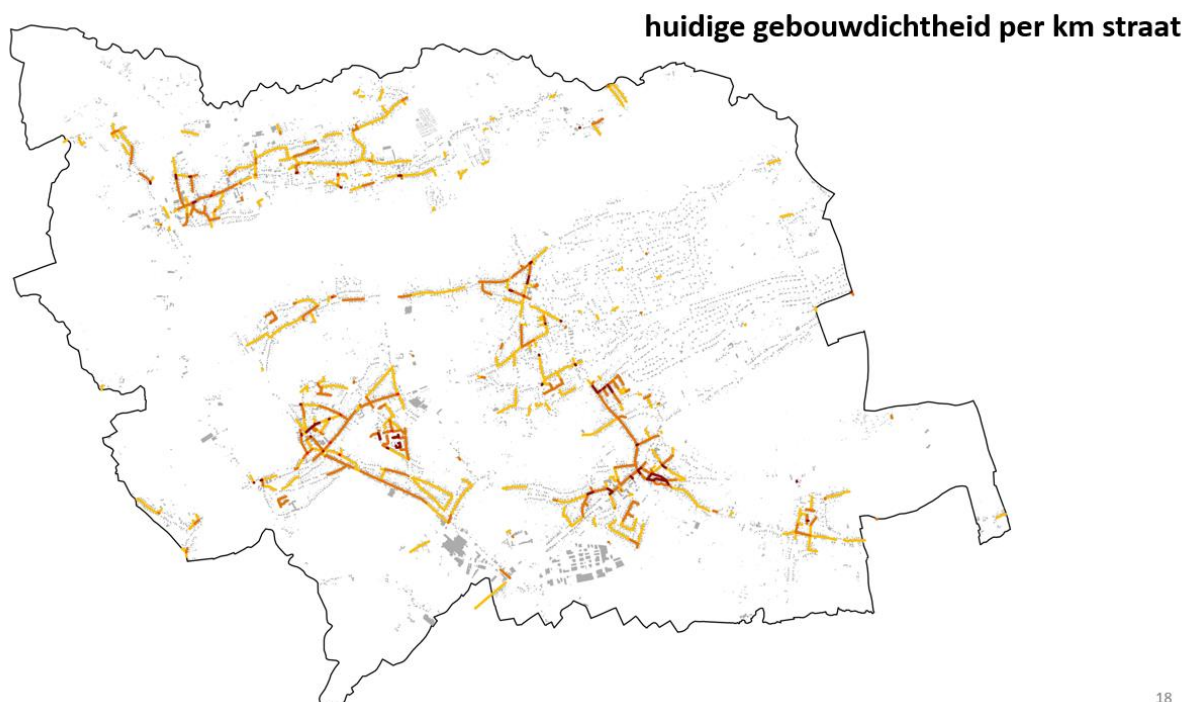
Er wordt vanuit gegaan dat op plaatsen waar deze verschillende parameters samenkomen in 'clusters' de beste plaats is om te verdichten. Om te beslissen waar de woonkernen ligt, werd daarom vanuit GIS-analyse een kaart opgemaakt. **De grofschalige kansenkaart 'ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen' van het departement Omgeving geeft een gelijkaardig algemeen beeld als de GIS-analyse en de kernenatlas weer. Deze kansenkaart baseert zich op het ruimtelijk beleid dat voorzien is in de Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Er wordt uitgegaan van het principe dat rendementskansen locatieafhankelijk zijn: de kansen voor rendementsverhoging hangen af van de ligging in het duurzaam vervoersysteem voor personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders. We kunnen de grens van de verschillende woonkernen met het buitengebied onderscheiden en het verschil in kansen voor verdichting onderling komt naar voren. Rotselaar en Wezemaal krijgen een hogere score dan Werchter.**

Bouwend op de conclusies en knelpunten van de bestaande toestand, alsook de vaststelling van de woonkernen in de gemeente, wordt onderstaande indeling gemaakt.

6.2.1 GIS-analyse clusters

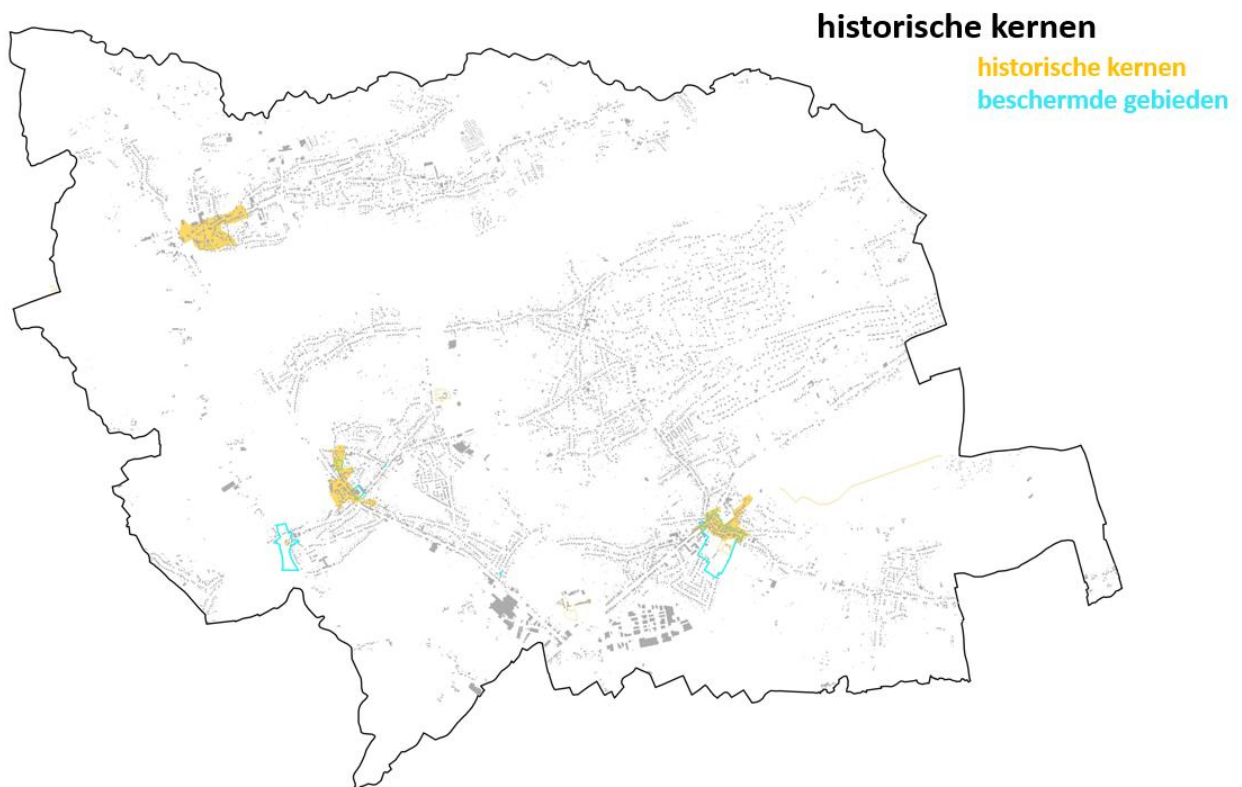


Figuur 26 op basis de huidige gebouwdichtheid/km straat + historische kernen + knooppunten + voorzieningen zijn drie duidelijke kernen in Rotselaar te identificeren: Wezemaal, Rotselaar en Werchter

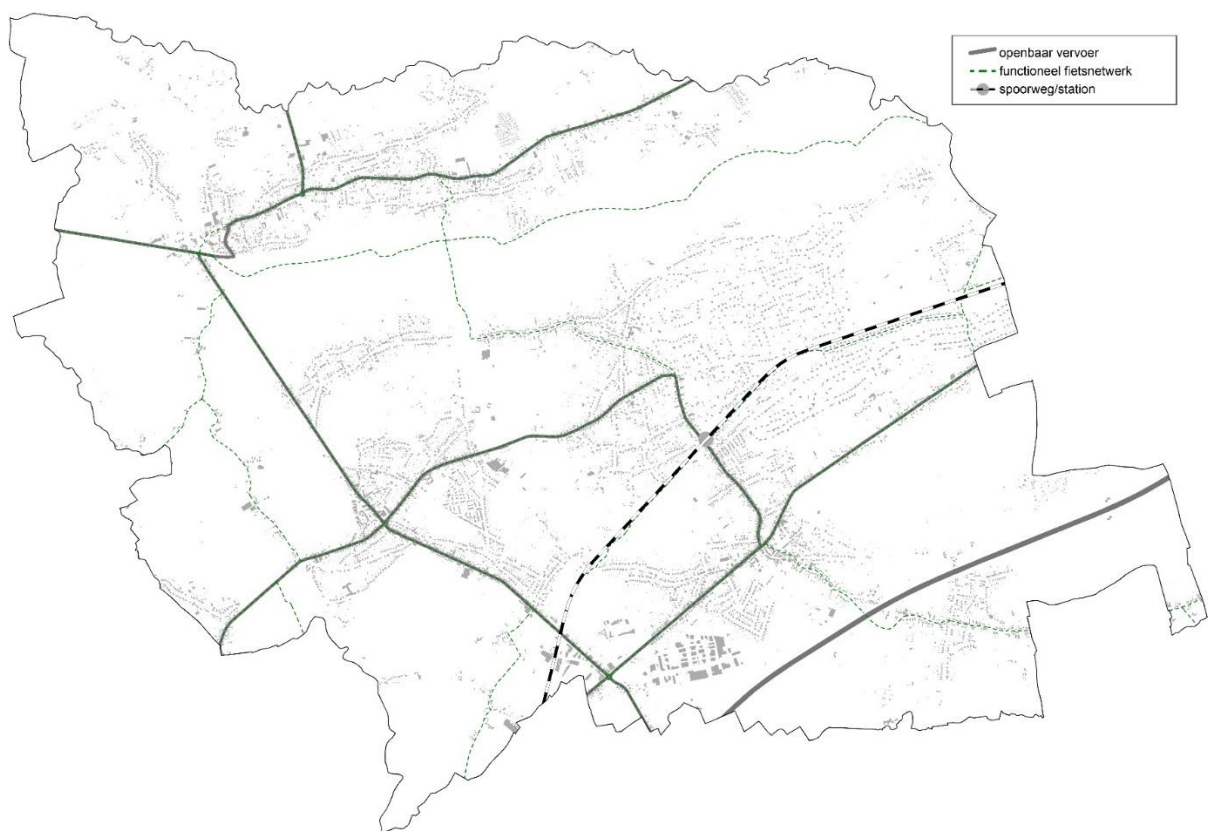


Figuur 27 huidige gebouwdichtheid: aantal gebouwen per kilometerstraat (hoe donkerder, hoe groter de dichtheid)

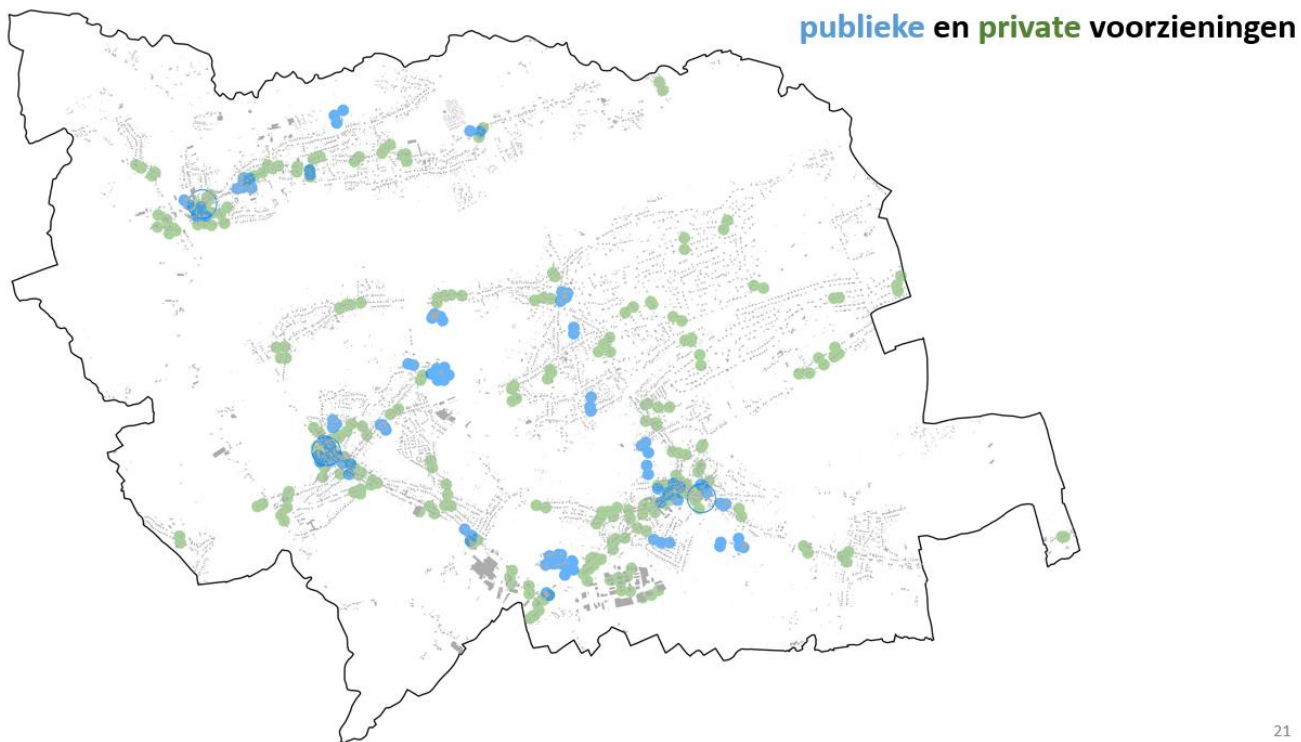
18



Figuur 28 historische kernen en beschermd gebieden

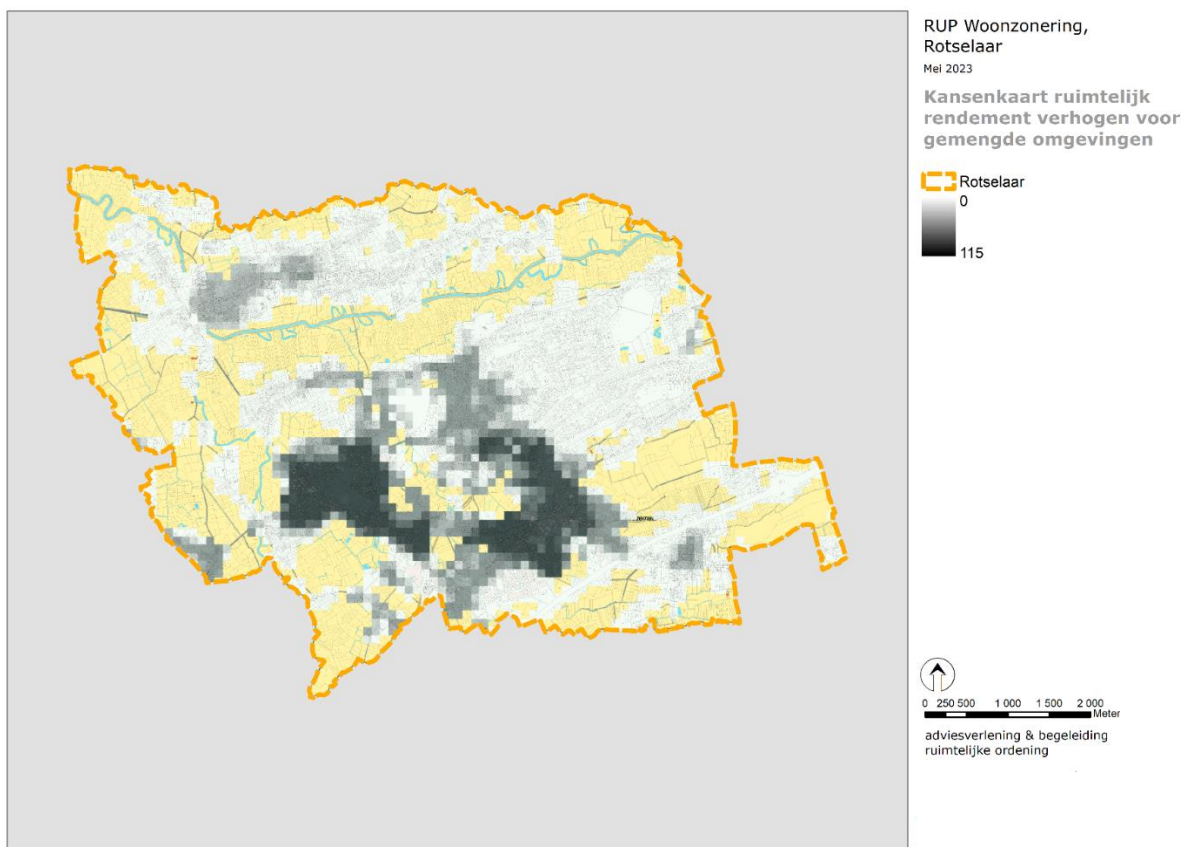


Figuur 29 openbare vervoersassen en fietsverbindingen 'knooppunten'



21

Figuur 30 publieke en private voorzieningen



Figuur 31 kansenkaart ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen

6.3 Differentiëren binnen woonkern en tussen woonkernen

6.3.1 Algemeen

De zones uit de verordening wonen-in-meervoud (type 1 en type 2) die momenteel de 'woonkern' vormen en waar nu overal meergezinswoningen zijn toegelaten, zijn te ruim. Daarom is een differentiatie binnen de woonkern voorzien. Daarnaast wordt er in de verordening wonen-in-meervoud ook geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende kernen die een eigen karakter hebben.

Daarom wordt een 'kader' opgebouwd met bijhorende 'bouwregels' per zone gedifferentieerd op het vlak van vooropgestelde bouwdichtheden, mobiliteitsantwoorden etc. ...

Gebruikte indelingen in het woonzoneringsplan (het kader):

- **Woonkernen:**
 - o dorpshart, dorpsring (overeenkomstig type 1 uit de verordening wonen-in-meervoud)
 - o woonwijk (overeenkomstig type 2 uit de verordening wonen-in-meervoud)
- **Buitengebied:** woonlandschap en woonpark

Door te werken rond gewenste dichtheden binnen deze zones kan gewerkt worden aan 'verdichting', waar het wenselijk is en 'ontraden' of 'uitdoven' waar nodig is.

6.3.2 Input Afbakening

Naast bovenstaande GIS-analyse is ook de studie die werd uitgevoerd in het kader van de 'Lokale Ruimte Trajecten' van de provincie Vlaams-Brabant gebruikt als basis voor een verdere differentiatie van de woonkern. Het doel was het uitwerken van een gereedschapskoffer (de zogenaamde 'toolkit') voor gemeentebesturen om concreet werk te maken van kwaliteit in de dorpskern. In 2018 tekende de gemeente Rotselaar in op dit traject met als onderwerp een beeldkwaliteitsplan voor Werchter en Rotselaar-dorp met als insteek:

- verdichting (door verordening wonen-in-meervoud) gebeurt nu vaak zonder woonkwaliteit
- nood aan inspirerend beeldkwaliteitsplan als hefboom om kwaliteit af te dwingen

Het eindrapport van dit traject bestaat uit een actieplan met een aanzet tot een woonzoneringsplan om de verordening wonen-in-meervoud verder te verfijnen. De afbakening tussen dorpshart en dorpsring is gebaseerd op dit eindrapport. Dit rapport ondersteunde ook de afbakening van de woonwijk.

6.3.3 Aanzet afbakening woonwijk

De zones uit de verordening wonen-in-meervoud (type 1 en type 2) die momenteel de 'woonkern' vormen en waar nu overal meergezinswoningen zijn toegelaten, zijn te ruim. Door de zones van type 1 en 2 zo ruim te maken werd verdichting mogelijk op minder goed bereikbare plaatsen, verder van voorzieningen. Daarnaast houdt de brede zoneringsplan te weinig rekening met het karakter, de typologieën en densiteit van de bestaande bebouwing. Dit spoort samen met de visie omtrent de kernversterking die hierboven werd aangereikt. Daarom wordt in het woonzoneringsplan een nieuwe indeling voorgesteld voor binnen de woonkern, waarbij het type 2 gebied uit de verordening wonen-in-meervoud wordt omgezet naar 'woonwijken'. Deze woonwijken zijn de overgang van de woonkern naar het buitengebied en krijgen een lage taakstelling qua verdichting.

In Werchter is enkel de type 2 zone rond het Frans De Catplein, aan de overzijde van het kruispunt van de Nieuwebaan en de Provinciebaan, deels omgezet naar woonwijk en deels naar dorpsring omwille van de aanwezigheid van de bestaande voorzieningen (actieve handelskern), het belangrijk mobiliteitsknooppunt (bushalte) en de bestaande meergezinswoningen.

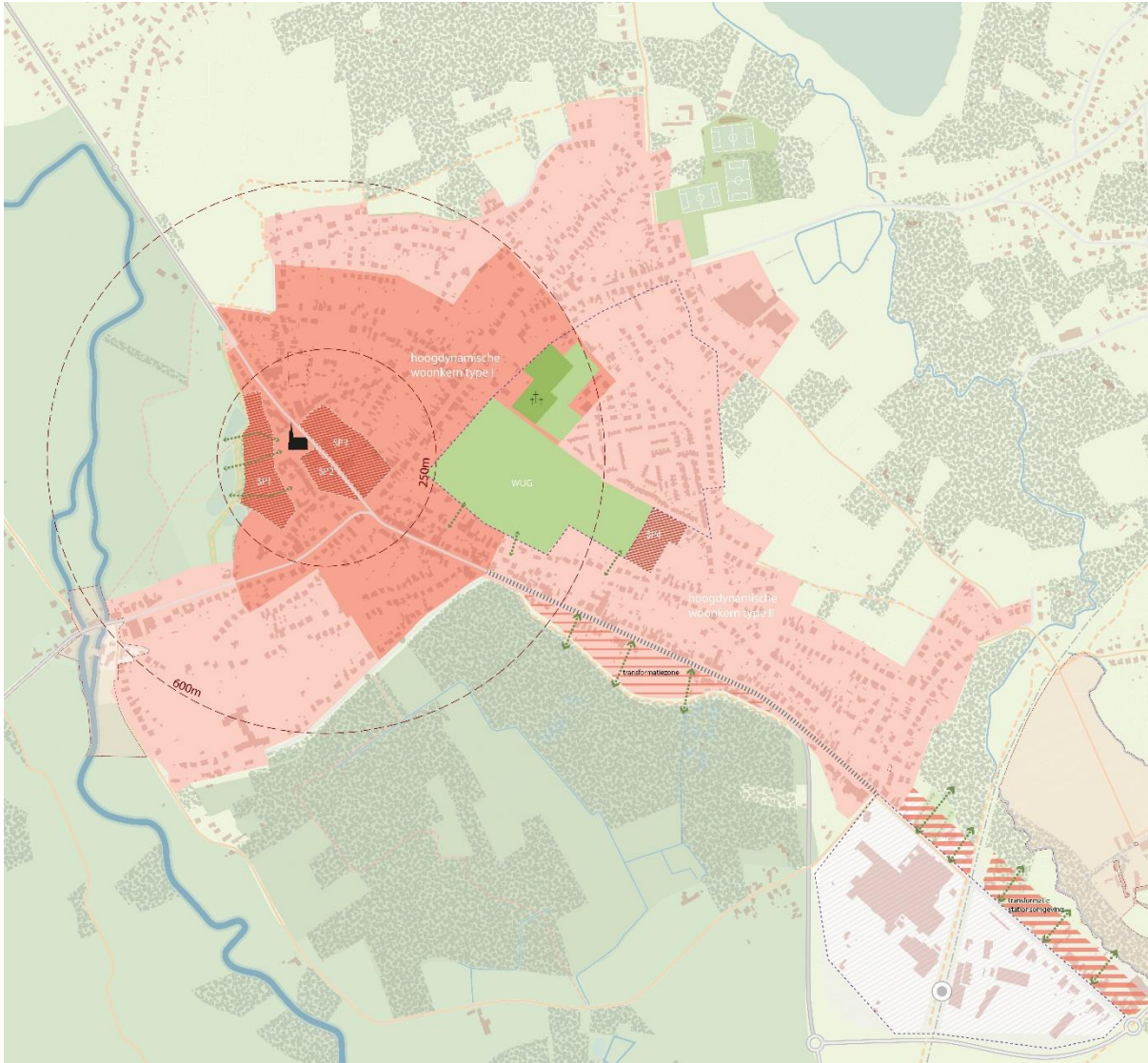
6.3.4 Aanzet afbakening dorpshart

Naast de woonwijken worden er nog twee zones voorzien. Er zitten immers ook verschillen binnen dit gedeelte van de woonkern. Het echte centrum, grotendeels rond de kerk (nu daar historisch gegroeid de grootste dichtheid voorkomt), kan meer verdichting binnen de woonkern opnemen gezien de bestaande dichtheid en voorzieningen. Dit gebied noemen we het dorpshart. Het dorpshart is bedoeld als zone met de sterkste verdichting in een mix met voorzieningen. De zone die net iets verder ligt en iets minder dicht is duiden we aan als de dorpsring maar leunt tegen het dorpshart aan.

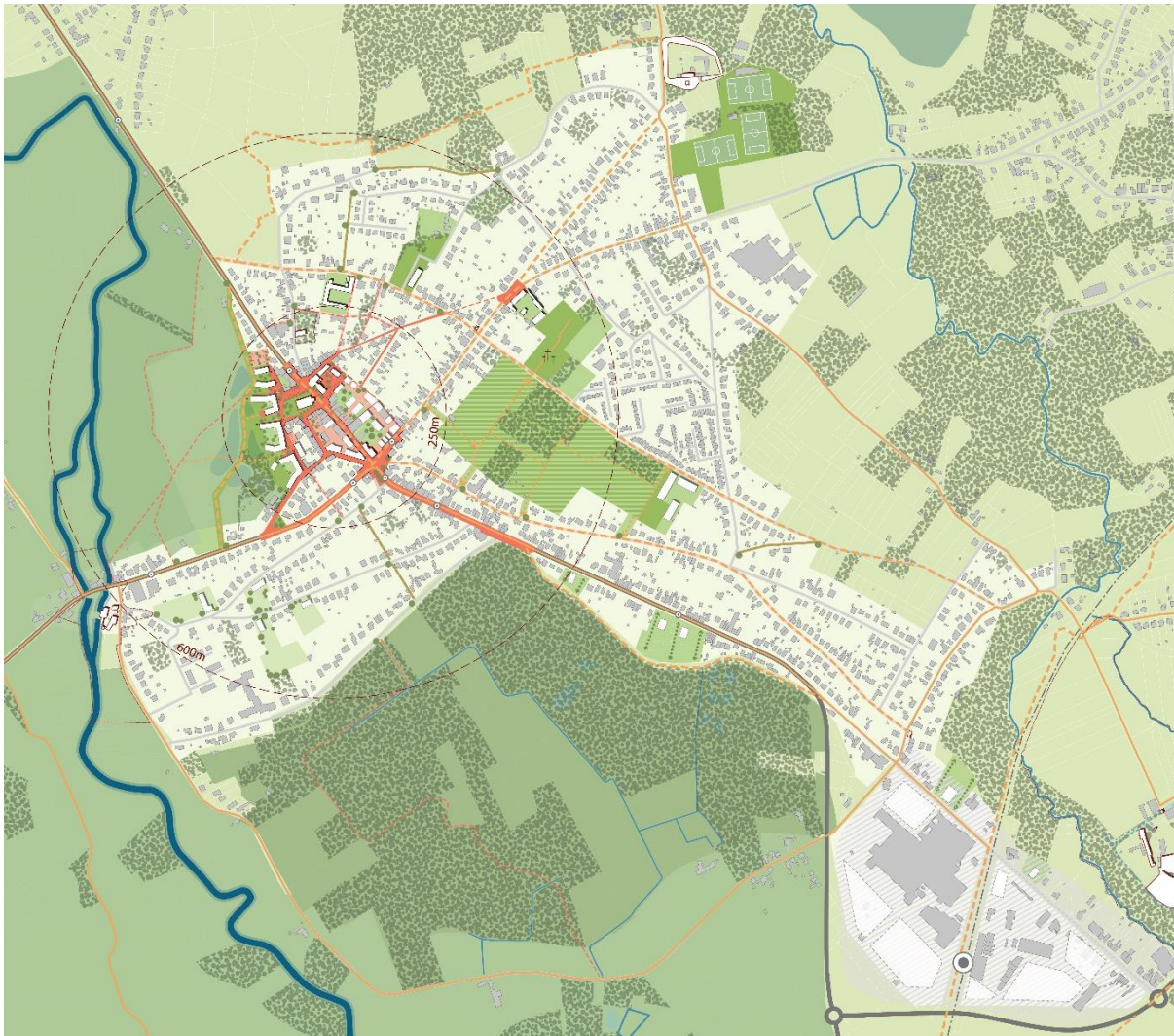
6.3.4.1 Aanzet afbakening Rotselaar

De provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking' lag aan de basis van een structuurvisie die de hoofdassen toont die de belangrijke representatieve functies verbindt. Het dorpshart is afgebakend op

basis van deze visie die vertrekt van een radiale zone rond de kerk van ongeveer 250 m. Daarnaast zijn een aantal trage wegen en kerkwegels gebruikt in het noorden en oosten om de zone verder af te bakenen. In het zuiden is een uitloper van de Stationsstraat meegenomen waarbij rekening is gehouden met de bestaande voorzieningen (winkels, horeca, ...) en de locatie van een belangrijk mobiliteitspunt aan de zuidwestelijke oksel van het kruispunt. Naar het oosten zijn enkele industriële sites meegenomen die na reconversie het dorpshart kunnen versterken.



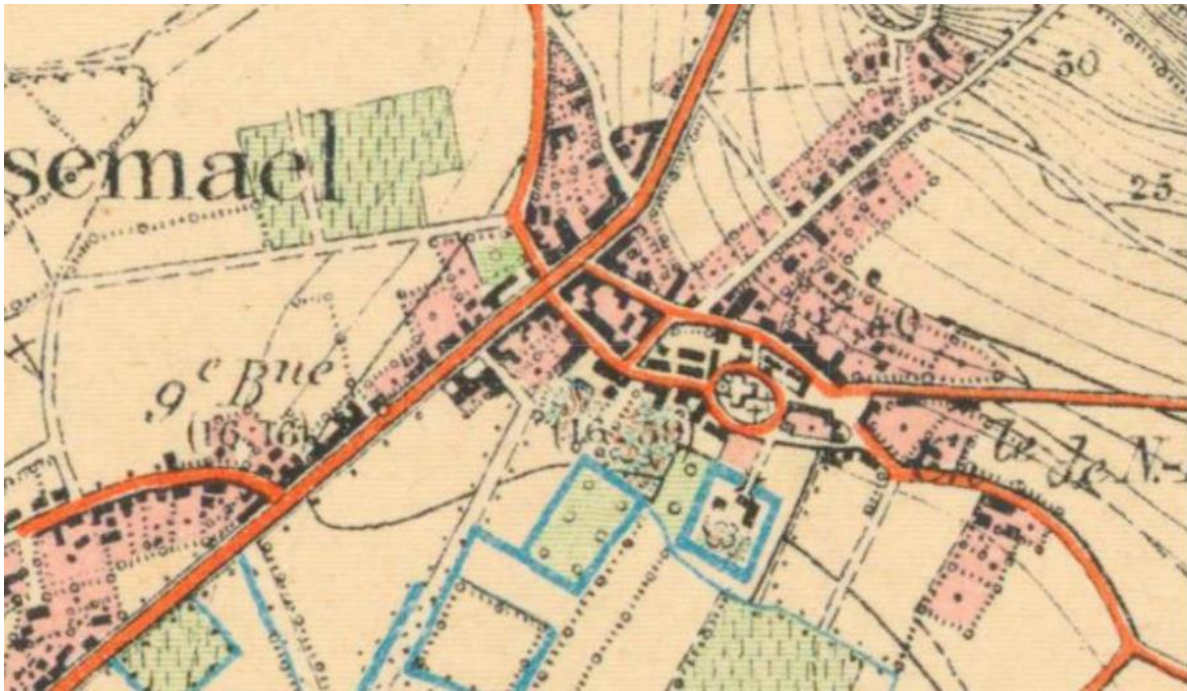
Figuur 32 aanzet woonzoneringsplan Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'



Figuur 33 structuurvisie Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'

6.3.4.2 Aanzet afbakening Wezemaal

Voor Wezemaal is het vertrekpunt voor het dorpshart het historische centrum rond de kerk dat loopt van de basisschool aan de Steenweg op Nieuwrode tot net over de Aarschotsesteenweg. De uitbreiding van het dorp die begon in de 18^{de} eeuw langs de Aarschotsesteenweg naar het oosten en langs de Langestraat naar het noorden wordt meegenomen. In deze uitbreidingen zijn doorheen de jaren verschillende functies (scholen, handel, diensten,) bijgekomen met daarbij verdichting met meergezinswoningen. Zo wordt de Delhaize site, het woonzorgcentrum en de verdichting rond het Max Havelaarplein meegenomen in het dorpshart. Het netwerk van trage wegen wordt verder ingezet als afbakening en de historische kern wordt uitgebreid met het Wezemaalplein. In het oosten gaat het dorpshart rechtstreeks over in de woonwijken omdat de vroegere historische compacte kern daar dichtbij het open landschap ligt aan de Wijngaardberg en het natuurgebied in het zuiden.



Figuur 34 topografische kaart NGI van 1904



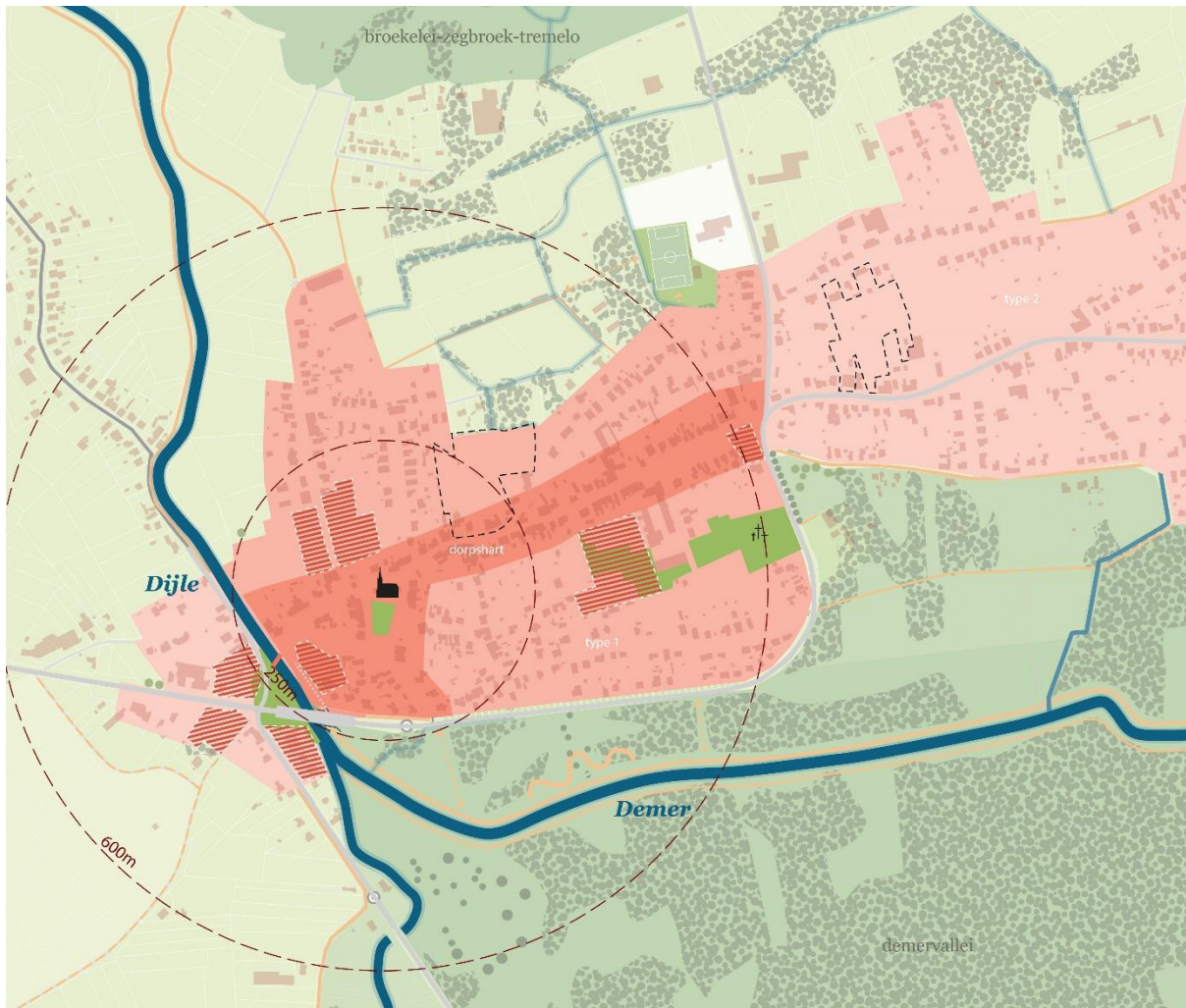
Figuur 35 overzicht historische kaart Wezemaal²⁷

6.3.4.3 Aanzet afbakening Werchter

Voor Werchter is de afbakening uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking' overgenomen met uitzondering van een beperking aan de Walstraat. Werchter is een landelijke woonkern. Er wordt gekozen voor een compacte kern vanuit het Werchterplein die naar het kruispunt van de Haachtsesteenweg en de Provinciebaan loopt in de ene richting en tot de Walstraat in de andere richting. Gezien de beperkte taakstelling voor Werchter is een uitgebreid dorpshart hier niet nodig over heel de Sint-Janstraat. Het dorpshart vertrekt vanuit het historische dorpscentrum dat wordt omgord door het historisch netwerk van trage wegen en kerkwegels. Hierbij worden ook een aantal historische industriële sites meegenomen. Ook de zone rond het Frans De Catplein, aan de overzijde van het kruispunt van de Nieuwebaan en de

²⁷ Bron: masterplan site Steenweg op Nieuwrode 21-33 van BUUR

Provinciebaan, wordt afwijkend aan de structuurvisie uit de provinciale toolkit wel deels als dorpsring en deels als woonwijk ingedeeld. Op deze plek is een uitbreiding van de handelskern aanwezig met ook een bushalte.



Figuur 36 aanzet woonzoneringsplan Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'



Figuur 37 structuurvisie Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'

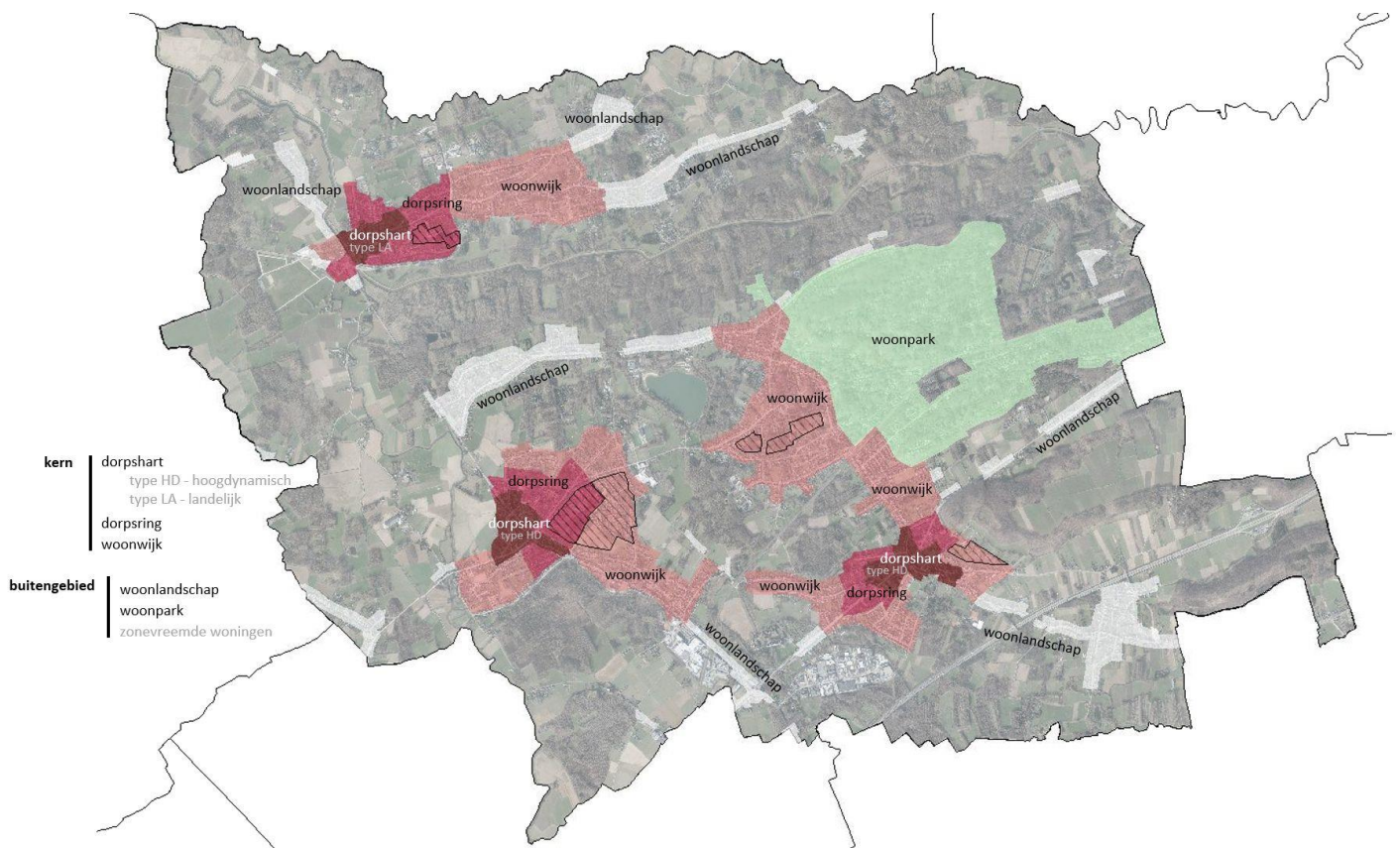
6.3.5 Differentiatie tussen de kernen

De huidige zonering uit de verordening wonen-in-meervoud houdt te weinig rekening met het specifieke karakter, het verschil in typologieën en densiteit van de bestaande bebouwing in de verschillende woonkernen. Er zijn duidelijke verschillen tussen de kernen. Door ze op dezelfde manier te behandelen, komen sommige projecten met meergezinswoningen in conflict met de bestaande bebouwing en de identiteit van de omgeving. Er wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen de hoogdynamische kernen Rotselaar en Wezemaal en de landelijke dorpskern Werchter. In de eerste twee wordt meer verdichting toegestaan en in de laatste is een lagere dichtheid gewenst, in lijn met de typologie van de hoogdynamische en landelijke dorpskernen uit de ontwerpnota Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. **Het verschil wordt enkel gemaakt voor het dorpshart aangezien het verlagen van de mogelijkheden van de dorpsring en woonwijken in Werchter nog weinig verdichting zou toelaten tegenover de bestaande situatie en dit in tegenspraak zou zijn met de doelstelling om de kernen de verdichting te laten opnemen.**

6.4 Overzicht Zoneringsplan

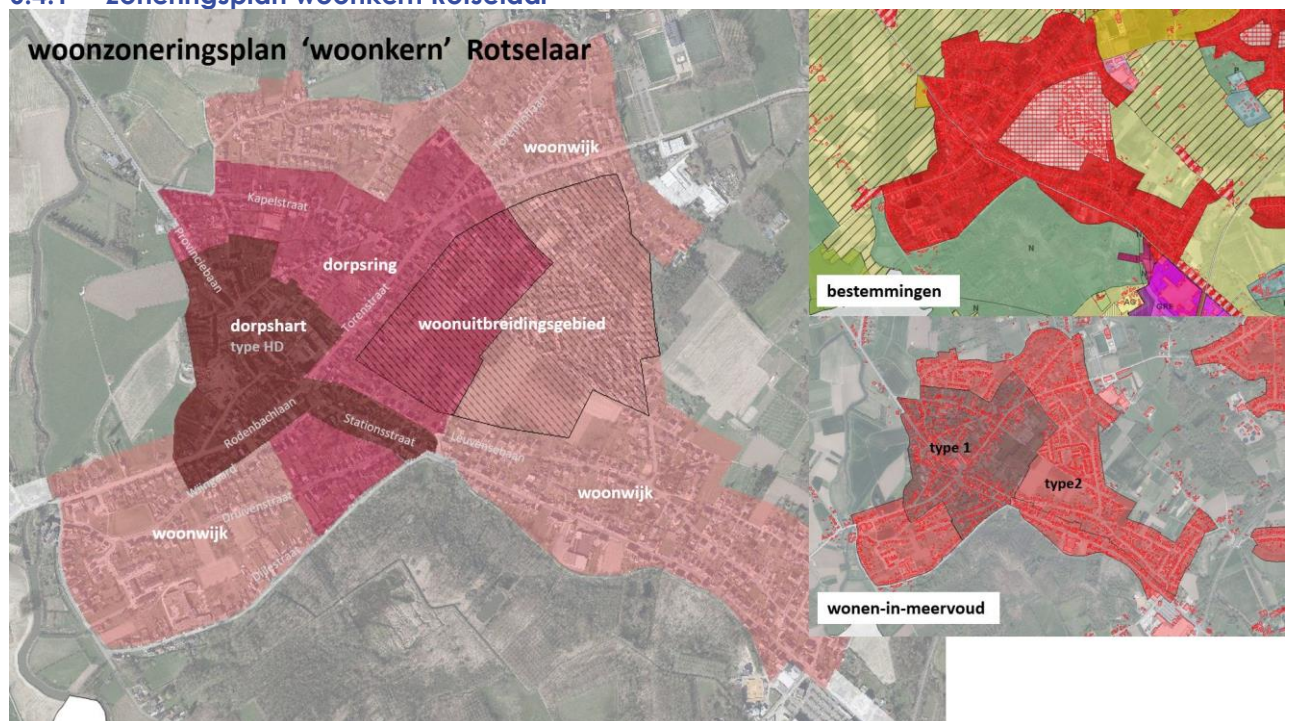
Onderstaande kaart geeft het overzicht weer van de te onderscheiden woonzones voor het grondgebied Rotselaar. Vervolgens wordt er per kern verder ingezoomd op de voorgestelde zonering met telkens ook de vergelijking met de bestemming zoals opgenomen in het gewestplan, alsook de bestaande verordening wonen-in-meervoud.

Hierbij merken we op dat de Stationsstraat apart wordt weergegeven, gezien er tussen de spoorweg en het ronde punt een zone is die qua ligging als woonlandschap zou aangeduid moeten worden. Er is echter doorheen de tijd een dynamiek ontstaan door de nabijheid van de KMO-zone en het rond punt waardoor hier toch meer verdichting kan dan in woonlandschap.

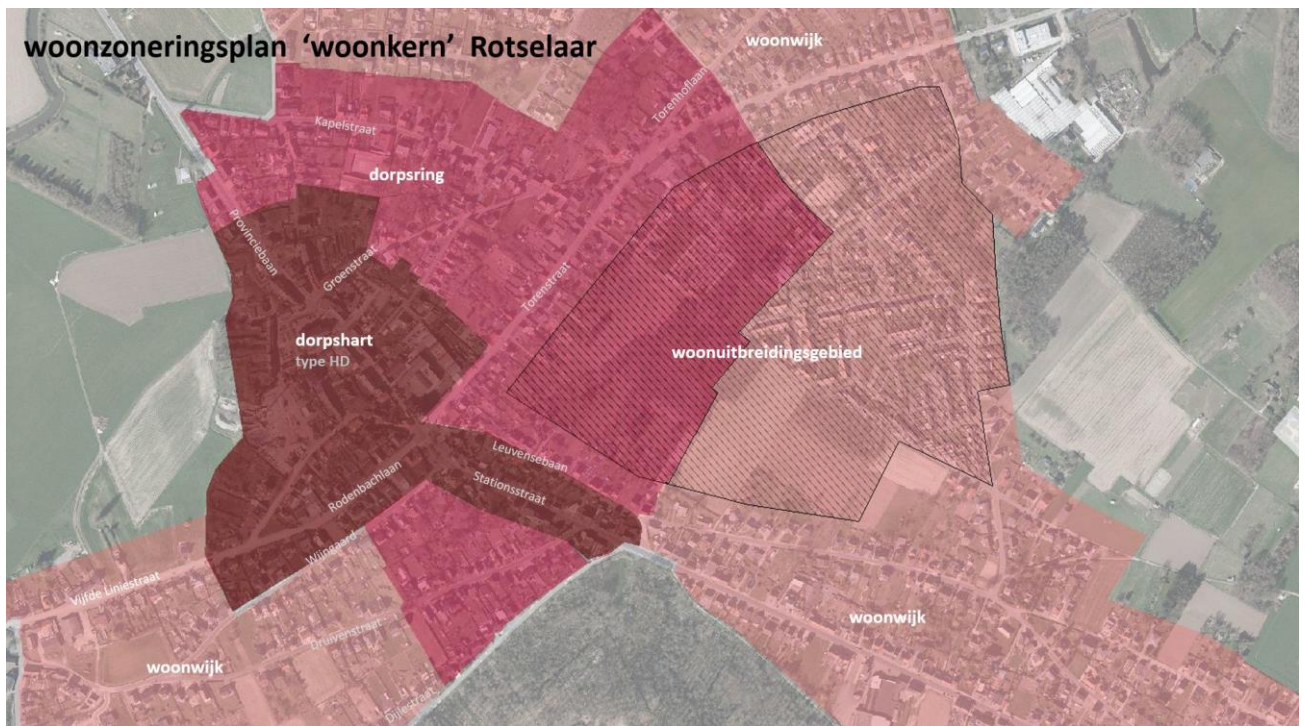


Figuur 38 overzichtskaart woonzoning (BGO Woonzoneringsplan)

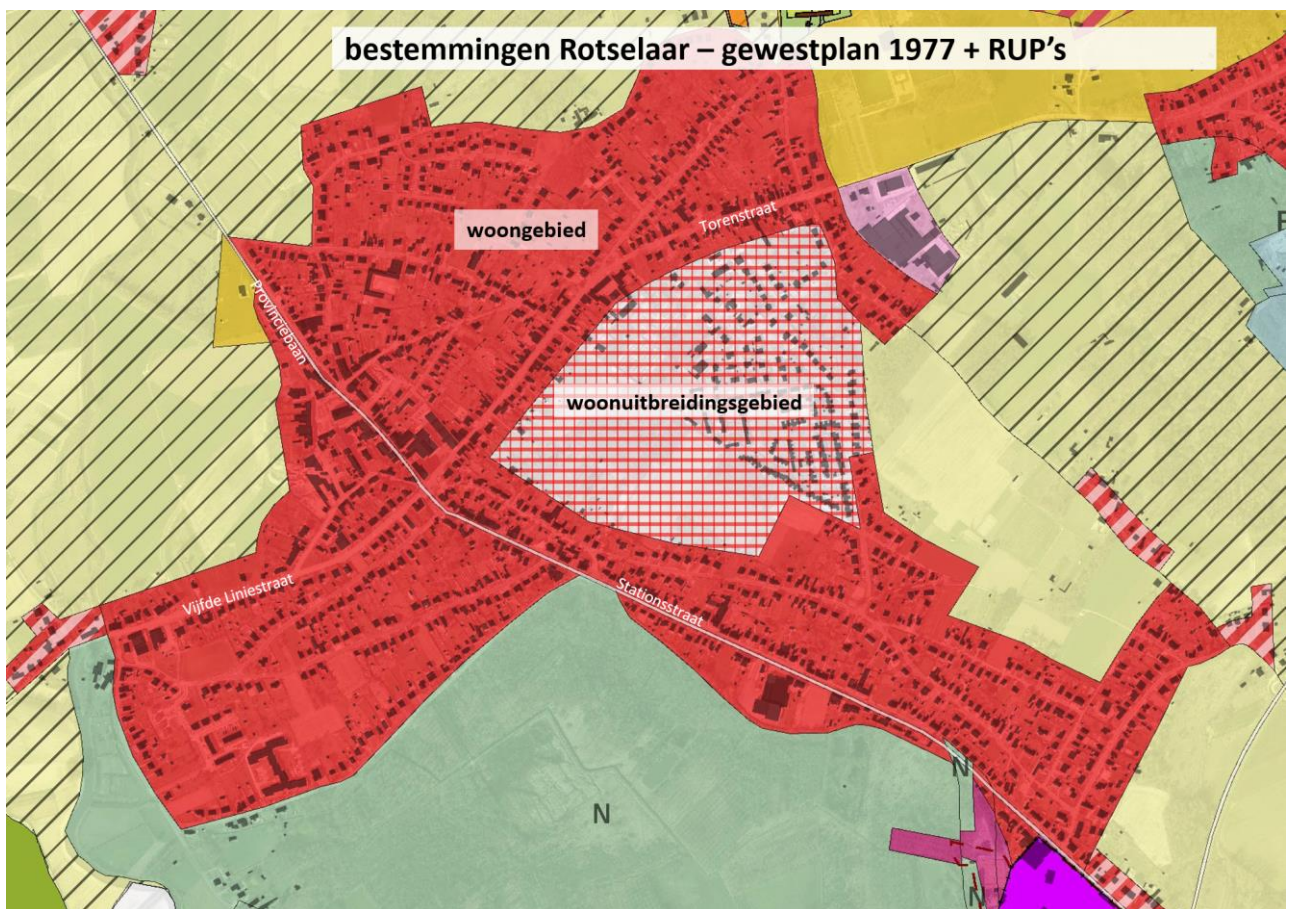
6.4.1 Zoneringsplan woonkern Rotselaar



Figuur 39 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar (BGO Woonzoneringsplan)



Figuur 40 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar detail (BGO Woonzoneringsplan)

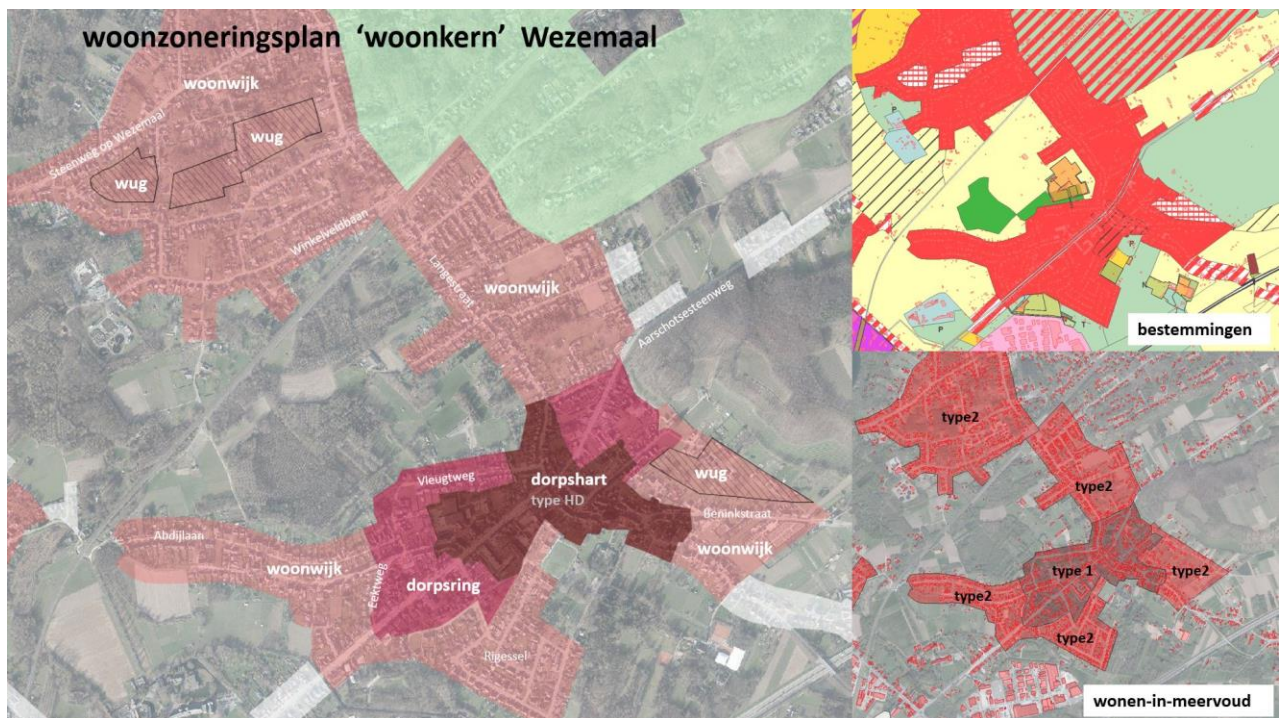


Figuur 41 gewestplan 'woonkern' Rotselaar

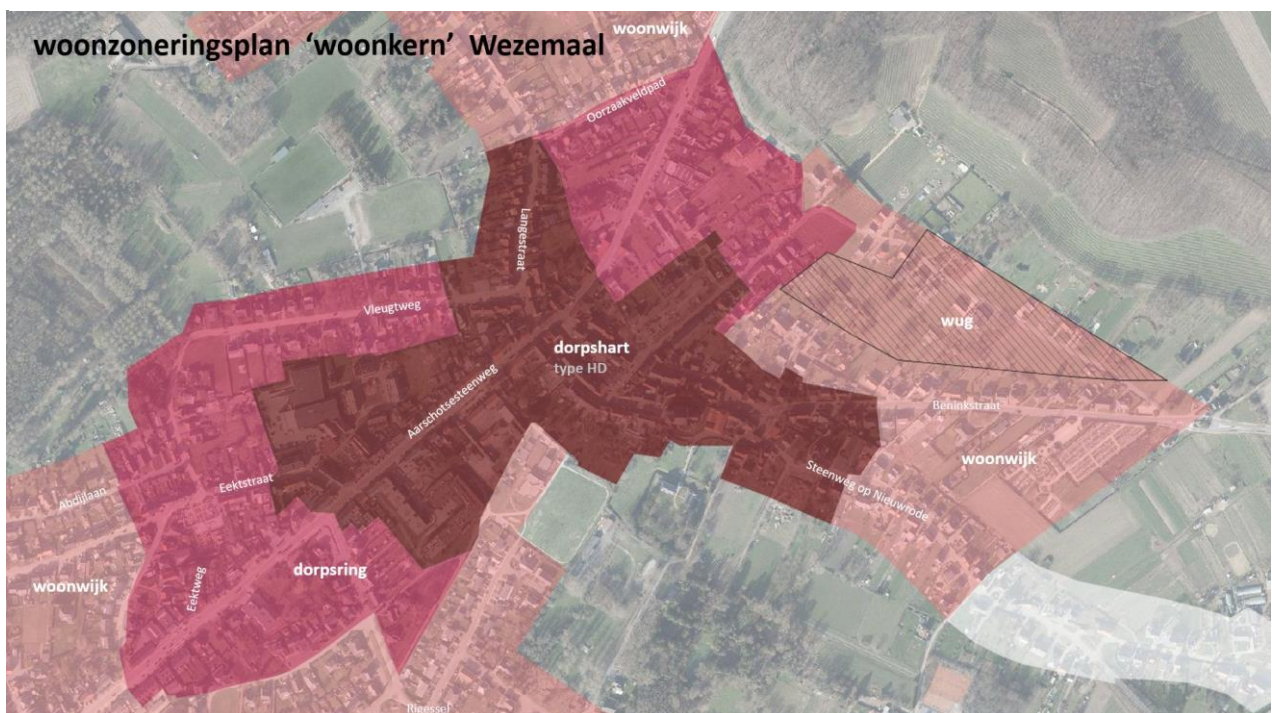


Figuur 42 'woonkern' Rotselaar volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

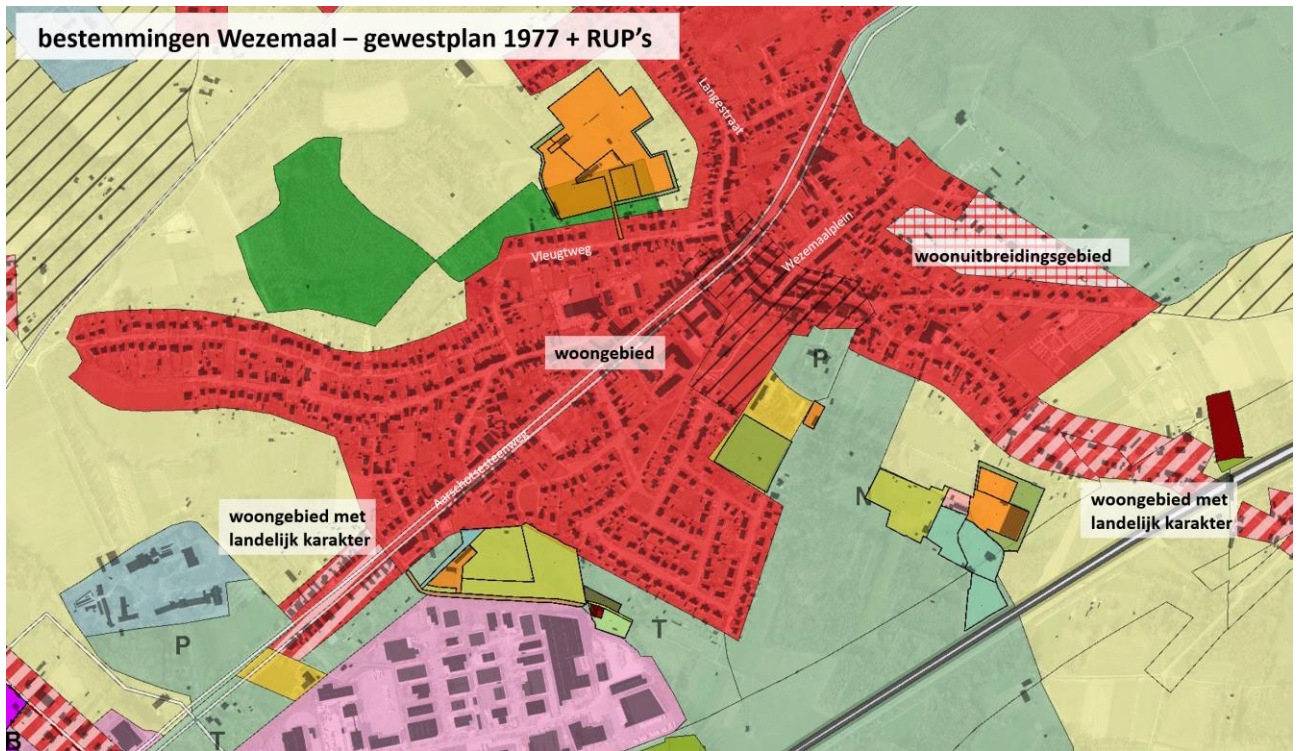
6.4.2 Zoneringsplan woonkern Wezemaal



Figuur 43 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal (BGO Woonzoneringsplan)



Figuur 44 Wezemaal dorpsring – dorpshart (BGO Woonzoneringsplan)

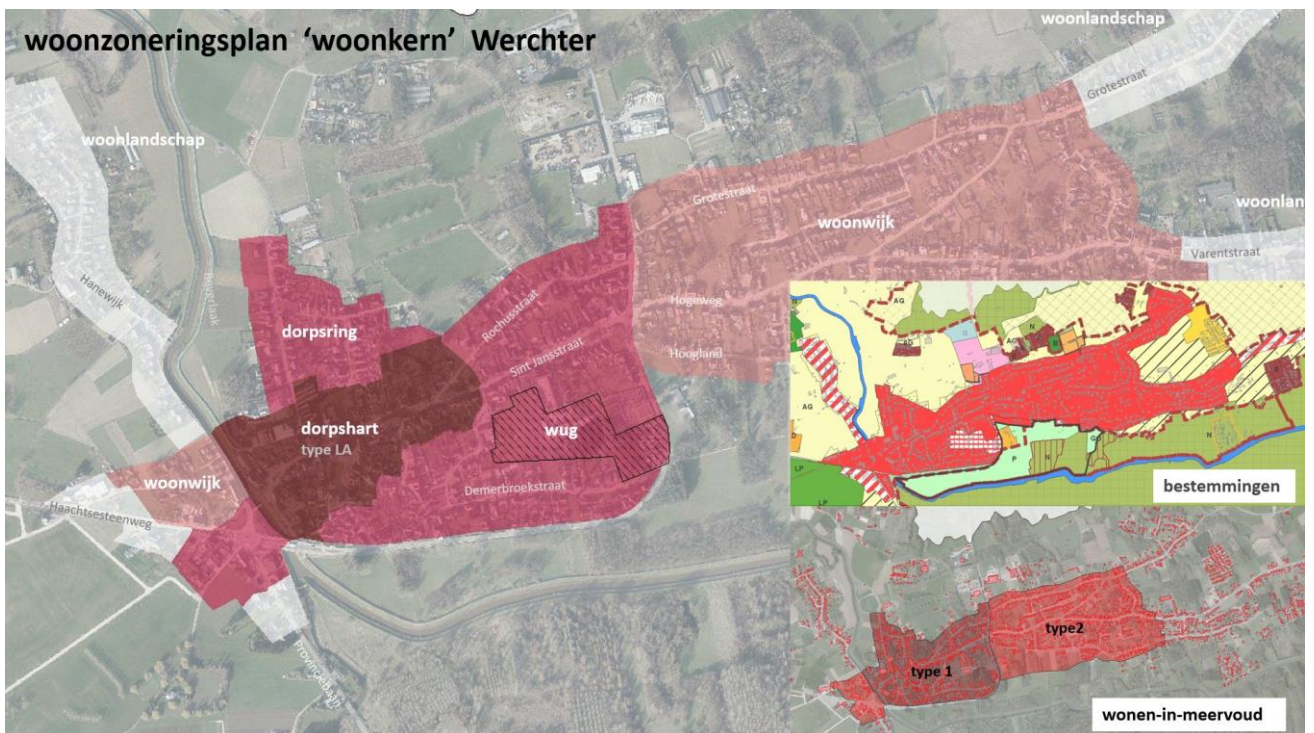


Figuur 45 gewestplan 'woonkern' Wezemaal

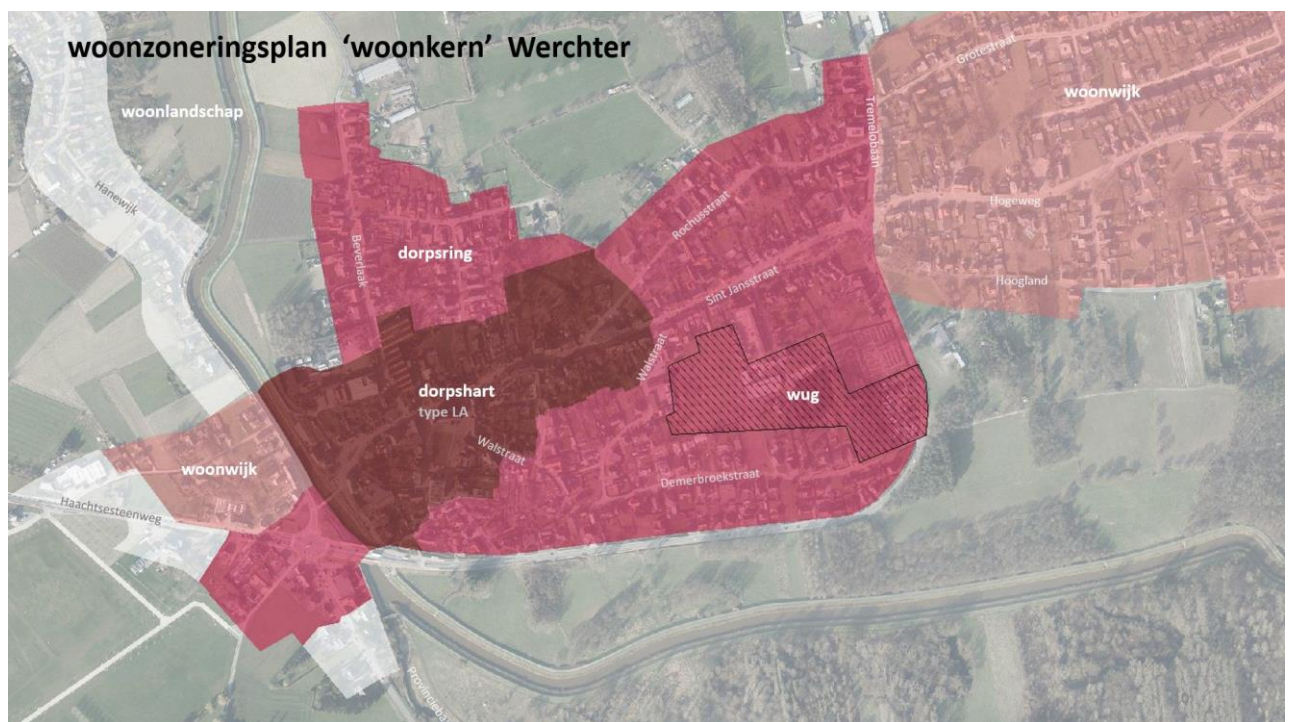


Figuur 46 'woonkern' Wezemaal volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

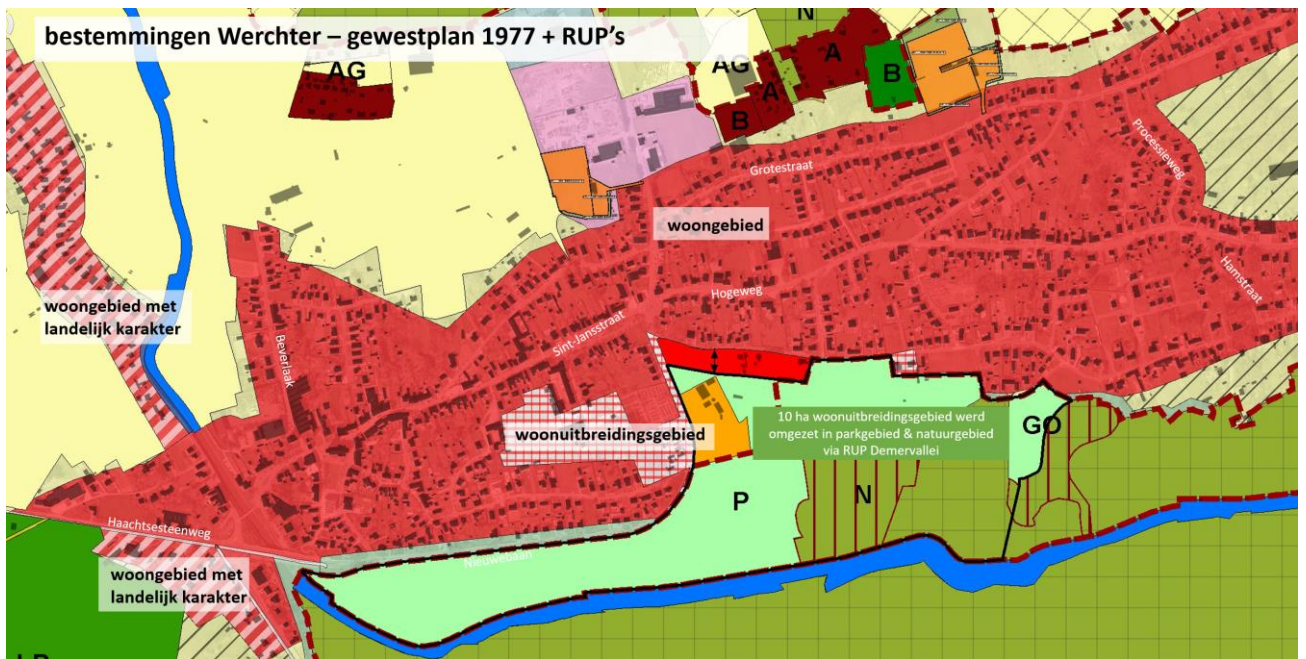
6.4.3 Zoneringsplan woonkern Werchter



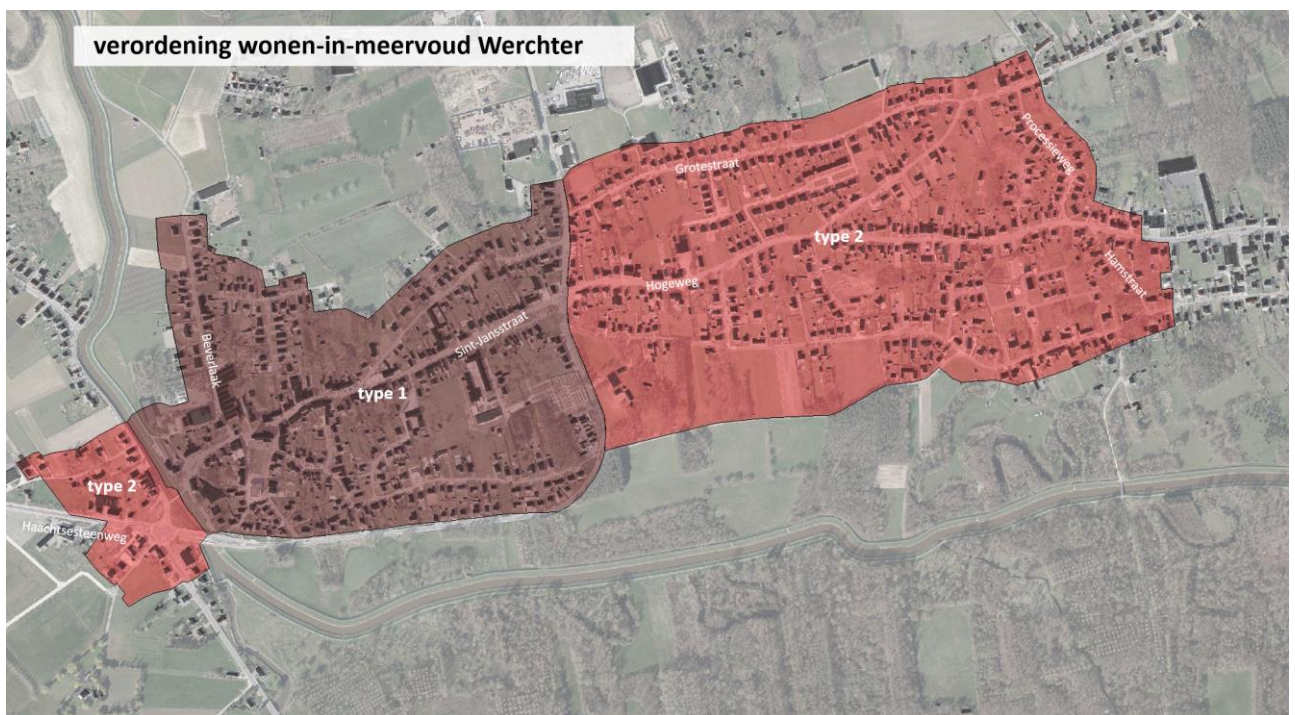
Figuur 47 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter (BGO Woonzoneringsplan)



Figuur 48 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter detail (BGO Woonzoneringsplan)

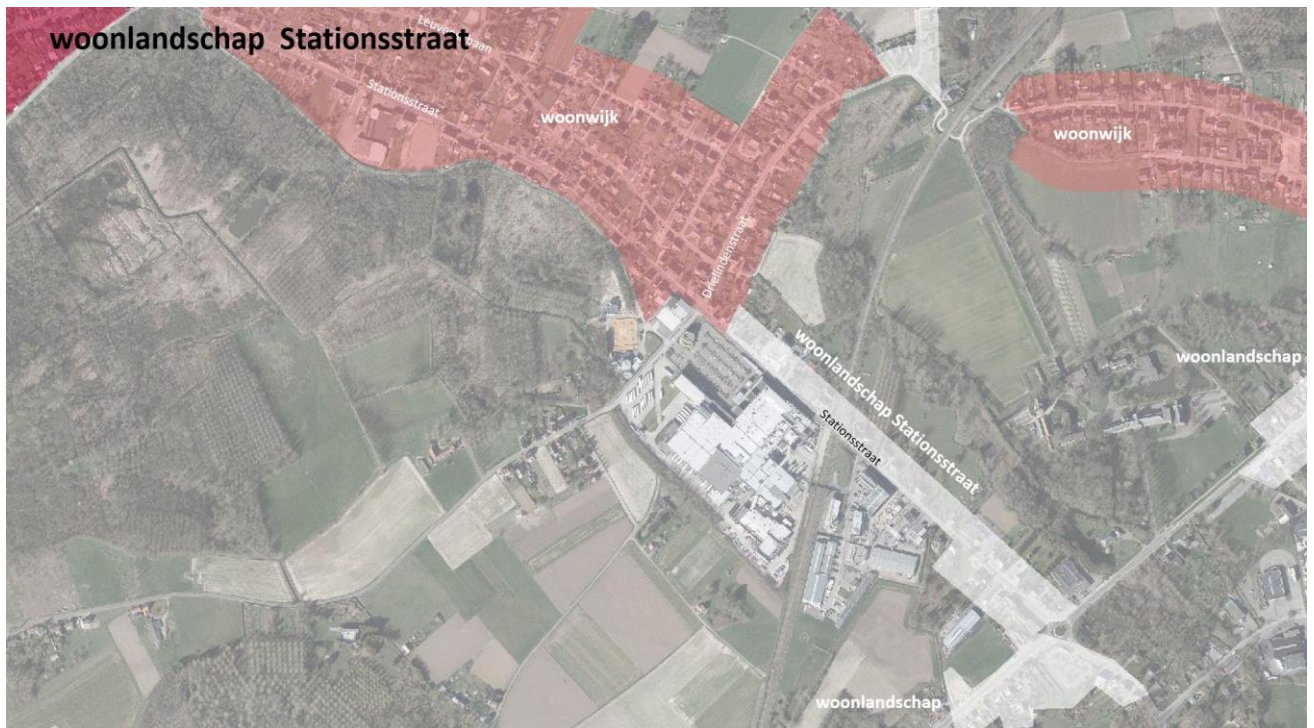


Figuur 49 gewestplan 'woonkern' Werchter



Figuur 50 'woonkern' Werchter volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

6.4.4 Woonlandschap Stationsstraat



Figuur 51 woonzoneringsplan woonlandschap Stationsstraat (BGO Woonzoneringsplan)

6.5 Woonuitbreidingsgebied

Gezien het bijzondere statuut van woonuitbreidingsgebied (WUG), vereist deze bijzondere aandacht en vermelding in de opmaak van de zoneringsmatrix. Het decreet woonreservegebieden voert nieuwe regels in voor de woonreservegebieden. De gemeente heeft daarnaast ook haar visie op deze gebieden uitgewerkt in het woonzoneringsplan.

De **basisprincipes** die de gemeente hanteert zijn:

- Het zo min mogelijk innemen van extra open ruimte
- Bestaande boszones binnen het woonuitbreidingsgebied beschermen
- Woonuitbreidingsgebied mee opnemen in een woonzoneringsplan

Op 24 mei 2023 werd het decreet woonreservegebieden goedgekeurd. De visie rond de WUG's zal gehanteerd worden bij de beoordeling van eventuele vrijgaven ervan. De zoneringsmatrix wordt over deze WUG's getrokken. Bestemmingswijzigingen vallen per definitie buiten de scope van een contouren-RUP.

6.6 Principes contouren

In de woonzoneringsmatrix 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 de reeds aanwezige hogere dichtheid. Er is al dichter 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.
- Door het ruimtelijk rendement van de woonkern te verhogen en de ontwikkelingen in het buitengebied af te remmen kan beter voldaan worden aan de nood aan compacte woningen.

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. De verschillen worden enkel in het dorpshart voorzien omdat het verlagen van de mogelijkheden in de dorpsring en woonwijken in Werchter ten opzichte van de andere kernen, te weinig verdichting toelaat. Als bijvoorbeeld de dichtheid in deze woonwijken meer zou verlagen dan in de hoogdynamische kernen, is er geen verdichting mogelijk terwijl dit wel over de woonkern gaat. Dit zou in tegenspraak zijn met de doelstelling van kernversterking.

Er zijn **verschillen binnen de woonkern**. Het echte centrum, het **dorpshart**, grotendeels rond de 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. Meer gezinswoningen zijn hier dan ook toegelaten. De zone die net iets verder ligt en iets minder dicht is wordt aangeduid als de **dorpsring**. Volgens het principe van hoe verder van het centrum hoe kleiner de aanvaardbare verdichting, zijn meer gezinswoningen hier niet toegelaten. Gezien de nabijheid van het dorpshart kan er verdicht worden met maximaal per 3 aaneengeschakelde woningen. Als overgang naar het buitengebied is er de **woonwijk**. Deze zone kan enkel nog verdicht worden aan een lagere dichtheid met maximaal 2 geschakelde woningen.

Weloverwogen kan **co-housing**, ook wel gemeenschappelijk wonen of samenhuizen genoemd, worden toegestaan. Hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze

elk eigen privéruimte, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie-of computerkamer, kindercrèche, werkplaats, wasruimte en dergelijke. Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site. Om binnen in aanmerking te komen voor een co-housingsproject dienen minstens drie gemeenschappelijke leefruimten te worden gerealiseerd. Hierbij worden vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke trappenhallen en technische lokalen niet meegerekend. Door het unieke karakter valt deze woonvorm niet onder de verordening wonen-in-meervoud maar kan deze woonvorm zich inpassen voor zover deze voldoet aan de dichtheden van dit RUP. Een afwijking op basis van de maatschappelijke meerwaarde en erfgoedwaarde kan uitzonderlijk en weloverwogen worden toegestaan.

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 is bedoeld voor grote percelen met een woning tussen hoogstammige bomen om het parkkarakter te behouden. In het woonpark wordt om voldoende groen te behouden ook een grotere breedte aan de straat gevraagd voor bestaande percelen ten opzichte van het woonlandschap. In beide zones is enkel open bebouwing toegelaten.

Wat betreft de **bestaande percelen** is het niet de bedoeling om de bouwmogelijkheden weg te halen. Om de eigenheid van het grondgebied te vrijwaren is het noodzakelijk om kwaliteitsvoorwaarden op te leggen. Afhankelijk van de typologie worden minimale bouwbreedtes en tuindieptes 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 groepswoningen 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.

7. Aanzet voorschriften: Zoneringsmatrix en algemene richtlijnen

Door het opdelen van specifieke woonomgevingen, is het mogelijk om een gebiedsgericht beoordelingskader aan te reiken met ontwikkelingsperspectieven en bijhorende richtlijnen op maat. De stedenbouwkundige richtlijnen kunnen worden weergegeven in een zoneringsmatrix en enkele algemene richtlijnen die betrekking hebben op het volledige woongebied. De richtlijnen vormen de aanzet voor de voorschriften van het RUP en de **verordening woonzonerings**.

Bij de zoneringsmatrix is het algemene principe toegepast waarbij, hoe verder men van het centrum van het dorp gaat, hoe minder men kan verdichten. De matrix is dan ook opgebouwd dat hoe verder men naar beneden daalt, hoe minder verdichting wordt toegestaan. Wat betreft bestaande percelen is het niet de bedoeling om de bouw mogelijkheden weg te halen.

7.1 Principes zoneringsmatrix

De zoneringsmatrix is opgebouwd volgens bovenstaand zoneringsplan. De woonkernen zijn verder onderverdeeld in dorps hart, dorpsring en woonwijk. Het buitengebied van Rotselaar wordt verder gedifferentieerd in woonlandschap, Stationsstraat en woonpark.

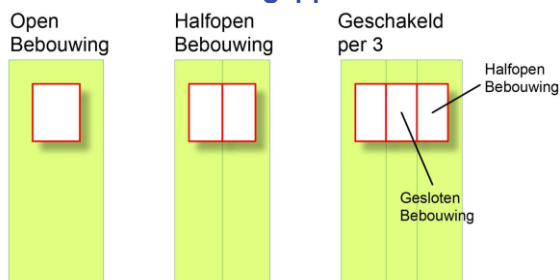
De kolommen bevatten vervolgens de specifieke richtlijnen correlerend met de zone, waarbij er per zone een gewenste richtdichtheid of woningen per hectare is geformuleerd. Verder bevat de matrix de directieven per type bebouwing, nl. appartementen, nieuwe verkavelingen of groepswoningbouw, en onbebouwde 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 richtdichtheden (# woningen / ha) wenselijk zijn. Deze parameters zijn belangrijk voor de gebieden waar de gemeente kernversterkend werkt, maar ook voor de gebieden waar verdere verdichting (verkavelingen, groepswoningbouw) wordt tegengegaan (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 ook noodzakelijk om kwaliteitsvoorwaarden op te leggen. Afhankelijk van de typologie worden minimale breedtes en tuindieptes 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 groepswoningen in de dorpsring en woonwijken maar niet in het dorps hart. In het dorps hart wordt er gemikt op een grotere verdichting en wordt de bebouwing geregeld via de verordening wonen-in-meervoud.

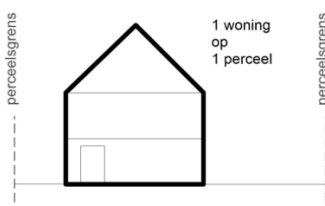
De woonzoneringsmatrix vermeldt "onbebouwde reeds gevormde percelen (buiten bestaande verkavelingen)". De kadastrale legger op 25 oktober 2022, de goedkeuring van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling door de gemeenteraad, geldt daarbij als de referentie.

Om in de woonkern voldoende dichtheid te krijgen onder het nodige kwalitatieve woonaanbod en om in het buitengebied verdere verlinting tegen te gaan, wordt klassiek verkavelen met publieke wegenis niet meer mogelijk. Het is niet meer aanvaardbaar om in het buitengebied nieuwe stukken woongebied aan te snijden en het ruimtebeslag daar te verhogen. Daarnaast dient er in de woonkern op een andere manier dan onder verkavelingen met wegenis te worden verdicht. Er is vooral nood aan compacte woningen waarbij collectieve ruimte is voorzien. Op die manier wordt het ruimtelijk rendement op een kwalitatieve manier verhoogd. De gemeenschap dient op deze manier de ruimte verslindende nieuwe openbare wegenis niet meer over te nemen en de kosten niet meer te dragen.

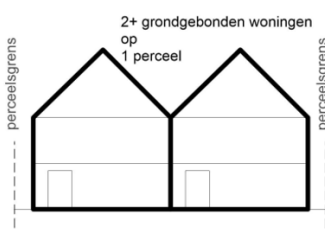
7.1.1 Gebruikte begrippen



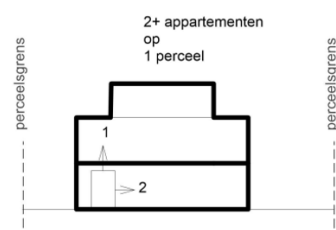
grondgebonden woning



meergezinswoning



OF:



In dit schema wordt een duidelijk onderscheid getoond tussen **2 appartementen** (gestapelde woningen) en **2 grondgebonden woningen**. Beide zijn **meergezinswoningen** en vallen onder verordening **wonen-in-meervoud**.

woning per perceelsoppervlakte	dichtheden
20 are	5 woningen/ha
15 are	6,7 woningen/ha
10 are	10 woningen/ha
8 are	12,5 woningen/ha
5 are	20 woningen/ha
3 are	33 woningen/ha
2 are	50 woningen/ha
1 are	100 woninge/ha

(100 are = 1ha)

Het is de bedoeling om doorheen het woonzoningplan een logische opbouw te vinden waarbij **hogere dichtheden** worden toegelaten in de zones van de **woonkernen** en **lagere dichtheden** naarmate er naar het **'buitengebied'** gegaan wordt om in het buitengebied zelf de dichtheid niet meer te verhogen. Dit betekent, omdat ze omgekeerd evenredig verbonden zijn, grotere kavels vereist zijn naar het buitengebied toe dan in de woonkernen.

Dichtheden

- vertaald in minimum oppervlakte per perceel voor verkavelingen
- vertaald in richtinggevend aantal woningen per perceelsoppervlakte meergezinswoningen
- vertaald in maximumdichtheden voor bestaande onbebouwde loten: afremmen verdere verlinting

Aanvullende instrumenten

- minimum perceelsbreedte
- type bebouwing: open, halfopen, gesloten, gestapeld (appartement)
- ...

7.2 Woonzoneringsmatrix

Rotselaar en Wezemaal		dichtheid wo/ha	appartementen (=gestapelde woningen)	nieuwe verkaveling of groepswooningbouw	type onbebouwde reeds gevormde percelen (buiten bestaande verkavelingen)		
zonering	grondgebonden						
					gesloten	halfopen	open
woonkern huidige dichtheden Wezemaal woonkern: 12 wo/ha Rotselaar woonkern: 9 wo/ha	dorpshart type HD (zone voor meergezinswoningen en voorzieningen)	50 woningen per ha richtdichtheid	30m perceelsbreedte enkel vanaf 6 wooneenheden maximum 3 bouwlagen met teruggetrokken 3de bouwlaag Een teruggetrokken 4de bouwlaag kan uitzonderlijk weloverwogen toegestaan worden onder volgende cumulatieve voorwaarden: - in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. - er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd. - op de gelijkvloerse bouwlaag worden voorzieningen ingericht (winkelruimte, handel, horeca, crèche, publieke gemeenschapsruimte, enz). Het verhogen van de dichtheid kan uitzonderlijk weloverwogen toegestaan worden onder volgende cumulatieve voorwaarden: - in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. - er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd. Een financiële last zal worden opgelegd. Het CBS kan hier weloverwogen van afwijken indien het project een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde creëert.	geen wegenis groepswooningbouw conform voorschriften verordening wonen-in-meervoud			
	dorpsring (valt niet onder verordening wonen-in-meervoud)	25 woningen per ha richtdichtheid		geen wegenis minimum 4 are perceelsoppervlakte (25 wo/ha) maximum 3 wo aaneenkoppeld (= 2 halfopen +1 gesloten) perceelsbreedte open 15m, halfopen 10m, gesloten 7m, tuindiepte achtertuin 10m, uitzondering bij voorzien collectieve/openbare functie (bv. groenzone, buurtparking, ...) geen bebouwing in tweede orde			
	woonwijken (valt niet onder verordening wonen-in-meervoud)	maximum 10 woningen per ha		geen wegenis geen inbreiding in de diepte minimum 10 are perceelsoppervlakte (=10 wo/ha) maximum 2 wo halfopen perceelsbreedte open 15m, halfopen 10m, tuindiepte achtertuin 15m			perceelsbreedte 10m (*)
buitengebied	woonlandschap	1 woning per perceel				(*)	perceelsbreedte 15m en tuindiepte achtertuin 15m
	woonlandschap- Stationsstraat afwijking door ligging	Eigenheid van aaneengeschakelde woningen bewaren		geen wegenis huidige densiteit bewaren en bewaken max. 3 wo aaneengeschakeld onder voorwaarden			
	woonpark	1 woning per perceel		geen verkaveling mogelijk			perceelsbreedte 20m minimum perceelsopp 10 are (zie voorwaarden verordening woonparkgebied)

(*) wachthevels: Uitzonderd percelen met een wachthevel voor een halfopen bebouwing op het naastliggend perceel. Deze percelen (naast wachthevel) kunnen maar worden aangesneden indien wordt aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening duurzaam is waarandeerd en dat er een waarandeerde niet-verharde tuinzone aanwezig is.

Werchter					type onbebouwde reeds gevormde percelen (buiten bestaande verkavelingen)		
	zonering	dichtheid wo/ha	appartementen (=gestapelde woningen)	nieuwe verkaveling of groeps woningbouw	grondgebonden		
					gesloten	halfopen	open
woonkern huidige dichtheid Werchter woonkern: 8 woningen/ha	dorpshart type LA (zone voor meergezinswoningen en voorzieningen)	35 woningen per ha richtdichtheid	30m perceelsbreedte maximum 3 bouwlagen met teruggetrokken 3de bouwlaag + minstens 25% grondgebonden woningen (afwijken kan als 50% van de gelijkvloerse verdieping handel of horeca is) Het verhogen van de dichtheid kan uitzonderlijk weloverwogen toegestaan worden onder volgende cumulatieve voorwaarden: - in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordering. - er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd. Een financiële last zal worden opgelegd. Het CBS kan hier weloverwogen van afwijken indien het project een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde creëert.	geen wegnis groeps woningbouw conform voorschriften verordening wonen-in-meervoud			
	dorpsring (valt niet onder verordening wonen-in-meervoud)	25 woningen per ha richtdichtheid		geen wegnis minimum 4 are perceelsoppervlakte (25 wo/ha) maximum 3 wo aaneengekoppeld (= 2 halfopen + 1 gesloten) perceelsbreedte open 15m, halfopen 10m, gesloten 7m, tuindiepte achtertuin 10m (*), uitzondering bij voorzien collectieve/openbare functie (bv. Groenzone, buurtparking, ...) geen bebouwing in tweede orde			
	woonwijk (valt niet onder verordening wonen-in-meervoud)	maximum 10 woningen per ha		geen wegnis geen inbreiding in de diepte minimum 10 are perceelsoppervlakte (=10 wo/ha) max open en halfopen wo perceelsbreedte open 15m, halfopen 10m, tuindiepte achtertuin 15m		perceelsbreedte 10m (*)	perceelsbreedte 15m
buitengebied	woonlandschap	1 woning per perceel				(*)	perceelsbreedte 15m en tuindiepte achtertuin 15m

(*) wachtgevels: Uitzonderd percelen met een wachtgevel voor een halfopen bebouwing op het naastliggend perceel. Deze percelen (naast wachtgevel) kunnen maar worden aangesneden indien wordt aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening duurzaam is gegarandeerd en dat er een gegarandeerde niet-verharde tuinzone aanwezig is.

Figuur 52 Woonzoneringsmatrix uit de BGO Woonzoneringsplan (Bron: <https://www.rotselaar.be/beleidsmatig-gewenste-ontwikkeling-woonzoneringsplan>)

7.3 Algemene richtlijnen

Naar aanleiding van de vastgestelde knelpunten en uitdagingen, heeft de gemeente ook enkele algemene richtlijnen geformuleerd dewelke verder inspelen op het klimaat, de leefbaarheid en de woonkwaliteit. **Deze voorschriften worden in de verschillende verordeningen die bij het RUP horen, vastgelegd.**

7.3.1 Bouwdiepte

Er zijn een aantal gebruiken omtrent inplanting en bouwdiepte die als een standaard uit de goede praktijk worden toegepast. Deze zijn richtinggevend voor een kwalitatieve goede ruimtelijke ordening. Het gaat hier over de standaard bouwdiepte van 15 m op de gelijkvloers en 12 m op de verdieping, waarbij ook 13 m voor beide bouwlagen mogelijk is.

Om voldoende zijtuinstroken te verkrijgen wordt een inplanting op 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien. In het kader van een goede woonkwaliteit is het wenselijk dat een kavel/perceel in open bebouwing minstens 15 m breed is, een halfopen 10 m breed en een gesloten 7 m breed. Bouwen in tweede orde wordt niet toegestaan.

Het is wenselijk dat voor onbebouwde reeds gevormde percelen in woonwijken de tuindiepte minstens 10 m diep is.

7.3.2 Verhardingen

Om in te spelen op de klimaatveranderingen is het ook van belang om de verhardingsgraad te beperken.

Verharding (bodemaafdekking en bodemafdichting zijn synoniemen) wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteefuncties van de bodem verloren gaan. Wat precies het materiaalgebruik is, speelt dus geen rol om te bepalen of een handeling als verharding wordt aanzien.

Verharding is dus niet het gevolg van het al dan niet waterdoorlatend zijn van het materiaal, maar wel van het feit dat de natuurlijke bodem op een kunstmatige manier wordt afdekt. Een ingerichte tuinzone met bodembedekking door natuurlijke materialen zonder worteldoek zoals boomschors of houtsnippers tussen de planten wordt niet als verharding gerekend.

Voorbeelden: niet-overdekte constructies zoals terrassen, kunstgras, kiezelpaden, dolomiet, tuinpaden, grasdallen, op de grond geplaatste zonnepanelen, gemetste barbecues en een propaangastank.

Vlaanderen is een zeer sterk verharde regio, met een gemiddelde afdekkingsgraad van 16%. Door het afdekken van de bodem gaan belangrijke natuurlijke functies van de bodem en de open ruimte verloren, en worden de drie klimaateffecten versterkt. Het gebruik van veel afdekkende materialen (asfalt, beton) zorgt voor het vasthouden van warmte en **hittestress**. Hemelwater dat terecht komt op verharding kan afstromen en elders leiden tot **wateroverlast**. Door de snelle afvoer via verharde oppervlakten naar riolering en rivieren kunnen de grondwatervoorraden bovendien onvoldoende aangevuld worden, met **droogte** tot gevolg.

Verharding vermijden en **actief ontharden** zijn belangrijke maatregelen om de impact van droogte, hitte en wateroverlast te temperen. Ontharding draagt bovendien ook bij op vlak van biodiversiteit, betere bodemkwaliteit en het creëren van een aangename leefomgeving.

Verharding vermijden in Rotselaar is prioritair, gezien het risico op toenemende invulling van gronden en tuinen. Tussen 2013 en 2016 verdween dagelijks 126m².

Rotselaar kent een ruimtebeslag van 39%: 13% van de totale oppervlakte is verhard. Quasi de helft (45%) van alle verharding is te vinden bij **particuliere huishoudens** (woning+ tuin):

- De meest verharde **zones** zijn: Wezemaal-Centrum (51% verharding), Werchter-Centrum (41%), Rotselaar-Centrum (40%) en Wezemaal Station (38%).
- De **lintbebouwing** draagt bij aan lokaal hoge verhardingsgraden langsheen de (steen-)wegen.

Om verhardingen te beperken is een duidelijk kader nodig voor de diensten, het college en inwoners zodat duidelijk is welke verhardingsgraad wordt toegelaten bij eengezinswoningen en verkavelingen. Vaak wordt op kleine percelen meer verhard dan gewenst is door het aanleggen van grote terrassen,

een zwembad en dergelijke. Het is de bedoeling om te werken met een maximum percentage van verhardingen in de tuinzone, met name een absoluut maximum waar niet kan worden boven gegaan.

- Verharding voortuinen

Verhardingen voor de strikt noodzakelijke toegang (oprit max. 4m breed en pad naar de voordeur max. 1,2m breed) zijn toegelaten. Verder mag er bijkomend verharding voorzien worden tot maximaal 50%.

- Verharding zij- en achtertuinen

Voor percelen met een woonbestemming is verharding in de zij- en achtertuinzone beperkt toegelaten en enkel in functie van:

- het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras en daarbij is:
 - op elk perceel **is** een verharding van 20m² toegelaten;
 - voor zij- en achtertuinen op een perceel tot 15 are, is een verharding van maximum 20% van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een **maximum van 100m²**.
 - voor zij- en achtertuinen op een perceel vanaf 15 are, is een verharding van maximum 20% van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een **maximum van 150m²**.

7.3.3 Hergebruik hemelwater

De gemeente Rotselaar zet in op het hergebruik van hemelwater. Momenteel is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater inzake de dimensionering van de hemelwaterputten, de infiltratievoorzieningen van 2013 van toepassing.

De gemeente moedigt de inwoners ~~dan ook~~ aan meer hemelwater te hergebruiken door in strengere zin af te wijken van deze gewestelijke verordening. **Onderstaand is opgemaakt om een eventuele lacune met de vaststelling van de gewestelijke hemelwaterverordening op te vangen.**

7.3.3.1 Eengezinswoningen

De gewestelijke verordening bepaalt dat de minimum hemelwaterput bij nieuwbouw of herbouw van ééngesinswoningen minstens 5.000 liter is. Dit minimum geldt voor horizontale dakoppervlakten kleiner dan 80 m². De gemeente trekt dit op naar **7.500 liter vanaf 80 m² tot 120 m²** horizontale dakoppervlakte. Voor horizontale dakoppervlakten vanaf 120 m² tot 200 m² wordt dit 10.000 liter. Vanaf 200 m² komt er 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte bij tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

Op deze manier wordt het hemelwater dat bruikbaar is voor hergebruik groter bij woningen vanaf 80m² dakoppervlakte zonder de kleine woningen (bijvoorbeeld kleinschalige woongebied) een te grote hemelwaterput op te leggen. Voor een dakoppervlakte groter dan 120m² dient een hemelwaterput van minstens 10.000 liter voorzien te worden.

De bouw, herbouw of uitbreiding van overdekte constructies onder de 40m² vallen momenteel niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater. De gemeente vereist een **minimumopvang van 500 liter** (bijvoorbeeld een hemelwaterton...) voor constructies onder de 40m². Dit kan een uitbreiding van een woning zijn (een meldingsplichtige uitbreiding <40m², veranda, carport, ...) of dit kunnen losstaande bijgebouwen van maximum 40m³ (vrijstaande garage, vrijstaand tuinhuis) zijn.

7.3.3.2 Meergezinswoningen

Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Per begonnen putvolume van 5000 liter wordt minimaal een wooneenheid op de hemelwaterput aangesloten.

Op deze manier wordt het nuttig gebruik ook in (een deel van) de woonheden verplicht en blijft dit niet beperkt tot een operationele pompinstallatie en één aftappunt.

Bij projecten die geen enkele wooneenheid bevatten, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht tenzij kan worden aangetoond dat er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor opgevangen hemelwater. Indien er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor het opgevangen hemelwater moet het water geïnfiltreerd of gebufferd worden. Het volume van de hemelwaterput of

hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume. Elke hemelwaterput wordt uitgerust met een operationele pompinstallatie en één of meer aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Er worden aanvoerbeidingen aangelegd naar elk toilet, naar de plaats waar de wasmachine is gepland, en naar de tuin (indien aanwezig). Het opgevangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Indien de gewestelijke of provinciale hemelwaterverordening strengere voorwaarden oplegt, zijn deze laatste van toepassing.

7.4 Aanzet voorschriften RUP Woonzoning

Het RUP zal voornamelijk gebruikt worden om de afbakening uit het woonzoneringsplan, de doelstellingen per zone en de belangrijkste bestemmingsvoorschriften vast te leggen. Het grootste gedeelte van de inrichtingsvoorschriften uit de zoneringsmatrix en de algemene richtlijnen zullen hoofdzakelijk in de voorschriften van de verschillende verordeningen geregeld worden. De verordening wonen-in-meervoud wordt aangepast en geldt enkel nog in het dorpshart. Ook de wijziging aan de voorschriften voor de verordening woonparkgebieden wordt aangepast. De overblijvende zaken zullen dan in de verordening woonzoning komen. Alle verordeningen samen gaan zullen later - één gecodificeerde versie – de Rotselaarse Bouwcode vormen. Ze zijn hierboven wel weergegeven in de matrix voor de duidelijkheid en omdat ze samen dienen te worden gelezen. Ze komen immers voort uit de algemene visie van de BGO. Het RUP en de verordeningen staan uiteraard wel ook elk op zich. Elk instrument draagt bij tot 'het hoofddoel', maar elk instrument bereikt wel een op zichzelf staand doel. Zo regelt de verordening woonparkgebieden het bewaren van het groene karakter en regelt de verordening wonen-in-meervoud de meergezinswoningen.

Er worden afwijkingen van de dichtheid voorzien die als doel hebben om via onderhandelingsstedenbouw in te kunnen spelen op maatschappelijke noden. Op deze manier kan bijvoorbeeld handel voorzien worden in de kern. Door een dergelijke meerwaarde te creëren komt er een kwaliteitsverhoging van het weefsel van de kern en kan worden gewerkt aan maatschappelijke doelstellingen zoals betaalbaar wonen, groene ruimte, publiek collectief parkeren,

Artikel 1. Doelstelling van het RUP

Het doel van het RUP Woonzoning is om het wonen op het grondgebied van Rotselaar te organiseren volgens het principe van de **nabijheid** en **bereikbaarheid**: ontwikkelingen moeten gebundeld worden in goed bereikbare kernen met voorzieningen. Door efficiënt ruimtegebruik, waarbij er compact wordt gebouwd, zal het bijkomend ruimtebeslag worden afgebouwd. Om deze doelstellingen uit te voeren, bakent dit RUP enerzijds zones af waar ingezet wordt op verdichting van het bebouwd weefsel en definieert dit RUP anderzijds zones waar er gestreefd wordt naar zo weinig mogelijk ontwikkelingen, nu daar de groene en open ruimte gevrijwaard dient te worden.

De eerste zone, de **woonkern**, is de plek waar de bijkomende woningen moeten komen samen met voorzieningen. De tweede zone is het **buitengebied** waar de open en groene ruimte moet beschermd worden en dus zo weinig mogelijk bebouwing bijkomt.

Het RUP verdeelt de woonkern in **zones** die een **eigen ontwikkelingsperspectief** krijgen. Het algemene principe is dat hoe **verder van het centrum** van het dorp, **hoe lager** de ontwikkelingsmogelijkheden. Het echte centrum van de woonkern, het dorpshart, grotendeels rond de 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. De zone die net iets verder ligt en iets minder dicht is, wordt aangeduid als de dorpsring. Hier kan minder verdichting dan in het dorpshart. Volgens het principe van hoe verder van het centrum hoe kleiner de aanvaardbare verdichting is, zijn meergezinswoningen hier niet toegelaten. Als overgang naar het buitengebied is er de woonwijk. Deze zone kan enkel nog verdicht worden aan een lagere dichtheid met geschakelde woningen.

Om het **buitengebied** te **vrijwaren** van verdichting zijn er geen meergezinswoningen of bijkomende woonentiteiten (bijvoorbeeld door verkavelingen) toegelaten. Het gebied bestaat uit twee zones: het woonlandschap en het woonpark. Deze zones kenmerken zich door minder voorzieningen en meer open en groene ruimte. Het woonlandschap bestaat voornamelijk uit verkavelingen en woonlinten met open bebouwing. Het woonpark is bedoeld voor grote percelen met een woning tussen hoogstammige bomen. In beide wordt verdere verdichting niet meer toegelaten.

De volgende doelstellingen omtrent **waterbeheer** staan voorop bij de aftoetsing van projecten:

- Overstromingsrisico's duurzaam verminderen;
- De kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater blijven verbeteren;
- Waterschaarste beperken en de gevolgen van droogte tot een minimum beperken.

Artikel 2. Toepassingsgebied

Het RUP is, binnen het plangebied, van toepassing op:

- Het oprichten van nieuwe gebouwen;
- Het verkavelen van gronden;
- Het uitbreiden, verbouwen of herbouwen van bestaande gebouwen en constructies waarbij er extra wooneenheden worden gecreëerd;
- Functiewijzigingen;
- Het wijzigen van het aantal wooneenheden.

Binnen het RUP wordt een overdruk over de bestaande bestemming gelegd. De bestemmingen van het gewestplan blijven van toepassing. De voorschriften hebben ook enkel betrekking op de gewestplanbestemming 'woongebied', in de ruime zin. Voor het overige blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing. De BPA's én de verkavelingen blijven onverminderd gelden.

Voorliggende regels zijn niet van toepassing op:

- Zorgwoningen zoals beschreven in artikel 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen;
- De gebouwen opgericht door sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale woonorganisaties zoals vermeld in de Vlaamse Codex wonen;
- Huisvesting voor een groep van samenlevende personen zoals toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld bejaardentehuis, verpleeginrichting, tehuizen voor gehandicapten, internaat, klooster, co-housing ...) die geen volwaardige wooneenheid zijn, worden niet beschouwd als wooneenheden en dus ook niet als meergezinswoningen;

Artikel 3. Algemene bepalingen

In heel het plangebied geldt er een verbod op een verdere opsplitsing van de kadastrale percelen met het oog op woningbouw waarbij een uitgeruste publieke weg voorzien is.

Artikel 4 Definities

- Meergezinswoning: Elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee wooneenheden.
- Groepswoningbouw: Meerdere eengezinswoningen die tezamen ontwikkeld worden (zijnde groepswoningbouw), middels één of opeenvolgende omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen, worden steeds behandeld als meergezinswoning en vallen bijgevolg onder het voorliggende RUP.
- Verkavelen: een kadastraal perceel vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.
- Maatschappelijke meerwaarde: De meerwaarde die ontstaat door het creëren van een publieke of maatschappelijke functie bovenop de louter economische waarde van het vastgoed als dusdanig. De maatschappelijke meerwaarde van een project zorgt onder meer voor een kwalitatieve en leefbare omgeving en een afdoende voorzieningenniveau en zorgt ervoor dat op een adequate manier tegemoetgekomen wordt aan de verhoogde druk op de omgeving, de mobiliteit en de inwoners. Dit betreft:
 - o Een bijdrage aan het netwerk van zachte verbindingen;
 - o Een commerciële functie (handel, horeca, kantoor, kinderopvang, diensten);
 - o Een publieke of collectieve functie:
 - betaalbaar wonen (sociaal wonen, SVK)
 - gemeenschapsfunctie (bijvoorbeeld naschoolse opvang, politie-antenne, gemeenschapslokaal, socio-culturele infrastructuur,...)
 - publieke kwalitatief ingerichte groenzone
 - buurtparkeren

- bijdrage aan de modal shift (bijvoorbeeld mobipunt, deelwagens, publieke mobiliteitsinitiatieven, openbaar vervoer)
- acties rond duurzaamheid en klimaatimpact (bijvoorbeeld buurtverwarming)

Artikel 5. Dorpshart

Er zijn twee types dorpsharten: de Hoogdynamische (Wezemaal en Rotselaar, afgekort als HD) en de Landelijke (Werchter, afgekort als LA).

Het dorpshart type HD is bedoeld als zone met een maximale dichtheid van 50 wo/ha in een mix met voorzieningen.

Het dorpshart type LA is bedoeld als zone met een maximale dichtheid van 35 wo/ha in een mix met voorzieningen.

Artikel 6. Dorpsring

De dorpsring is bedoeld als zone met een maximale dichtheid van 25 wo/ha in een mix met voorzieningen. In deze zone geldt een verbod op de ontwikkeling van meergezinswoningen. Groepswoningbouw en verkavelen zijn wel toegelaten.

Artikel 7. Woonwijken

De woonwijk is bedoeld als zone met een maximale dichtheid van 10 wo/ha. In deze zone geldt een verbod op de ontwikkeling van meergezinswoningen en op het inbreiden in de diepte. Groepswoningbouw en verkavelen zijn wel toegelaten.

Artikel 8. Woonlandschap en woonpark

In deze zones wordt geen verdichting toegelaten. Dit wil zeggen dat projecten met meer dan één woning of kavel op één kadastraal perceel niet zijn toegelaten. In deze zone geldt een verbod op de ontwikkeling van meergezinswoningen. Een verdere opsplitsing van de kadastrale percelen met het oog op woningbouw is aldus niet mogelijk. Er kan slechts één woning per kadastraal perceel worden voorzien op basis van de kadastrale toestand GRB percelen op het moment van de goedkeuring van dit artikel.

Artikel 9. Woonlandschap aan de Stationsstraat

Deze woonwijk is bedoeld als zone met een dichtheid en typologie die overeenkomt met de bestaande. In deze zone geldt een verbod op de ontwikkeling van meergezinswoningen. Groepswoningbouw en verkavelen zijn wel toegelaten.

Artikel 10. Afwijkingen

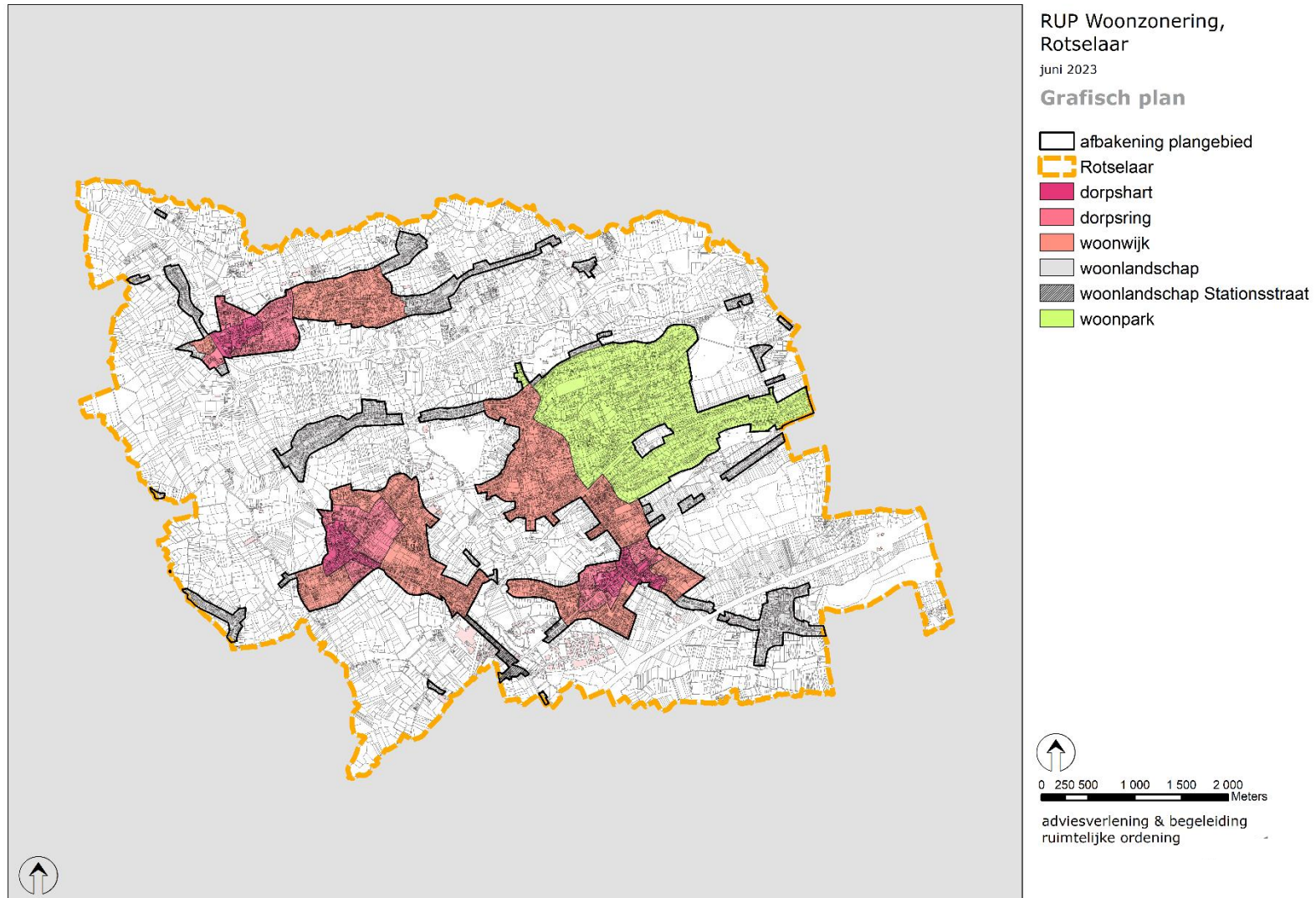
Het verhogen van de hierboven vermelde maximale dichtheid in het dorpshart bij meergezinswoningen kan weloverwogen toegestaan worden onder volgende cumulatieve voorwaarden:

- Dient in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening;
- Er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd;
- Dient omstandig gemotiveerd te worden door de aanvrager, in de beschrijvende nota bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op onderstaande artikelen. Dit verzoek wordt omstandig onderbouwd in de motivatienota van de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- De integratie van erfgoedwaarde of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
- Voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.

7.5 Aanzet grafisch plan



Figuur 53 Aanzet grafisch plan Woonzoning (juni 2023)

8. Screening milieueffecten

8.1 Onderzoek tot MER

De aanzet tot de MER-screening wordt integraal geïntegreerd in de scopingnota van het voorliggend RUP Woonzoning. Deze screening dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van deze scopingnota. Op deze wijze heeft de lezer volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand (als referentiesituatie) en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

8.2 Toepassingsgebied

Het plan-MER-decreet van 27 april 2007 bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen haar toepassingsgebied valt. RUP's die het kader vormen voor project-MER-plichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 of waarbij een passende beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege MER-plichtig. Voor de plannen die niet van rechtswege MER-plichtig zijn, is er een screeningsplicht van toepassing. Dit betekent dat er moet nagegaan worden of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien niet, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-MER-plicht. In het andere geval dient evenwel toch nog een plan-MER opgesteld te worden.

Het voorgenomen gemeentelijk RUP Woonzoning houdt op planologisch vlak slechts een beperkte wijziging in. Onder een 'kleine wijziging' moet volgens de memorie van toelichting bij het decreet van 27 april 2007 'houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu' een wijziging begrepen worden die "van dien aard is dat het geen substantiële of essentiële impact heeft op de tekst van een plan of programma" (Parl.St. VI. Parl. 2006-07, nr. 1081/1, 23). De beoordeling of een voorgenomen plan van aard is dat het geen substantiële of essentiële impact heeft op "de tekst" van een bestaand plan, en derhalve als een 'kleine wijziging' kan beschouwd worden, dient te steunen op een vergelijking tussen de verordenende voorschriften van het geldende plan en die van het voorgenomen plan. Het voorgenomen RUP zal een overdruk-RUP zijn waarbij de onderliggende bestemming niet wijzigt. Het RUP legt in principe geen nieuwe bestemmingen vast -alleszins niet qua hoofdcategorie van bestemming- en de bestaande bestemmingen blijven van kracht. De voorschriften uit dit RUP worden steeds verordenend vastgelegd bovenop de geldende bestaande bestemming. Het voorgenomen RUP kan gezien worden als een verdere verfijning en detaillering van de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften van het onderliggende gewestplan. Het is een contouren-RUP dat de gebieden op het gewestplan met als bestemming woongebied verder gaat differentiëren en detailleren. Volgens artikel 4.2.3 §3 decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) is dit RUP daarom plan-MER-screeningsgerechtigd.

8.3 Aanpak

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-MER-plicht. Voor elke discipline wordt er een beschrijving gegeven van de bestaande toestand en de verwachte milieueffecten. Hieronder worden de belangrijkste aspecten van de verschillende disciplines aangereikt.

De screening zal gebeuren op basis van de opgemaakte zoneringskaart, dewelke concreet zal worden doorvertaald in het contouren-RUP. Voor wat betreft de zone buiten de woonkern, het woonlandschap, zal slechts een algemene screening gebeuren. Door de keuze om hier de bestaande structuur grotendeels te bewaren en, in tegenstelling tot de huidige situatie, geen verdichting meer toe te laten, valt te verwachten dat de effecten (binnen de verschillende disciplines) niet aanzienlijk zullen zijn. Voor de zones binnen de woonkern (woonwijken, dorpshart en dorpsring) zal, indien er binnen de besproken discipline een aanwijzing is tot verder onderzoek, deze verduidelijkt worden. In deze zones zijn naar de toekomst toe namelijk nieuwe dynamieken en een verdichting te verwachten, waardoor we niet kunnen uitgaan van een status quo. Tegelijk kunnen we stellen dat deze dynamieken minder zullen zijn dan in de huidige planologische toestand.

8.4 Referentiescenario

Het referentiescenario betreft de huidige toestand, in combinatie met het nulscenario, waarbij er niet ingegrepen wordt in de huidige planningscontext. In de huidige planningscontext valt de gemeente terug

op het gewestplan en de bestaande verordeningen. Indien een gebied niet geordend is door een ander plan dan het gewestplan (bijvoorbeeld verkaveling, RUP's, BPA,...) dan blijft de onmiddellijke omgeving het enige referentiekader bij de beoordeling van een omgevingsaanvraag. Het gewestplan houdt evenwel weinig rekening met de nieuwe ruimtelijke uitdagingen m.b.t. klimaat, vergrijzing en compact wonen, erfgoedwaarde, een veranderende handelsvoorzieningen, ruimtelijk rendement, inbreiding i.p.v. uitbreiding,... Ze zijn weinig sturend op vlak van kernversterking. Het nulalternatief blijkt bijgevolg onverantwoord, aangezien hierdoor geen trendbreuk komt in de verspreide groei en hierdoor het milieu verder onder druk komt te staan (zie ook hoofdstuk 2 van deze scopingnota 'Mogelijke alternatieven').

Als hieronder wordt gesproken over het verschil met het referentiescenario hebben we het voornamelijk over 2 hoofdzaken:

- De verdichtingsmogelijkheden in wat type 2 is in de huidige verordening wonen-in-meervoud en nu de zone voor woonwijken wordt, worden sterk verminderd. Appartementen zullen er niet meer kunnen. In het type 1, dat nu dorpshart en dorpsring wordt, worden richtdichtheden voorzien die lager zijn dan die nu mogelijk zijn. Zo was de gemiddelde dichtheid van de projecten, die onder de verordening wonen-in-meervoud vielen, in het verleden ongeveer 70 wo/ha, terwijl nu (richt)dichtheden van 10 wo/ha tot 50 wo/ha zijn voorzien. In het algemeen zullen ook projecten met nieuwe publieke wegen niet meer worden aanvaard.
- In het woonlandschap werden de voorbije 5 jaar 35 kavels en in het woonpark 50 kavels vergund. Het RUP zal in de toekomst dergelijke ontwikkelingen niet meer toelaten.

8.5 Passende beoordeling

Bij elk planinitiatief moet worden nagegaan of er een betekenisvolle impact kan zijn op habitat en (leefgebieden van) soorten binnen Natura2000 gebieden. In het geval van VEN-gebieden wordt er nagegaan of de activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken.

Het plangebied grenst aan Natura2000 gebieden, vogelrichtlijngebieden, habitat-gebieden en VEN-gebieden. In het plangebied liggen enkele gebieden die zijn aangeduid via de biologische waarderingskaart.

Het RUP is een overdruk-RUP, in de zin dat middels het RUP de gewestplanbestemming enkel wordt verfijnd. Rekening houdend met deze referentiestatus is de impact van het RUP, in het licht van de passende beoordeling, dus al beperkt (zelfs zo goed als nihil).

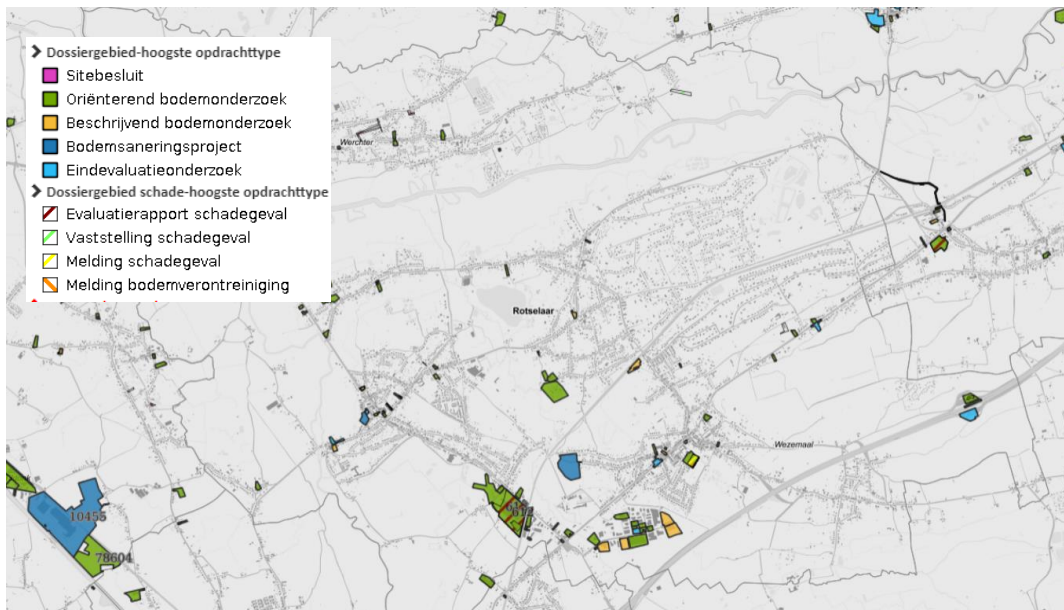
Meer zelfs, het RUP wil net de structuren van de habitat-gebieden, vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden en Natura2000 gebieden versterken door een passende verminderde bouwopdracht toe te kennen aan de buitengebieden die grenzen aan deze kwetsbare zones. In die zin moet dit RUP in positieve zin bijdragen tot de doelen en de kwaliteit van deze gebieden.

In de kernen (dorpshart, dorpsring, woonwijk) wordt nog wel verdichting toegelaten. Er wordt echter geen verdichting verplicht opgelegd. De concrete inschatting van de reikwijdte van o.a. de verstoringseffecten en de relatie met Natura2000, habitat, beschermde vogels en soorten en VEN dient m.a.w. verder onderzocht te worden in omgevingsvergunningfase, op welk ogenblik de projecten concreter uitgewerkt gaan worden. Bij de uitwerking van concrete projecten moet er nagegaan worden aan welke juridische kaders getoetst moet worden en of een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets vereist is.

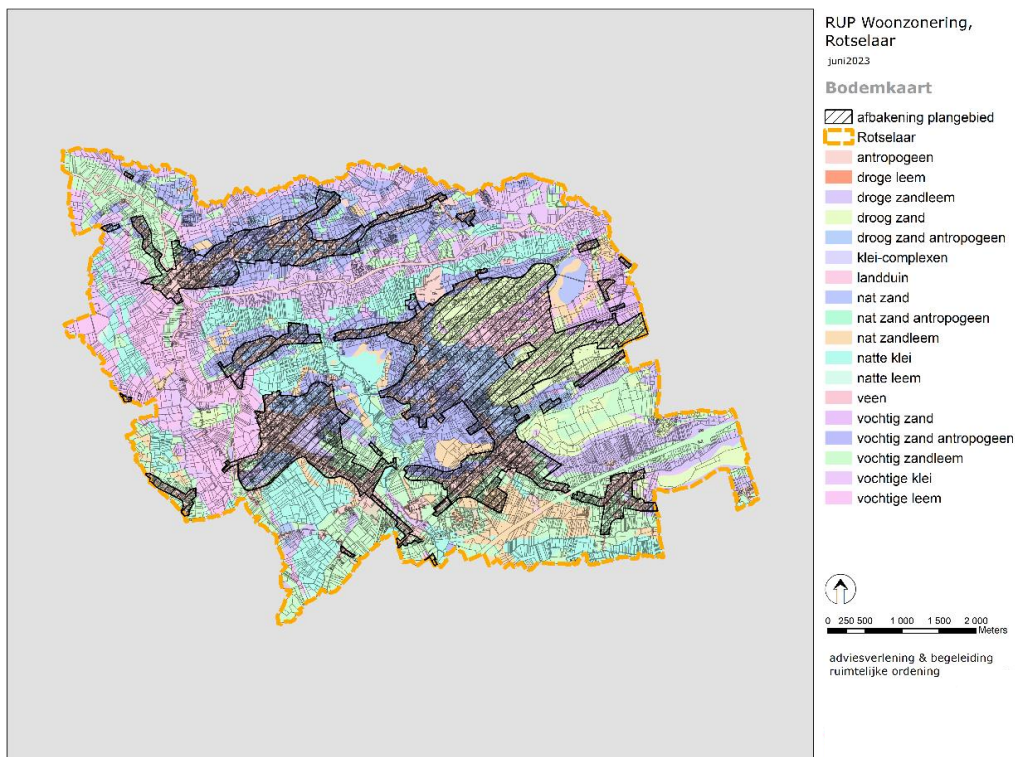
8.6 Bodem

8.6.1 Referentiesituatie

De bodem op de site bestaat voornamelijk uit bebouwde zone. Het profiel van deze bodem is door ingrijpen van de mens grotendeels gewijzigd of vernietigd, waardoor de oorspronkelijke bodemeigenschappen, zoals drainage volledig of gedeeltelijk teloor gegaan zijn. In het oriënterend bodemonderzoek wordt de bodemtoestand van een grond met aanduiding van de risicozones onderzocht. Aangezien het plangebied de woonkernen van heel de gemeente omvatten zijn er bij OVAM een aantal dossiers gekend van oriënterend bodemonderzoek of beschrijvend bodemonderzoek. Indien een concreet project voorligt, zal dit medebepalend zijn voor de inrichting van het gebied.



Figuur 54 dossiergebied per opdrachttype



Figuur 55 bodemkaart (juni 2023)

8.6.2 Effectenbespreking

Het RUP Woonzoning stelt geen gedetailleerde projectvoorstellen voor, waardoor dit aspect vooral relevant zal zijn bij vergunningsaanvragen. Daarnaast geldt dat het RUP de mogelijkheden voor verdichting beperkt tegenover het referentiescenario in het woonlandschap. Op die manier wordt het groene en onverharde karakter van een groot deel van de gemeente behouden. In de woonkern is wel verdichting mogelijk maar dan wel onder een beperktere vorm. Het gaat het bijna uitsluitend om reeds bebouwde zones waar de

huidige regelgeving ook inbreiding mogelijk maakt. De uitvoering van het RUP zal dan ook geen significante effecten veroorzaken op de bodemgesteldheid. Integendeel: door ontwikkeling te concentreren kan er meer open ruimte naar de toekomst toe behouden blijven ten opzichte van het verderzetten van de uitbreidingsstendens.

8.6.3 Conclusie Bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline Bodem te verwachten zijn.

8.7 Water

8.7.1 Grondwater

8.7.1.1 Infiltratiegevoelige bodems

8.7.1.1.1 Referentiesituatie

De kaart met infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om na te gaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren in de ondergrond. Dit is belangrijk, aangezien daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Daarnaast worden de grondwaterserves aangevuld, wat beschermt tegen droogteperiodes met constant uitredend kwelwater. De kaart met infiltratiegevoelige bodems geeft twee types gebieden weer: de gebieden met infiltratiegevoelige bodems en de gebieden met niet-infiltratiegevoelige bodems.

8.7.1.1.2 Effectenbespreking

Het grootste gedeelte van de afgebakende woonkern en woonlandschap zijn infiltratiegevoelige gebieden. Bij de vergunningsverlening moet erop toegezien worden dat bijkomende verhardingen de infiltratiecapaciteit niet ondermijnen. Vooral in de zones die kunnen worden verdicht is dit een aandachtspunt. De verstrenging van de hemelwaterverordening van Vlaanderen en de provincie Vlaams-Brabant bevatten maatregelen die voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. De toepassing van deze maatregelen is dus zeer belangrijk en wenselijk binnen de doelstellingen van dit RUP. Volgende maatregelen worden opgelegd door het RUP om de effecten te beperken:

- Om verhardingen te beperken wordt een duidelijk kader opgesteld zodat duidelijk is welke verhardingsgraad wordt toegelaten bij eengezinswoningen en verkavelingen. Het is de bedoeling om te werken met een maximum percentage van verhardingen in de tuinzone, met name een absoluut maximum waar niet kan worden boven gegaan (zie hoofdstuk 7.3 'Algemene richtlijnen').
- Het Vlaams gewest heeft een nieuwe verordening rond hemelwater goedgekeurd die in werking treedt op 2 oktober 2023. Het algemeen uitgangsprincipe ligt reeds vast. In eerste instantie zal regenwater zoveel mogelijk opgevangen en gebruikt moeten worden. In tweede instantie zal het resterende hemelwater gebufferd en geïnfiltreerd moeten worden op het perceel in kwestie. De bepalingen in deze nieuwe verordening dienen gevolgd te worden. De gemeente moedigt, in afwachting van de strengere regels van hogere overheid, de inwoners aan meer hemelwater te hergebruiken door in strengere zin af te wijken van deze gewestelijke verordening. De gemeente zal een grotere hemelwaterput vragen, een minimumopvang van 5000 liter voor constructies onder de 40m² minimaal voorzien en voor elke meergezinswoning opleggen dat minstens één wooneenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten.
- Er worden minimale eisen opgelegd aan percelen zodat er voldoende tuinzone ontstaat bij de vorming van nieuwe kavels en de bouw van woningen. Achterliggende kavels worden niet toegestaan.

Een combinatie van verschillende infiltratievoorzieningen kan een uitkomst bieden om infiltratie zo goed mogelijk te faciliteren in de zones waar niet-infiltratiegevoelige gebieden voorkomen. In gebieden met een hoge grondwaterstand of bodems die water slecht laten infiltreren, zoals rondom de beken en overstromingsgevoelige gebieden, kan een infiltratievoorziening zoals een wadi mogelijk haar nut verliezen. Het is dan ook belangrijk te zoeken naar een passende set van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan. De verplichte collectieve groene ruimten kunnen dienst doen als waterbuffer.

8.7.1.2 Grondwaterstroming

Brede zones langsheen de waterlopen zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Dit wil zeggen dat kleine obstakels in het grondwaterlichaam (bijvoorbeeld kelders) een negatieve impact hebben op de doorstroming van het grondwater en dus de nabijgelegen brongebieden, in dit geval tevens habitatrichtlijngebieden (en beperktere mate VEN). Deze zones kruisen slechts beperkt de woonkernen. Het gaat hier over de oostelijke zijde van de woonkern van Werchter en de oostelijke zijde van de woonkern van Rotselaar. Vooral in de gebieden die in zone dorpshart en dorpschil liggen is dit een aandachtspunt. Het

RUP laat hier compacte woningbouwprojecten toe, die vaak gepaard gaan met onderkeldering i.f.v. parkeren. Hierbij moet opgemerkt dat het steeds gaat om zones waar vandaag al bebouwing, en in vele gevallen ook reeds compacte bebouwing, is toegestaan onder de huidige stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud. Ook zonder dit RUP is dit een aandachtspunt. Wanneer er binnen het gebied, dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1), ondergrondse constructie gewenst zijn met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Binnen de normale vergunningverlening wordt dit aandachtspunt ondervangen.

Het is aan te raden om gepaste voorschriften te voorzien in de bovenstaande zones om grondwaterbelemmeringen (zowel in stroming als infiltratie) tegen te gaan. Dit wordt grotendeels ondervangen door de Vlaamse en provinciale verordening maar de grondwaterstroming dient hier voldoende te worden aangepakt. Dezelfde voorschriften die in het vorige punt worden voorgesteld wat betreft de vermindering van de verharding kunnen de effecten op de grondwaterstroming beperken.

8.7.1.3 Winterbed

Een aantal zones binnen de zoneringskaart vallen binnen een winterbed van een grote waterloop. Het is vooral Hellicht dat in het winterbed ligt van de Demer. Dit is een zone die momenteel geen verdichtingsmogelijkheden meer krijgt (woonlandschap). Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere raakpunten met de Stationsstraat en de Aarschotsesteenweg, overeenkomstig het overstromingsgevoelig gebied, en de rand van Rotselaar-dorp waar het vooral gaat over de tuinzones die zijn getroffen.

8.7.1.4 Hellingenkaart

De hellingenkaart van Vlaanderen geeft de hellingsgraad weer voor het Vlaamse grondgebied. Deze kaart werd opgemaakt met het oog op het determineren van 'steile' of 'sterke' hellingen, omdat deze hellingen aanleiding kunnen geven tot exces van afvloeiend hemelwater, wat de overstromingsgevoeligheid van een gebied kan beïnvloeden. De hellingenkaart toont aan dat de zoneringskaart binnen de afbakening vooral in het oosten gelegen zijn. Deze zones met sterke hellingen liggen echter binnen het woonparkgebied, waar de verdichting wordt beperkt tegenover de huidige situatie.

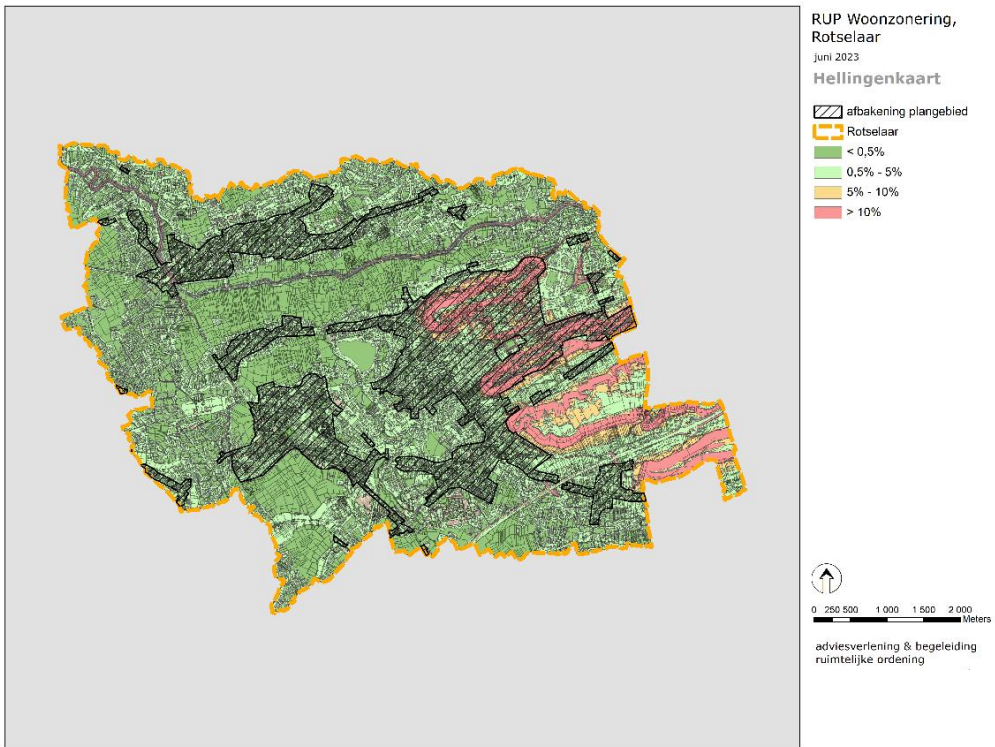
8.7.1.5 Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart (in functie van de watertoets) werd opgemaakt om de gevolgen van belangrijke wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze wijzigingen kunnen immers aanleiding geven tot een versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot de afspoeling van bodemdeeltjes. De plaats van deze gebieden komt ongeveer overeen met de hellingenkaart. Hier geldt ook dat deze zones met sterke hellingen binnen het woonparkgebied liggen, waar de verdichting wordt beperkt, en binnen enkele woonwijken (zuidelijke rand van Rotselaar en Wezemaal, Vleugtweg in Wezemaal, oostelijke zijde kruispunt Nieuwbaan/Provinciebaan en de wijk Rigessel) en woonlandschap (uitlopers Hellicht). Dit zijn de zones met de laagste bouwmogelijkheden.

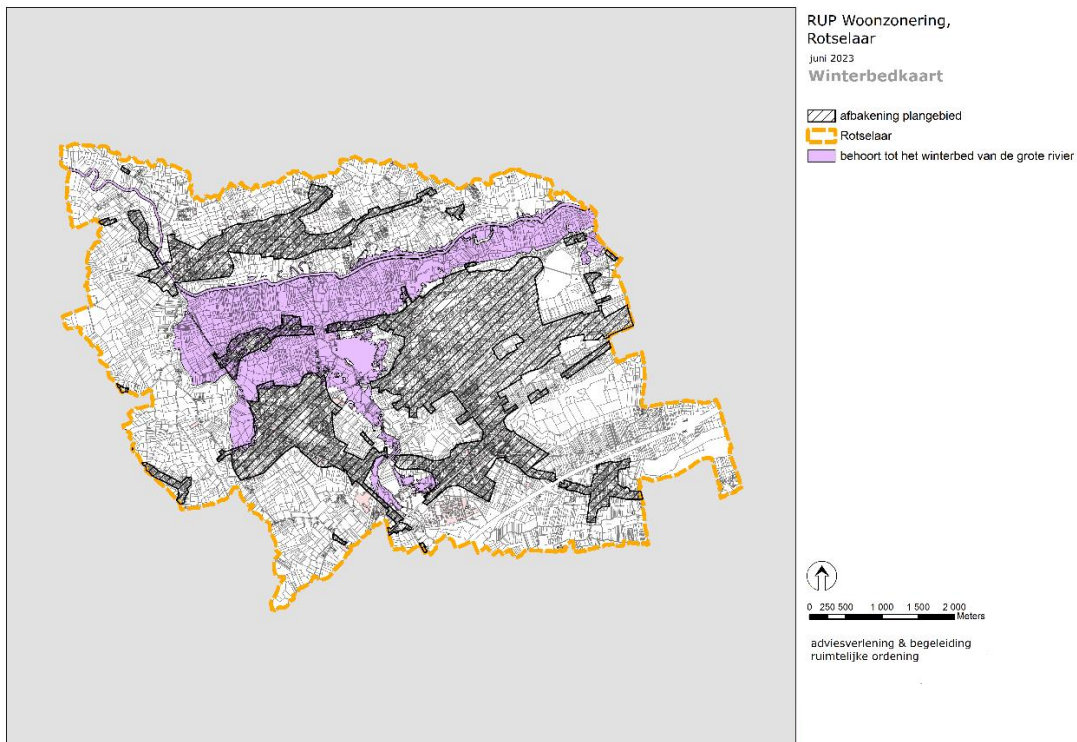
Het gemeentelijk hemelwater- en droogteplan wordt momenteel opgesteld als visie op de hemelwaterafvoer- en waterbuffering op het grondgebied van Rotselaar. In het hemelwaterplan zullen acties voorzien worden die maximaal inzetten op ontharding, infiltratie en ruimte voor water. Dit plan zit in de fase van de startnota.



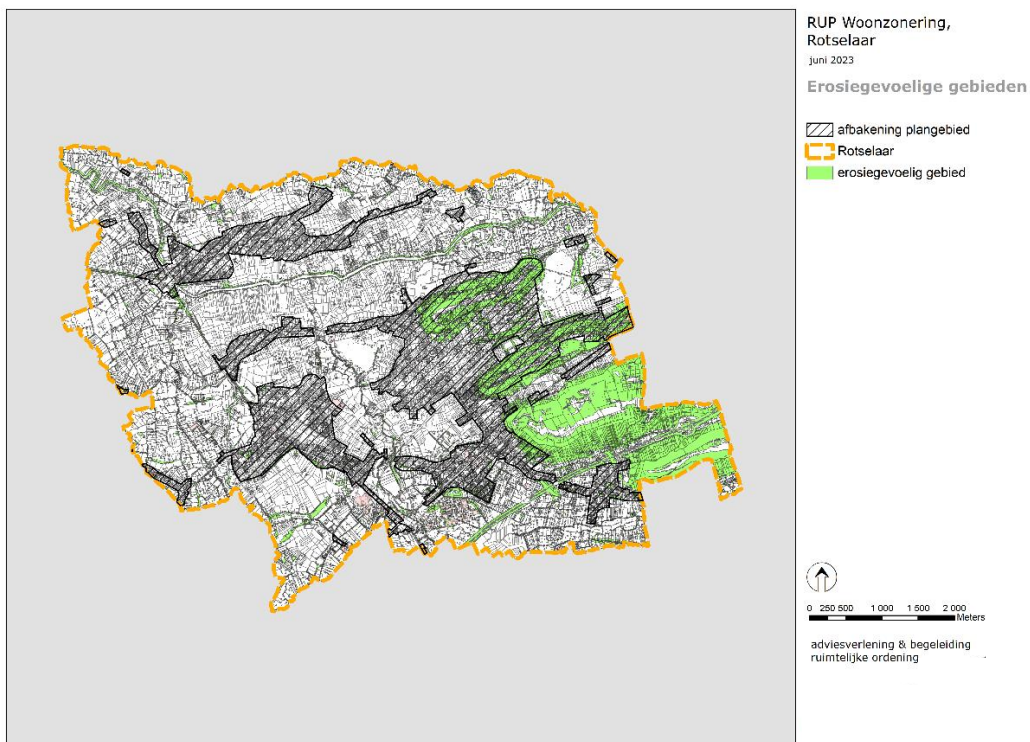
Figuur 56 grondwaterstromingsgevoelige gebieden (juni 2023)



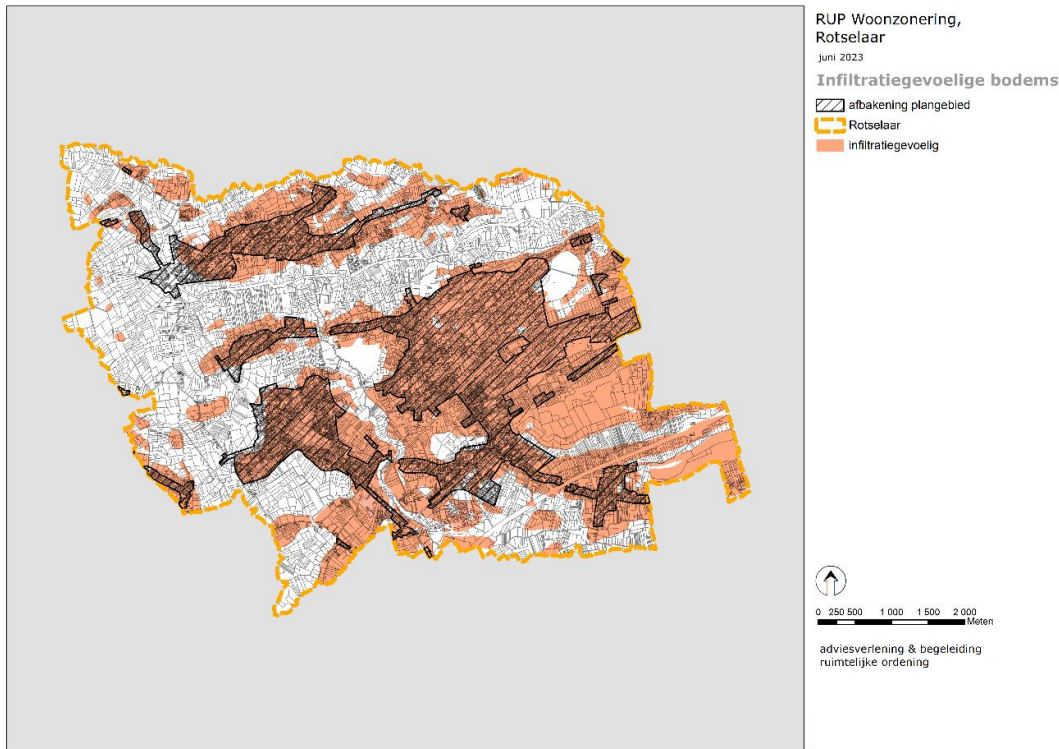
Figuur 57 hellingenkaart (juni 2023)



Figuur 58 winterbedkaart (juni 2023)



Figuur 59 erosiegevoelige gebieden (juni 2023)



Figuur 60 infiltratiegevoelige gebieden (juni 2023)

8.7.2 Oppervlaktewater en overstromingsgevoeligheid

Volgens de Vlaamse hydrografische atlas situeert het plangebied zich in deelbekken van het Demerbekken, het Dijlebekken, het stelsel van de Molenbeek-Bierbeek-Lemingsbeek-Abdijbeek en de Leibeek-Weesbeek-Molenbeek (het Demerbekken en het Dijlebekken in het stroomgebied van de Schelde). De bevaarbare Demer en Dijle, beheerd door De Vlaamse Waterweg, stromen door het plangebied. De geklasseerde waterlopen (Dijle en Winge) worden beheerd door de VMM. De onbevaarbare waterlopen (Leibeek, Lossingsbeek, Grote Losting, Gootgracht, Tarwelandbeek, Kleine Laak, Binnebeek, Putbosbeek, Watering De Molenbeek en Grote Laak) van tweede categorie worden beheerd door de provincie Vlaams-Brabant. Het RUP heeft op de structuur van deze waterlopen geen impact. Buiten en binnen de woonkernen die het RUP afbakent, vinden we een zeer fijnmazig systeem van beken onder gemeentelijk beheer. Het is de bedoeling van het RUP om ervoor te zorgen dat, in gebieden waar sowieso gebouwd kan worden, de bouwprojecten beter rekening kunnen houden met het fijnmazige beeksysteem doorheen de woonkern.

Binnen de contouren van het RUP worden een aantal zones aangeduid als fluviaal overstromingsgevoelig. De zones worden ingedeeld als volgt:

- Klasse A: geen overstromingsgevaar
- Klasse B: kleine kans onder klimaatverandering
- Klasse C: kleine kans onder huidig klimaat
- Klasse D: middelgrote overstromingskans onder huidig klimaat

Deze zones zijn logischerwijze hoofdzakelijk gelegen langs de aanwezige valleien: de Demer, de Dijle, de Winge, de Grote Losting, de Grote Laak en de Leibeek. Op basis van deze kaarten kan geconcludeerd worden dat de meeste gevoelige zones in deze valleien eerder tussen de woongebieden gelegen zijn, met uitzondering van Hellicht. Daarnaast lopen deze gevoelige zones op een aantal punten door het woongebied:

- Rotselaar:
 - o de Stationsstraat tussen de Aarschotsesteenweg en de spoorweg door klasse D langs de Winge;

- o de noordelijke rand en noordoostelijke van het dorp door klasse C, klasse B en zeer beperkt door klasse D;
- Hellicht: volledig ingekleurd met klasse C, de randen ook getroffen door klasse D;
- Heikant:
 - o Een noordelijke uitloper (Vijverstraat) door klasse D;
 - o Een oostelijke uitloper volledig ingekleurd met klasse C, de randen ook getroffen door klasse D;
- Werchter:
 - o De noordelijke kop van Werchter (Beverlaak) door klasse C;
 - o Oostelijke uitlopend lint (Hoogland) door klasse B en C;
 - o Een woonfragment in het oosten (Preterstraat) in klasse B en C;
- Wezemaal: zuidoostelijke zone rond de Aarschotsesteenweg aan de Grote Losting in klasse D en C.

De zones uit de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden overlappen grotendeels met die van de fluviële met uitzondering van:

- Rotselaar:
 - o Een aantal open binnengebieden liggen in klasse D: 2 zones in het WUG aan de Sint-Antoniussstraat, aan de Sint-Pietersstraat en de Sint Annastraat en in klasse B aan de Ridderlaan;
- Heikant:
 - o Langs de Leibeek ligt een zone in klasse D die doorheen het woonweefsel dringt;
- Werchter:
 - o In het centrum van Werchter zijn een aantal binnengebieden aangeduid waarvan 2 in klasse D (Walstraat en achter de Jan Bolsstraat) (de anderen klasse C), naar het oosten zijn er vijf gebieden in klasse D;
- Wezemaal: een zone ronde Leibeek in het noordoosten in klasse B en C;
- Vlasselaar: in het oosten een uitlopend lint met nog een stukje aan de overzijde van de autostrade in klasse D.

De watergevoelige zones liggen grotendeels in het woonlandschap of woonwijken waar het RUP minder bebouwing toelaat dan er vandaag mogelijk is en ook geen inbreiding in de binnengebieden. In de zones waar het gaat over de dichtere gebieden van het dorpshart of dorpschil gaat het over reeds bebouwde sites of over de percelen aan de rand van deze zones. In Werchter zijn een aantal binnengebieden in het dorpshart en de dorpsring waar reeds projecten zijn vergund of in bespreking zijn zoals de sociale woningen aan de Walstraat en een project aan de Sint-Jansstraat/Rochusstraat. In Wezemaal is de dorpsring getroffen door de mogelijke overstroming vanuit de vallei van de Losting. In Werchter wordt de dorpsring getroffen in het noorden door de vallei van de Grote Laak en Dije. Voor de dorpsring kunnen we opmerken dat het RUP de bouwmogelijkheden hier sterk zal verminderen. In Rotselaar gaat het daarnaast over een woonuitbreidingsgebied. De gemeente wenst dit gebied niet verder aan te spreken en bevestigt hiermee de open ruimtestructuur.

Dit neemt niet weg dat zeker in de zones van klasse D er extra aandacht dient te worden gegeven aan verhardingen, aan overstromingsgevoelig bouwen en aan ruimte voor water. De watertoets zal steeds moeten doorlopen worden om voldoende beschermende maatregelen te nemen en dit vooral in de zones die in klasse D liggen. Daarnaast zal het RUP de footprint van de gebouwen hier tegenover de bestaande situatie beperken doordat de bouwmogelijkheden verminderd zijn. Volgende maatregelen worden opgelegd door de verordening woonzoning en de verordening wonen-in-meervoud die bij het RUP horen, om de effecten te beperken:

- Om verhardingen te beperken wordt een duidelijk kader opgesteld voor de diensten, het college en inwoners zodat duidelijk is welke verhardingsgraad wordt toegelaten bij eengezinswoningen en verkavelingen. Het is de bedoeling om te werken met een maximum percentage van verhardingen in de tuinzone, met name een absoluut maximum waar niet kan worden boven gegaan. (zie algemene richtlijnen hierboven)
- Het Vlaams gewest heeft een nieuwe verordening rond hemelwater goedgekeurd die in werking treedt op 2 oktober 2023. Het algemeen uitgangsprincipe ligt reeds vast. In eerste instantie zal regenwater zoveel mogelijk opgevangen en gebruikt moeten worden, in tweede instantie zal het resterende hemelwater gebufferd en geïnfilteerd moeten worden op het perceel in kwestie. De bepalingen in deze nieuwe verordening dienen gevolgd te worden. De gemeente moedigt, in afwachting van de strengere regels van hogere overheid, de inwoners aan meer hemelwater te hergebruiken door in strengere zin af te

wijken van deze gewestelijke verordening. De gemeente zal een grotere hemelwaterput vragen, een minimumopvang van 500 liter voor constructies onder de 40m² minimaal voorzien en voor elke meergezinswoning opleggen dat minstens één wooneenheid op de hemelwaterput aangesloten.

- Er worden minimale eisen opgelegd aan percelen zodat er voldoende tuinzone ontstaat bij de vorming van nieuwe kavels en de bouw van woningen. Achterliggende kavels worden niet toegestaan.

Als conclusie stellen we dat, voor het grootste deel van de aandachtzones voor overstromingen, het RUP geen verdichting toelaat van de harde functies wonen (woonlandschap) of de verdichting aansluit op de bestaande situatie (dorpscentra). Er is telkens een grondige uitvoering van de watertoets noodzakelijk. Dat is trouwens vandaag ook al het geval. Het doel van het RUP betreft de noodzakelijke verdichting in de kerngebieden in goede banen leiden. Dit hoeft echter niet steeds gepaard te gaan met een verdere verharding ten opzichte van de bestaande toestand. Het opzet van het RUP is net om een kwalitatieve verdichting mogelijk te maken en hierdoor een positieve bijdrage te leveren aan de plaatselijke kwaliteiten, zoals o.m. de waterhuishouding. Mits correcte toepassing van de decretale verplichtingen, is er geen aanzienlijk negatief effect op het watersysteem te verwachten, voor wat betreft overstromingen. De principes van het BGO Woonzoneringsplan zorgen ervoor dat de bouwopdrachten in deze buitengebieden niet leiden tot een verhoogde people@risk factor. Dit betekent het aantal getroffen inwoners van een overstromingen.

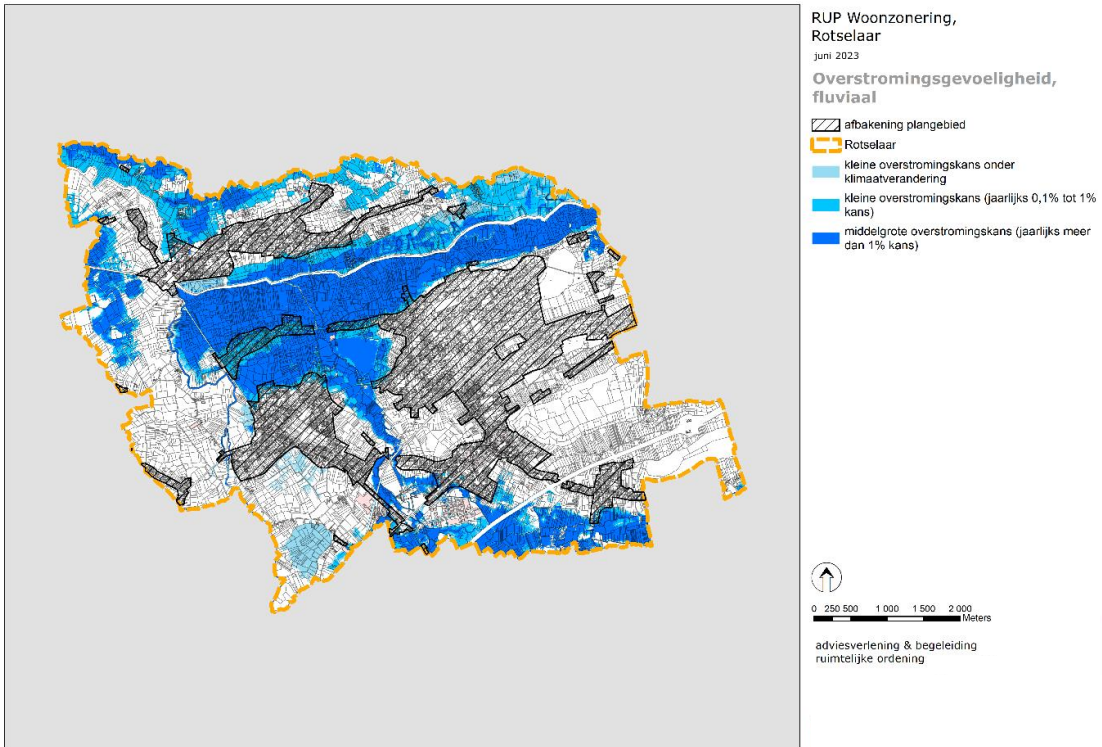
Het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. Die zones zijn een stuk kleiner dan de overstromingsgevoelige gebieden op de watertoetskaart en duiden de plaatsen aan waar de kans op waterschade het grootst is. De kaart voor risicozones voor overstromingen duidt binnen de contouren van het RUP enkel een aantal percelen aan de Stationsstraat (oversteek van de Leibeeke) en aan de Aarschotsesteenweg (oversteek Grote Loting) aan waar de watertoets met grote omzichtigheid en aandacht zal moeten toegepast worden. Signaalgebieden zijn niet aanwezig in Rotselaar.

De gemeente Rotselaar werkt momenteel aan een gemeentelijk hemelwater- en droogteplan. Hierin zal vertrokken worden vanuit een integrale visie op hemelwater: ter plaatse vasthouden, laten infiltreren of gebruiken als alternatieve waterbron, het lokaal bufferen, het pas als laatste stap vertraagd afvoeren en het grondwater zo goed mogelijk aanvullen. Deze visie moet doorwerken in het beleid en resulteren in initiatieven op het terrein. De uitvoering ervan moet het grondgebied robuuster maken voor de gevolgen van klimaatverandering en voor de negatieve effecten van verharding en verstedelijking en kan ook bijdragen aan de oplossing voor het verlies van biodiversiteit en hitte-eilanden.

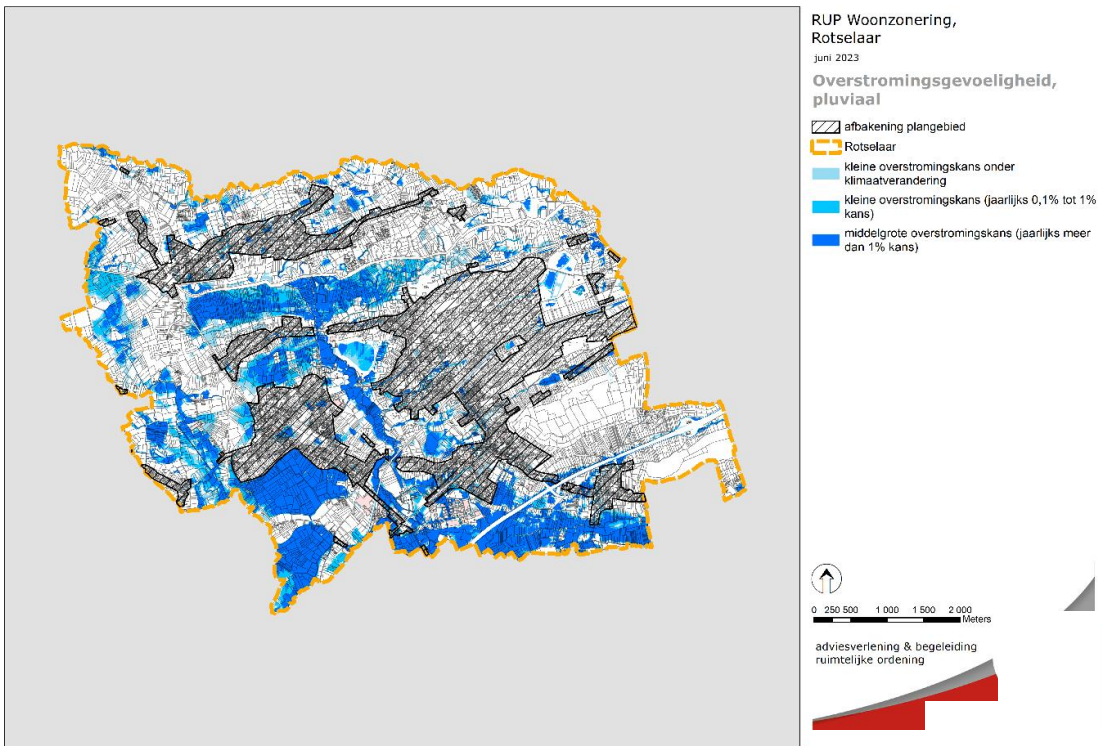
De gemeente heeft samenwerkingsverbanden met de verschillende waterloopbeheerders rond waterveiligheid.

- Sigmaplan Demervallei (De Vlaamse Waterweg nv)
- Vallei van de Winge (De Vlaamse Milieumaatschappij)

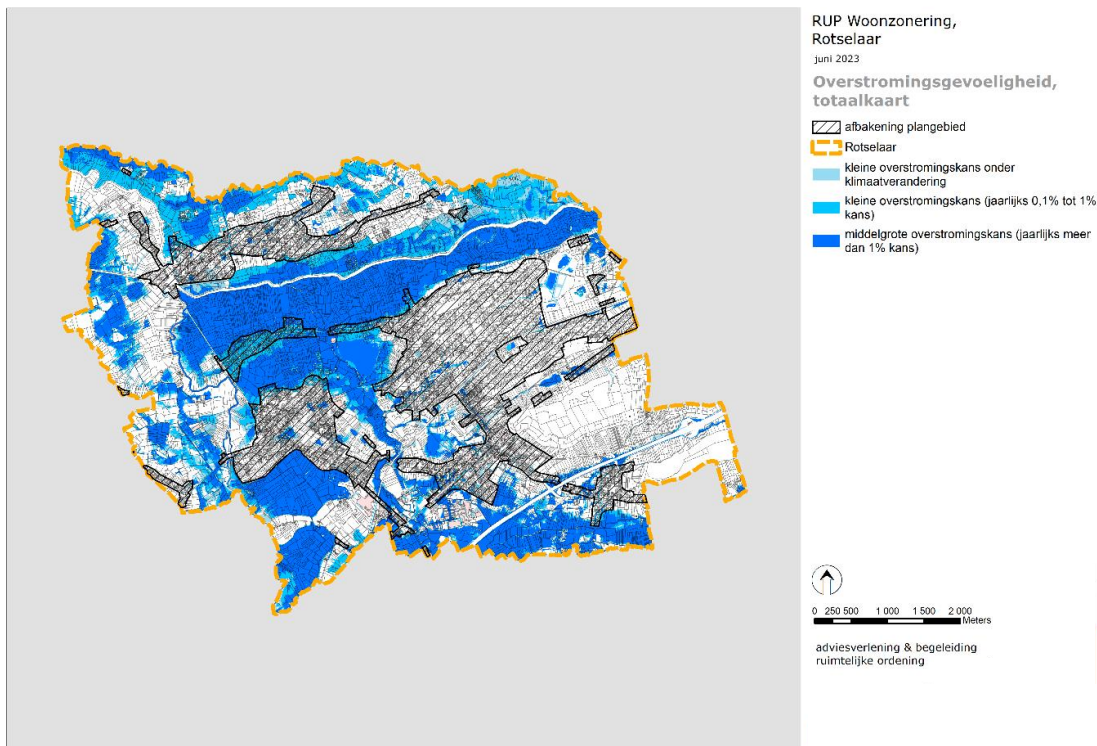
Beide samenwerkingen hebben al geleid tot het aanleggen van verschillende gecontroleerde overstromingsgebieden en beveiligingsdijken (Hellicht, Wingepark) in Rotselaar.



Figuur 61 overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (juni 2023)



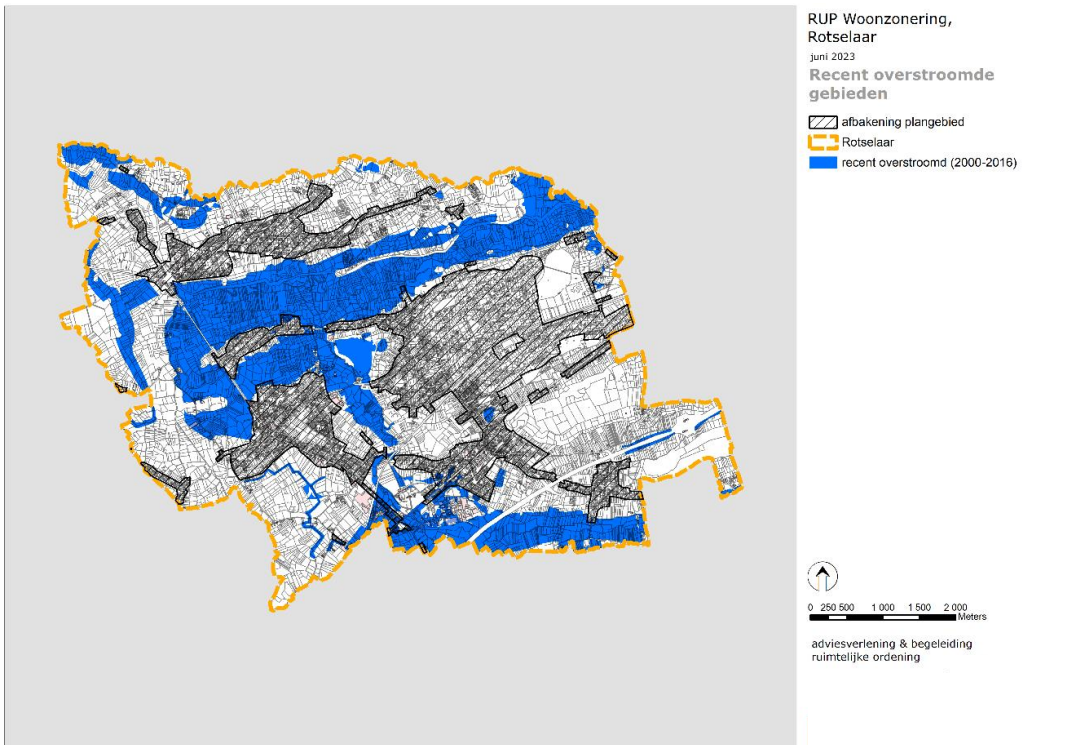
Figuur 62 overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (juni 2023)



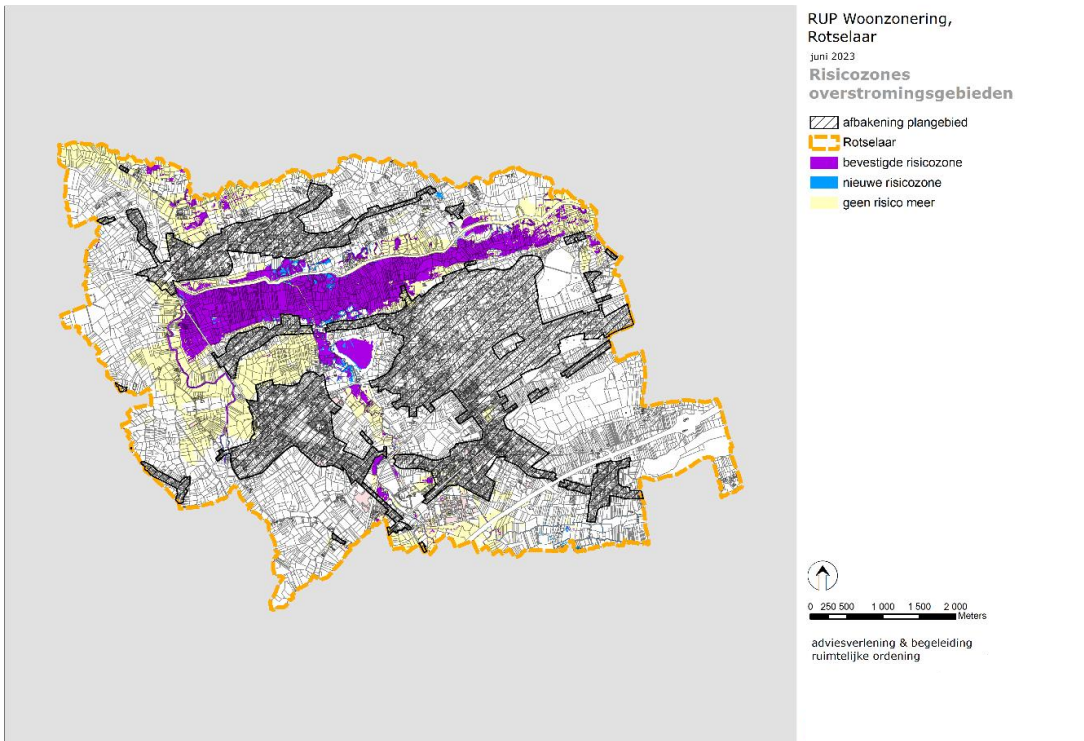
Figuur 63 overstromingsgevoelige gebieden totaalkaart (juni 2023)



Figuur 64 van nature overstroombare gebieden (juni 2023)



Figuur 65 recent overstromde gebieden (juni 2023)



Figuur 66 risicozones overstromingsgebieden (juni 2023)

8.7.3 Afvalwater

Er wordt geen extra publieke wegenis voorzien waarbij nieuwe riolering dient aangelegd te worden. Het RUP beperkt de mogelijkheden voor verdichting tegenover het referentiescenario in het woonlandschap. Dit zal een positief effect hebben op de verwerking van het afvalwater tegenover het referentiescenario. In de woonkern is wel verdichting mogelijk maar dan wel onder een beperktere vorm. Het gaat bijna uitsluitend om reeds bebouwde zones waar de huidige regelgeving ook verdichting mogelijk maakt. De uitvoering van het RUP zal dan ook geen significante effecten veroorzaken op het afvalwater. Integendeel: door ontwikkeling te concentreren kan er meer open ruimte naar de toekomst toe behouden blijven ten opzichte van het verderzetten van de uitbreidingstendens.

8.7.4 Conclusie Water

Bovenstaande afwegingen vormen samen de watertoets. De watertoets geeft uitvoering aan de integratie van de principes van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. Uit bovenstaande blijkt dat het RUP Woonzoneringsplan geen significante problemen met zich mee zal brengen inzake potentiële wateroverlast of effecten op het watersysteem. Met het RUP is het de ambitie om op de locaties die daarvoor het meest geschikt de verdichting te bewerkstelligen. Dit gebeurt vanuit een aantal criteria zoals duurzame ontsluiting en nabijheid van voorzieningen. Door kwalitatieve verdichting in enkele stukken van de woonkern (dorpshart en dorpsring) voorop te stellen, worden de buitenste delen van de woonkern (woonwijken), en nog sterker in het buitengebied (het woonlandschap en woonpark), gevrijwaard van verdichting. Deze laatste drie zones zijn die gebieden waar potentiële effecten op het watersysteem en wateroverlast het grootst zijn. De principes van de BGO Woonzoneringsplan zorgen er dus voor dat de bouwopdrachten in deze gebieden niet leiden tot een verhoogde people@risk factor.

Wel moet de verdichting in de woonkern rekening houden met de aandachtspunten vanuit waterbeheer. Vanuit deze analyse komen enkele specifieke zones naar voor waar projecten zullen moeten gecombineerd worden met maatregelen voor de waterhuishouding: enerzijds infiltratie en grondwaterstromingsgevoeligheid, anderzijds mogelijke wateroverlast. Het geplande RUP en bijhorende verordening zal in de voorschriften voldoende kwalitatieve voorschriften opnemen zodat er aandacht is voor mogelijke pijnpunten en deze mee afgetoetst worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit komt bij de sectorale regelgeving die deze toetsing verplicht. Voor de visie uit het hemelwaterplan omtrent de retentie van water en de bronmaatregelen wordt doorheen het proces van het RUP nog bekeken hoe dit kan worden vastgelegd in de voorschriften.

Volgende maatregelen worden opgelegd door de verordeningen die bij het RUP horen om de effecten te beperken:

- Om verhardingen te beperken wordt een kader opgesteld zodat duidelijk is welke verhardingsgraad wordt toegelaten bij eengezinswoningen en verkavelingen. Er wordt gewerkt met een absoluut maximum percentage van verhardingen in de tuinzone, waar niet kan worden boven gegaan.
- De gemeente moedigt, in afwachting van de strengere regels van hogere overheid, de inwoners aan meer hemelwater te hergebruiken door in strengere zin af te wijken van deze gewestelijke verordening. De gemeente zal een grotere hemelwaterput vragen, een minimumopvang van 500 liter voor constructies onder de 40m² minimaal te voorzien en voor elke meergezinswoning opleggen dat minstens één wooneenheid op de hemelwaterput aangesloten wordt.
- Er worden minimale eisen opgelegd aan percelen zodat er voldoende tuinzone ontstaat bij de vorming van nieuwe kavels en de bouw van woningen. Achterliggende kavels worden niet toegestaan.

Binnen zones aangewezen als overstromingsgevoelig moet voldaan worden aan de principes van overstromingsvrij bouwen. Voorbeelden hiervan zijn het plaatsen van woningen op palen en voldoende hoog bouwen, zodoende wordt ruimte gevrijwaard voor overstromingswater wat wateroverlast in de toekomst kan beperken.

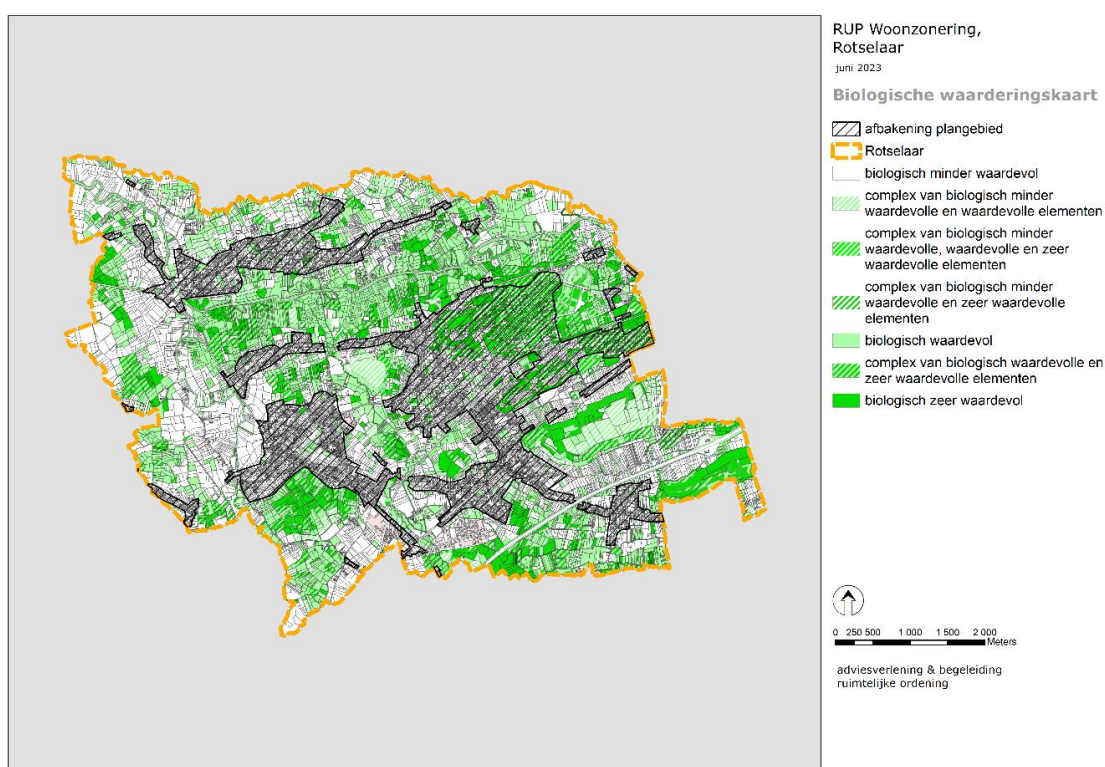
8.8 Biodiversiteit

8.8.1 Biotoopverlies/biotoopwijziging

De biologische waarderingskaart van het Instituut voor Natuurbehoud geeft een recente (2015 en 2017) en uniforme inventarisatie en evaluatie van de biologisch waardevolle en minder waardevolle gebieden weer. In Rotselaar liggen de zones aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol voornamelijk tussen de bebouwing. Het gaat hier over de grote groenstructuren aan de valleien van de verschillende waterlopen. Deze waardevolle gebieden liggen buiten de afbakening van dit RUP. Binnen de woongebieden zijn er volgende waardevolle zones die voornamelijk bestaan uit open percelen:

- Rotselaar: enkele verspreide waardevolle en één zeer waardevolle zone in het noorden van het dorp, een waardevolle zone aan de oversteek Leibeek aan de Stationsstraat en een aantal percelen in het WUG (woonuitbreidingsgebied). Voor het WUG heeft de gemeente de visie (zie BGO) dat de boszones niet ontwikkeld kunnen worden.
- Werchter: WUG aan de Demerbroekstraat bevat enkele waardevolle zones, inbreidingsgebied aan de Sint-Jansstraat/Rochusstraat, in het oosten zijn een aantal inbreidingsgebieden reeds ingevuld of zijn er invullingen gepland via verkavelingen.
- Heikant: de waardevolle zones bevinden zich voornamelijk in de WUG's, in een binnengebied tussen de Schoolstraat en Sparrenstraat en een reeds ontwikkelde zone aan Beversluis. De binnengebieden kunnen niet ontwikkeld worden. Voor het WUG heeft de gemeente de visie (zie BGO) dat deze niet ontwikkeld kunnen worden.
- Wezemaal: de meeste waardevolle zones zijn reeds bebouwd of verkaveld, enkel een binnengebied achter het Oorzaakveldpad is nog open.
- Woonparkgebieden hebben nog vrij veel waardevolle zones. Via de wijziging van de verordening woonparken zal de toekomstige bebouwing beperkt blijven.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening zal het behoud van de als waardevol aangeduide zones als een aandachtspunt moeten meegenomen worden bij eventuele aansnijding.



Figuur 67 biologische waarderingskaart (juni 2023)

8.8.2 Rustverstoring

Rekening houdend met de aard van het plan kan geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op rust- en lichtverzorging van fauna voorkomen.

8.8.3 Barrièrevorming en versnippering

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek/enfourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht

8.8.4 Conclusie Biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

8.9 Natuurgebieden

8.9.1 Algemeen

In Rotselaar zijn de volgende relevante gebieden aanwezig volgens VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en IVON (Integral Verwevings- en Ondersteunend Netwerk): het gen-gebied "De Demervallei ten westen van Aarschof"; het gen-gebied "De Eikelberg, Wijngaardberg, Beninksberg en 's Hertogenheide"; het gen-gebied "De Wingevallei", het gen-gebied "Het Wijgmaalbroek - Kwellenberg - Gevel" en het gen-gebied "De Broekelei-Zegbroek-Tremelo". De relevante habitatrichtlijngebieden zijn: "Demervallei" en de "Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen".

In de 'Demervallei' zijn er 18 beschermde habitattypes beschreven:

Blauwgraslanden (6410), Droge heide (4030), Droge heide op jonge zandafzettingen (2310), Eiken-Beukenbossen op zure bodems (9120), Essen-Eikenbossen zonder Wilde hyacint (9160), Galigaanvegetaties (7210), Glanshaver- en Grote vossenstaartgraslanden (6510), Heischrale graslanden en soortenrijke graslanden van zure bodems (6230), Ondiepe beken en rivieren met goede structuur en watervegetaties (3260), Open graslanden op landduinen (2330), Oude Eiken-Berkenbossen op zeer voedselarm zand (9190), Slenken en plagplekken op vochtige bodems in de heide (7150), Valleibossen, Elzenbroekbossen en zachthoutoibossen (91E0), Vochtige tot natte heide (4010), Voedselarme tot matig voedselarme verlandingsvegetaties (7140), Voedselarme tot matig voedselarme wateren met droogvallende oevers (3130), Voedselrijke, gebufferde wateren met rijke waterplantvegetatie (3150) en Voedselrijke, soortenrijke ruigtes langs waterlopen en boszomen (6430).

In de 'Valleien van de Wine en de Motte met valleihellingen' zijn er 12 beschermde habitattypes beschreven: Blauwgraslanden (6410), Droge heide (4030), Eiken-Beukenbossen op zure bodems (9120), Essen-Eikenbossen zonder Wilde hyacint (9160), Glanshaver- en Grote vossenstaartgraslanden (6510), Heischrale graslanden en soortenrijke graslanden van zure bodems (6230), Kalktufbronnen met tufsteenformatie (7220), Valleibossen, Elzenbroekbossen en zachthoutoibossen (91E0), Voedselarme tot matig voedselarme verlandingsvegetaties (7140), Voedselrijke, gebufferde wateren met rijke waterplantvegetatie (3150) en Voedselrijke, soortenrijke ruigtes langs waterlopen en boszomen (6430) en Wateren met kranswiervegetaties (3140).

Voor de VEN gebieden mag er geen onomkeerbare schade aan de natuur gebeuren. Vermijdbare schade moet vermeden worden. Bovenstaande gebieden liggen niet binnen de afbakening van het RUP maar grenzen aan de afbakening. Het gaat hier voornamelijk over woonlandschap en woonwijken met de laagste verdichtingsmogelijkheden. Enkel in het zuiden van de kern van Werchter, aan het oostelijke deel van Wezemaal en met beperkt raakvlak in het zuiden van Rotselaar grenst een zone voor dorpsring aan kwetsbare zones. Het RUP voorziet neutrale tot zelfs positieve effecten op de omliggende natuurgebieden:

- De speciale beschermingszones worden nooit ingekleurd als een zone van de woonkern of woonlandschap.
- Er grenzen voornamelijk zones in het woonlandschap aan de Natura2000-gebieden, waardoor er aan de randen van de beschermingszones duidelijk is dat er geen verdichting van woonfuncties zal worden toegelaten. Verdichting is in principe in de huidige situatie wel mogelijk aangezien enkel het gewestplan van toepassing is voor het woonlandschap. Voor de invulling wordt de bestaande dichtheid en bouwwijze als uitgangspunt genomen. Het RUP zal de mogelijke bebouwing beperken in de woonlandschappen tot maximaal een opvulling van een perceel met 1 woning. Er komt als het ware een bufferzone rond de zones voor kernversterking.
- Voor de dorpsring ziet het RUP een beperking van de verdichting t.o.v. de bestaande situatie. Meer gezinswoningen zijn niet meer mogelijk en de dichtheid van mogelijke projecten wordt verlaagd.

8.9.2 Stikstof

Stikstof heeft een aanzienlijke impact op de natuurlijke ecosystemen en biodiversiteit. Het kan leiden tot overmatige groei van sommige plantensoorten, wat de biodiversiteit en ecologie van het landschap negatief beïnvloedt. Daarnaast kan stikstof bijdragen aan de verzuring van bodem en water, wat op zijn beurt de gezondheid van planten, dieren en mensen kan aantasten.

Door de demografische groei van de bevolking zullen er de volgende decennia woongelegenheden moeten bijkomen binnen de gemeente. Het nieuwe RUP zal ervoor zorgen dat dit voornamelijk zal gebeuren in kernzones. Deze verdichting zorgt ervoor dat mensen zich gemakkelijker kunnen verplaatsen via het openbaar vervoer en dat openbare voorzieningen optimaal benut worden. In het kader van de stikstof

problematiek is dit goed nieuws, minder verplaatsingen betekent minder stikstofuitstoot, wat de natuur ten goede komt. Gesteld dat het woonaanbod sowieso wordt uitgebreid is het voorliggende plan een goede manier om de invloed hiervan op de omgeving zoveel mogelijk te beperken, zo ook voor stikstof. De woningen die er zullen bijkomen moeten voldoen aan de huidige energienormen. De emissie van deze woningen zal significant minder zijn dan de bestaande systemen. Het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan houdt rekening met de natuurwaarden in de Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Door de verdichting van huizen en infrastructuur te beperken tot bepaalde zones, wordt de impact op de omliggende natuur beperkt en worden beschermde gebieden gespaard. Dit betekent dat de biodiversiteit in deze gebieden behouden blijft en dat de gemeente zijn groene karakter kan behouden. De impact van dit RUP in het kader van stikstof wordt als niet significant ingeschat.

8.9.3 Passende beoordeling

Het Natuurdecreet legt een passende beoordeling op bij planningsaanvragen, stedenbouwkundige aanvragen, verkavelingsaanvragen, milieuvergunningaanvragen, hervergunningaanvragen, natuurvergunningaanvragen, landinrichtingsprojecten, enz. die een betekenisvolle aantasting kunnen veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone. De verplichting om een passende beoordeling op te maken is van toepassing op elke vergunningaanvraag en op elk plan of programma dat op zich, of in combinatie met andere activiteiten, plannen of programma's een maken is van toepassing op elke vergunningaanvraag en op elk plan of programma dat op zich, of in combinatie met andere activiteiten, plannen of programma's een betekenisvolle aantasting kan veroorzaken. Er mag uit de bovenstaande argumenten (het punt "Algemeen") geoordeeld worden dat het voorliggende plan geen onherstelbare en onvermijdbare schade teweegbrengt of belangrijke beperkingen inhoudt met betrekking tot de instandhouding en versterking van de waarden binnen de afgebakende Natura2000-gebieden, vogelrichtlijngebieden, habitat-gebieden en VEN-gebieden. Het RUP is een overdruk-RUP, in de zin dat middels het RUP de gewestplanbestemming enkel wordt verfijnd. Rekening houdend met deze referentiestatus is de impact van het RUP, in het licht van de passende beoordeling dus al beperkt (zelfs zo goed als nihil).

Naast het overdruk-RUP gelden ook nog enkele stedenbouwkundige verordeningen (bv. wonen-in-meervoud en woonparken). Deze stedenbouwkundige verordeningen hebben betrekking op andere delen van de gemeente enerzijds en leggen ook enkel bijkomende voorschriften ten opzichte van de gewestplanbestemming op anderzijds. De stedenbouwkundige verordening 'wonen-in-meervoud' legt zo bijkomende voorschriften op voor verdichtingsprojecten. Deze voorschriften verfijnen de gewestplanbestemming dus enkel verder, zodat er van cumulatieve effecten in het licht van effecten op de biodiversiteit geen sprake is. Bijgevolg kan er geconcludeerd worden dat de opmaak van een passende beoordeling geen extra informatie zal opleveren die anders kan oordelen over de effecten van het voorgenomen plan op de speciale beschermingszone van het Europese Habitat- en Vogelrichtlijngebieden en andere wetgeving (bv. Natuurbehouddecreet) in de onmiddellijke omgeving betekenisvolle aantasting kan veroorzaken.



Figuur 68 Habitat- en Vogelrichtlijngebieden (juni 2023)



Figuur 69 VEN-gebieden (juni 2023)

8.10 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

8.10.1 Landschap

8.10.1.1 Referentiesituatie

Binnen de afbakening van het RUP vallen volgende beschermde cultuurhistorische landschappen:

- Wijngaardberg
- Omgeving Hoeve Craeneveld
- Onze-Lieve-Vrouw-van-Zeven-Smartenkapel met omgeving
- Sint-Martinuskerk, omliggend kerkhof en omheiningsmuur
- Toren van Ter Heyden en omgeving

Rotselaar kent de volgende landschapsrelicten: "Demer- en Laakvallei tussen Aarschot en Werchter" en "Wijngaardberg en het landbouwgebied tot aan de Parhof".

8.10.1.2 Effectenbespreking

De landschapsrelicten liggen buiten de afbakening van dit RUP.

8.10.2 Bouwkundig erfgoed

8.10.2.1 Referentiesituatie

In de gemeente Rotselaar bevinden zich de volgende beschermde monumenten binnen de afbakening van het RUP:

- Sint-Pieterskerk (neogotische plattelandskerk uit 1846-1848)
- Onze-Lieve-Vrouw-van-Zeven-Smartenkapel
- Sint-Martinuskerk
- Sint-Jan-Baptistkerk
- Pastoriestraat 2: pastorie met ijzerzandstenen ommuring en poort
- Holsbeeksebaan 8: uitbreiding van de bescherming tot de omheiningsmuur, de gracht rond de pastorie en de brug over de gracht

- Onze-Lieve-Vrouw-van-Bijstandkapel en linde
- Voormalige brouwerij Mena, inclusief de fabrieksschoorsteen en het kantoorgebouw
- Mariakapel
- Onze-Lieve-Vrouw-van-de-Akkerkapel
- Drielindenskapel

Een aantal beschermde stads- en dorpsgezichten liggen binnen de perimeter:

- Dorpskern Wezemaal
- Abdij van het Vrouwenpark
- Maalderij Van Dooren met omgeving en Dijlevallei
- Brouwerij Mena en bijgebouwen
- Pastorie Sint-Petrusparochie en tuin
- Kapel Onze-Lieve-Vrouw van de Akker met lindes
- Drielindenskapel met drie lindes en onmiddellijke omgeving

8.10.2.2 *Effectenbespreking*

Er zal steeds met de erfgoedwaarden rekening gehouden moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen op of palend aan de site. De bestaande regelgeving biedt hier de nodige garanties aangevuld met het Gemeentelijk Erfgoedbeleidsplan Werchter-centrum. Flankerend aan het RUP zijn de maatregelen uit de verordening wonen-in-meervoud omtrent de erfgoedtoets en de toepassing van de goede ruimtelijke ordening belangrijk. In het dorpshart zal er extra aandacht zijn voor de cultuurhistorische aspecten die in een voortraject samen met de intergemeentelijke erfgoeddienst WinAr zullen afgewogen worden. Daarnaast zullen voor projecten met een grote impact en/of maatschappelijk belang het advies van een kwaliteitskamer ingewonnen worden. In deze kwaliteitskamer worden relevante expertises, zoals erfgoed, ingeroepen om de gemeente te ondersteunen in het beoordelen van een vergunningsaanvraag.

8.10.2.3 *Erfgoedbeleidsplan van Werchter en vastgestelde inventaris*

Binnen de afbakening van de woonkernen zijn er heel wat elementen of gehelen bouwkundig erfgoed geselecteerd binnen de afbakeningen. Voor de panden op de inventaris moet de erfgoedtoets worden uitgevoerd vooraleer te beslissen over mogelijkheden tot sloop of grondige verbouwing. Het RUP wijzigt op zich niets aan de situatie van het vastgesteld bouwkundig erfgoed.

De gemeente wil met het Gemeentelijk Erfgoedbeleidsplan Werchter-centrum het belangrijkste erfgoed in Werchter vrijwaren en tevens de beeldkwaliteit van het centrum verhogen. Op vlak van de cultuurhistorische aspecten en visueel-vormelijke elementen streeft de gemeente bij werken het behoud na van de erfgoedkenmerken en –elementen van de waardevolle gebouwen. In de omgeving van erfgoed wordt een duurzame en kwalitatieve architectuur nagestreefd, die de erfgoedwaarden en de beeldkwaliteit van de omgeving optilt en versterkt. Een nieuwe invulling moet zich niet afkeren van het omringend erfgoed, maar de compositorische en formele gegevens van de bestaande architectuur accentueren en een hedendaagse taal vinden. Nieuwe architectuur en aanpassingen aan erfgoed moeten zich rechtvaardigen. Kennis van het gebouw, van de architectuurpraktijk en de architectuurgeschiedenis is nodig om aanknopingspunten te vinden waarop een nieuw verhaal kan worden gebaseerd.

Om het Gemeentelijk Erfgoedbeleidsplan Werchter-centrum na te streven is het noodzakelijk om bij alle werken, handelingen, wijzingen en aanvragen tot sloop van het erfgoed, opgenomen op de lijst van de waardevolle gebouwen met bovenlokale (categorie 5) en lokale waarde (categorie 4), een verplicht voorafgaandelijk advies gevraagd (voor het indienen van de definitieve omgevingsaanvraag) aan de door de gemeente aangestelde erfgoeddienst. Deze erfgoeddienst wordt zo vroeg mogelijk en bij het eerste overleg in het vergunningentraject betrokken en uitgenodigd. Het advies van de erfgoeddienst wordt overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen en is niet bindend. Het gemeentebestuur beslist om geen bijkomende adviesvraag te verplichten voor gebouwen van ondersteunende erfgoedwaarde (categorie 3).

8.10.2.4 *Atlas der buurtwegen*

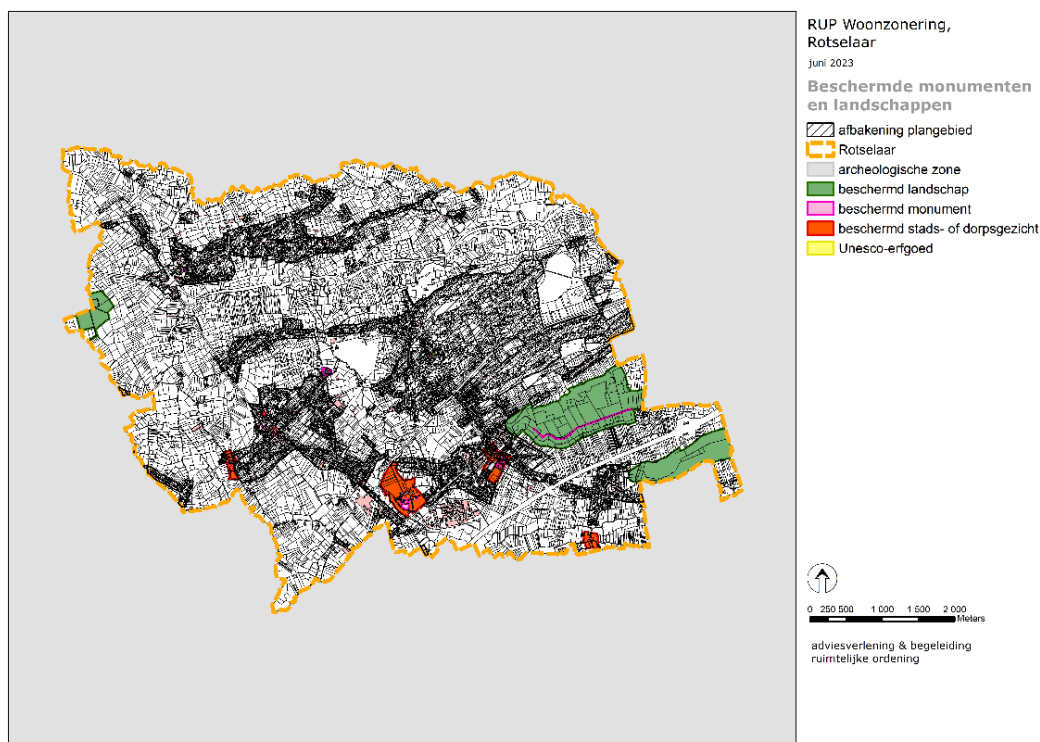
De Atlas der Buurtwegen van 10 april 1841 bevat een inventaris van alle wegen die van belang waren voor het lokaal verkeer. Die wegen waren bedoeld voor doelgericht verkeer naar het dorp, de kerk, de weide en het veld. Aangezien het plangebied zich uitstrekt over de gehele gemeente is het weinig relevant om een overzichtskaart te geven. Het RUP heeft geen concrete consequenties voor het al dan niet behouden van deze buurt- en voetwegen. In geval van een concreet project zal er steeds gekeken dienen te worden hoe

deze buurt- of voetweg maximaal deel kan uitmaken van het project, om een schrapping te vermijden en op deze manier bij voorkeur in te schakelen als een zachte verbinding. In de verordening wonen-in-meervoud wordt een bijdrage aan het netwerk van zachte verbindingen als maatschappelijke meerwaarde gezien. Deze meerwaarde kan bij projecten ingezet worden om te mogen afwijken van de dichtheid. Daarnaast wordt voorzien dat de gemeente de publieke toegankelijkheid van een project kan opleggen waardoor trage verbindingen kunnen worden voorzien. Hierbij dient er rekening gehouden te worden met de bepalingen uit het decreet gemeentewegen.

8.10.3 Archeologie

8.10.3.1 Referentiesituatie

Binnen de afbakening ligt de beschermde archeologische kasteelsite van Wezemaal.



Figuur 70 beschermde monumenten en landschappen (juni 2023)

8.10.3.2 Effectenbespreking

Door haar juridisch statuut kent de kasteelsite van Wezemaal voldoende bescherming.

8.10.4 Conclusie landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

8.11 Mens en ruimtelijke aspecten

8.11.1 Referentiekader

Er zijn binnen het plangebied geen herbevestigde agrarische gebieden of landbouwgebruikspercelen aanwezig. Binnen het plangebied zijn kwetsbare functies gelegen.

8.11.2 Effectenbespreking

Het RUP Woonzoning bakent de woonkernen af met verschillende zones die elk eigen voorwaarden en een graad van verdichting krijgen. De afbakeningen zijn afgestemd op een reeds bestaande situatie: zones met een sterk handelsaanbod, zones waar al meergezinswoningen voorkomen, zones met een puur residentieel karakter, soms aangevuld met (vooral niet-commerciële) voorzieningen zoals scholen, gemeenschapsfuncties,... Buiten de afgebakende woonkernen komen de woonlinten, afgelegen

woonfragmenten en verspreide bebouwing van het woonlandschap. Het RUP zal toelaten om aan woonverdichting te doen in de goed gelegen beperkte zones binnen de woonkern. Hiermee brengt het ten opzichte van de mogelijkheden van de bestaande verordeningen en de toepassing van het gewestplan, een verstrenging aan. Vanuit de demografische prognoses uit de woonbehoeftestudie blijkt dat het aanbod aan bijkomende woningen vooral zal bestaan uit het compacte woningtype voor kleinere gezinnen. Dit verantwoordt een zone waar het bestaand woonweefsel kan worden verdicht door kleinere woningen aan te bieden. Uiteraard is het ook van belang om nieuwe grote gezinnen een plek te geven. Deze kunnen terecht in vrijkomende grondgebonden woningen en in compacte maar gezinsvriendelijke projecten in de te versterken woonkernen. Commerciële en collectieve functies worden gestimuleerd bij projecten in het dorpshart. Dit zal de verdichting ondersteunen en draagkracht geven. Daarnaast zal de aangepaste verordening wonen-in-meervoud en de verordening woonzoning voorschriften voorzien die zorgen voor een goede inpassing van verdichtingsprojecten op het vlak van inplanting, bouwhoogte, dakvorm, versterken bestaand groen en erfgoed,... Commerciële en collectieve functies worden gestimuleerd bij projecten in het dorpshart. Dit zal de verdichting ondersteunen en draagkracht geven.

Het RUP Woonzoning doet geen uitspraak over mogelijkheden buiten de gebiedscategorie wonen en handelt niet over bestemmingsvoorschriften. Het RUP zal dus geen voorschriften bevatten over de inpasbaarheid in het woonweefsel van bedrijven, grootschalige gemeenschapsvoorzieningen, autonome kantoorprojecten,... Hiervoor geldt de goede ruimtelijke ordening (tenzij er een ander RUP is). Tegenover het referentiescenario, waar er ook verdichtingsmogelijkheden zijn, ontstaat geen fundamenteel gewijzigde ruimtebeleving.

8.11.3 Conclusie Mens – Ruimtelijke aspecten

Er wordt verwacht dat de opmaak van het RUP Woonzoning geen aanzienlijke negatieve effecten met zich zal meebrengen inzake de discipline Mens-Ruimtelijke aspecten.

8.12 Mens – Mobiliteit

8.12.1 Referentiesituatie

Voor de referentiesituatie maken we gebruik van de onderdelen van het STOP-principe:

8.12.1.1 *Stappers (voetgangers)*

Elke woonkern van Rotselaar heeft in meer of mindere mate een kern met voorzieningen. Voor de bewoners van de directe omgeving van deze lokale voorzieningen en handelskernen is stappen dan ook een te stimuleren verplaatsingswijze voor verplaatsingen tussen woning en dagelijkse voorzieningen. Een van de basisprincipes van het RUP bestaat eruit om bijkomende inwoners zo veel mogelijk in de omgeving van de voorzieningen een plek te geven en zo het stappen te stimuleren. De woonkernen van de gemeente Rotselaar zijn goed uitgerust met voetpaden in de dorpscentra. Doorheen de kernen van de deelgemeenten lopen steeds routes van het wandelknooppuntennetwerk. Rotselaar kent een vrij dichts netwerk van wandelknooppunten die de kernen en het omringende groen met elkaar verbinden.

8.12.1.2 *Trappers (fietsers)*

Het recreatief fietsnetwerk en de bijhorende routes doen de verschillende deelgemeenten aan en geven eerder een recreatief zicht op de gemeente, waarbij de hoofdwegen vermeden worden en het groen ontdekt kan worden. Vanuit elke kern kan er snel aansluiting gezocht worden op dit recreatieve fietsroutenetwerk. In de woonstraten van de woonkernen gebeurt het fietsen veelal binnen een gemengd verkeersregime. Naast het recreatief fietsnetwerk is er een uitgebreid functioneel fietsroutenetwerk aanwezig. Belangrijke onderdelen zijn de fietssnelweg F25 Leuven-Aarschot (in ontwikkeling), de fietsverbindingen met Aarschot langs de Demer en de verbinding met Leuven via de Dijle.

8.12.1.3 *Openbaar vervoer*

Het treinstation van Wezemaal met een bediening IC en S ligt op het grondgebied van de gemeente zelf. Een uitgebreid netwerk van buslijnen geven een goede verbinding tussen de woonkernen.

8.12.1.4 *Privaat autoverkeer*

Met de aanwezigheid van een aantal bovenlokale verbindingen zoals de Leuvensesteenweg en de E40 is de gemeente goed ontsloten voor autoverkeer.

8.12.1.5 Hoppinpunten in voorbereiding

De gemeente bereidt haar beleid rond hoppinpunten voor. Er is een selectie gemaakt van de hoppinpunten:

- VoM lokaal mobipunt Werchter – Nieuwebaan-Sint-Jansstraat: dit wordt in opstart ingevuld met deelfietsen en deelwagens uit VVR
- Regionaal mobipunt Station Wezemaal met Blue bikes
- Lokaal mobipunt Marc Muntenplein
- Lokaal mobipunt Rotselaar Mena
- Lokaal mobipunt Wezemaal plein

8.12.2 Effectenbespreking

Het bijkomend woningaanbod aan een hogere dichtheid dient zorgvuldig gelokaliseerd te worden binnen de kernen die daarvoor goed uitgerust (voorzieningen) en ontsloten (knooppunt openbaar vervoer, fiets) zijn. Op die manier worden, zoveel mogelijk kansen gegeven aan de stijging van het gebruik van duurzaam vervoer (openbaar vervoer, fiets- en voetgangersverkeer). De afbakening van de zones waar kan verdicht worden zijn dan ook gebaseerd op een onderzoek naar waar de voorzieningen met een goede duurzame ontsluiting samengaan. Op die manier is het beleid er maximaal op gericht om het zachte verkeer maximaal kansen te geven voor de verplaatsingen naar de dagelijkse voorzieningen. Daarom kan globaal gesteld worden dat de effecten op de mobiliteit gunstig zijn, in vergelijking met het niet vastleggen van een kernversterkend beleid. De gemeente zal tegelijk wel in samenspraak met de gewestwegbeheerder, die adviseert i.k.v. nieuwbouwprojecten aan de gewestwegen, goed toezien op de ontsluiting van nieuwe compacte ontwikkelingen op de steenwegen.

8.12.3 Conclusie Mens-Mobiliteit

Er wordt verwacht dat de opmaak van het RUP Woonzoning geen aanzienlijke negatieve effecten met zich zal meebrengen inzake de discipline Mens-Mobiliteit.

8.13 Mens-Gezondheid (incl. geluid en lucht)

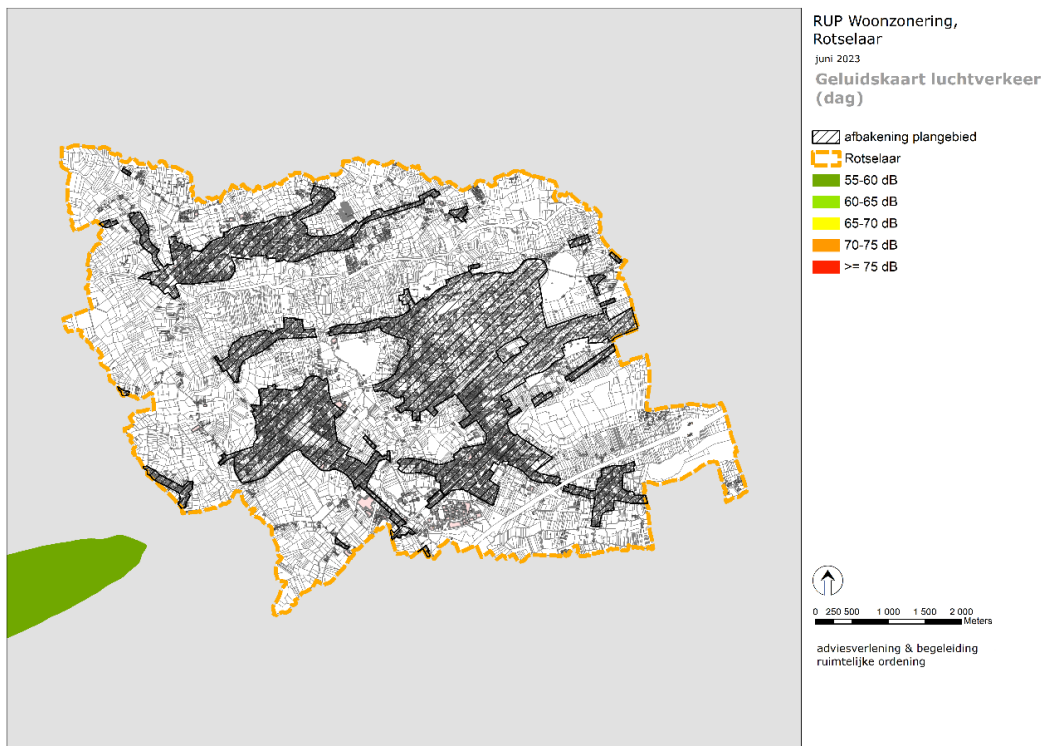
8.13.1 Geluid

8.13.1.1 Referentiesituatie

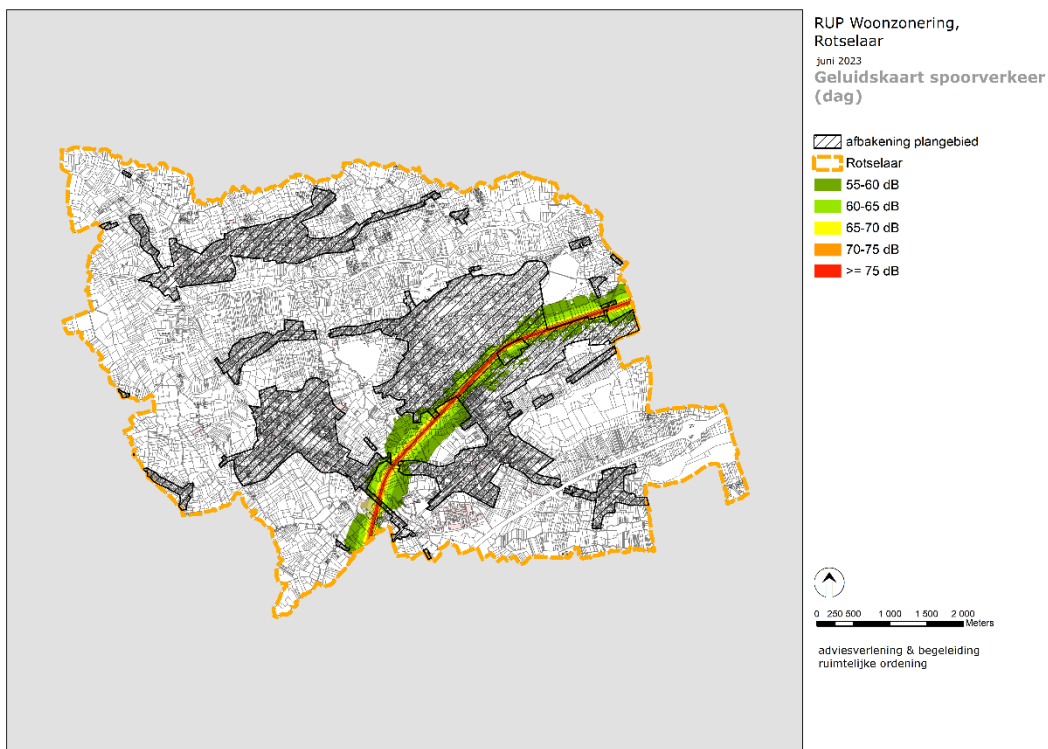
Voor de beschrijving van de referentiesituatie inzake geluid en trillingen wordt er teruggesproken naar de geluidsverkeerkaarten. Binnen de afbakening van het RUP is er een bestaande impact van de E40, de Aarschotsesteenweg, de Stationsstraat/Provinciebaan, de Haachtsesteenweg/Nieuwebaan en de spoorweg 35 naar Hasselt. De impact van de E40 bevindt zich enkel ter hoogte van het woonlandschap tussen Wezemaal en Vlasselaar. Wezemaal, Rotselaar en Werchter hebben een impact van de doortochten van de steenwegen. Wezemaal en Rotselaar hebben een impact van het treinverkeer.

8.13.1.2 Effectenbespreking

De doortocht van de Aarschotsesteenweg is het gebied waar een toename van het aantal getroffen kan worden verwacht. Tegelijk ligt deze zone in een gebied waar de snelheid op de steenweg lager ligt door lichten en een 50 km/u-limiet of 30 km/u-limiet. In deze zone blijkt de impact van de weg zich te beperken tot het openbaar domein. De architectuur van projecten aan de steenwegen zal rekening moeten houden met de geluidsbelasting. Echter zijn ook zonder het voorliggende RUP kernversterkende projecten in dergelijke omgeving mogelijk. De impact van het treinverkeer is enkel belangrijk voor de woonlandschappen van Wezemaal en in mindere mate Rotselaar. Aangezien de bebouwingsmogelijkheden daar worden afgebouwd, zal het RUP Woonzoning een positieve impact hebben tegenover de bestaande situatie.



Figuur 71 geluidkaart luchtverkeer dag (juni 2023)



Figuur 72 geluidkaart spoorverkeer dag (juni 2023)

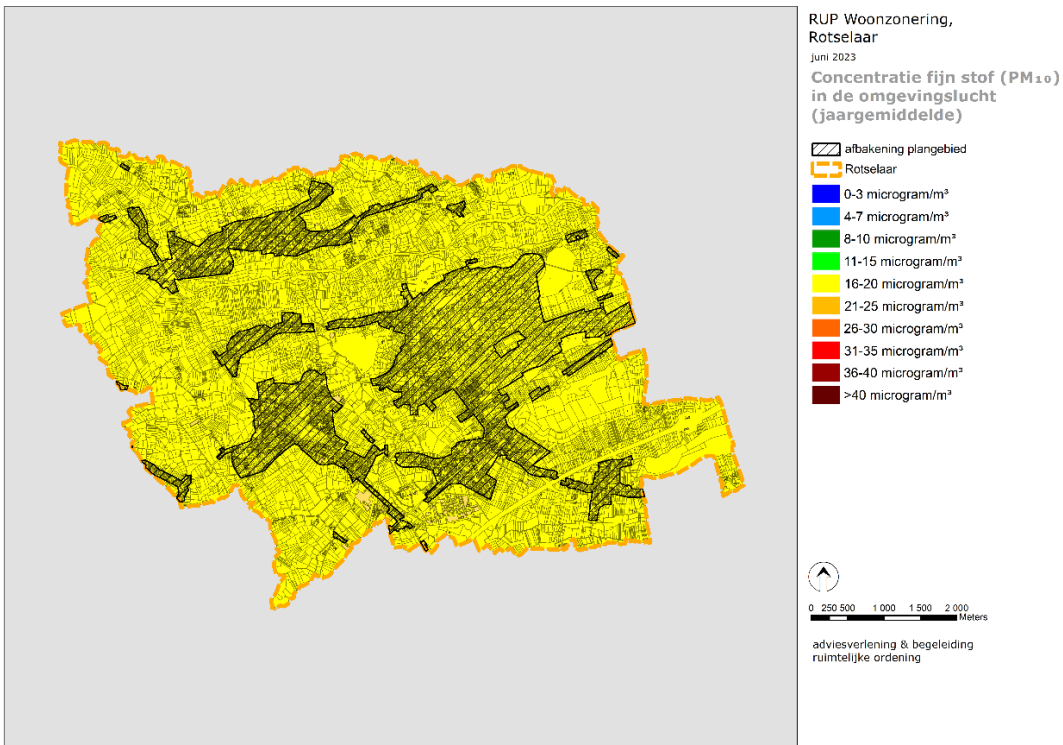


Figuur 73 geluidkaart wegverkeer dag (juni 2023)

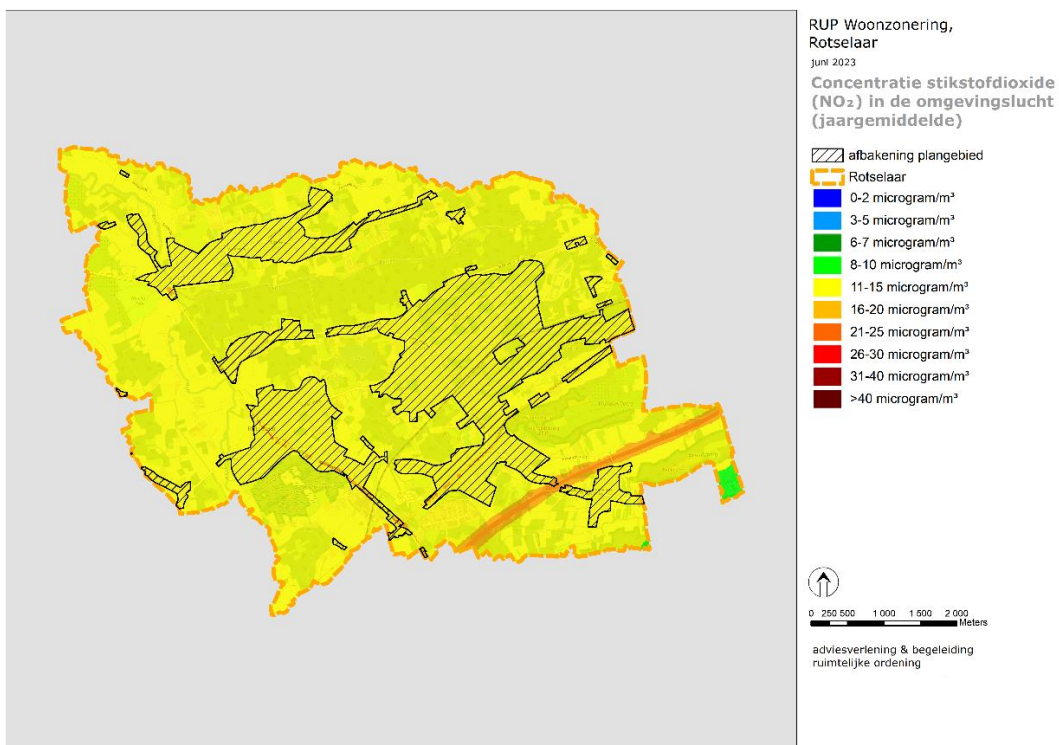
8.13.2 Lucht

8.13.2.1 Referentiesituatie

Volgens de waarden van het kaartmateriaal van de Vlaamse Milieumaatschappij betreffende de luchtkwaliteit, kan er geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in Rotselaar de Europese grenswaarden van de pollutanten PM₁₀ (fijn stof) en NO₂ (Stikstof) niet overschrijden. De huidig geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO₂ en PM₁₀ 40 µg/m³. Wanneer de kaarten bekeken worden kan er gesteld worden dat de waarden in Rotselaar wat betreft stikstofdioxide en fijnstof nergens worden overschreden. Er zijn enkel in een zone rond de E40 voor de NO₂ verhoogde waarden tegenover de rest van de gemeente.



Figuur 74 concentratie fijn stof in de omgevingslucht (juni 2023)



Figuur 75 concentratie strikstofdioxide in de omgevingslucht (juni 2023)

8.13.2.2 *Effectenbespreking*

De verwachte toename van het wonen in de afgebakende te versterken woonkern zal, in vergelijking met de al bestaande functies in de gemeente, beperkt zijn. Ze is niet van die aard dat een sterke toename van de luchtvervuiling moet worden gevreesd.

8.13.2.3 *Conclusie Mens - Gezondheid*

Er wordt verwacht dat de opmaak van het RUP Woonzoning geen aanzienlijke negatieve effecten met zich zal meebrengen inzake de discipline Mens-Gezondheid (incl. geluid en lucht).

8.14 Mens – Veiligheid

8.14.1 RVR-Toets

Een Seveso-inrichting is een bedrijf dat activiteiten ontplooit op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen. Er komen geen Seveso-inrichtingen voor in de gemeente Rotselaar. De dichtstbijzijnde consultatiezone van een Seveso-inrichting bevindt zich op ongeveer 7400 m in de buurgemeente Leuven (vervaardiging van andere chemische producten). Om uit te maken of er al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) opgesteld moet worden, is het sinds 1 mei 2017 verplicht een RVR-toets uit te voeren. Uit deze toets kan blijken dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. In dat geval is de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) niet meer nodig.

Uit de RVR-toets komt naar voren dat het (voor)ontwerp van RUP niet voorgelegd moet worden aan het Team Externe Veiligheid. Er hoeft geen RVR worden opgesteld (zie bijlage 4).

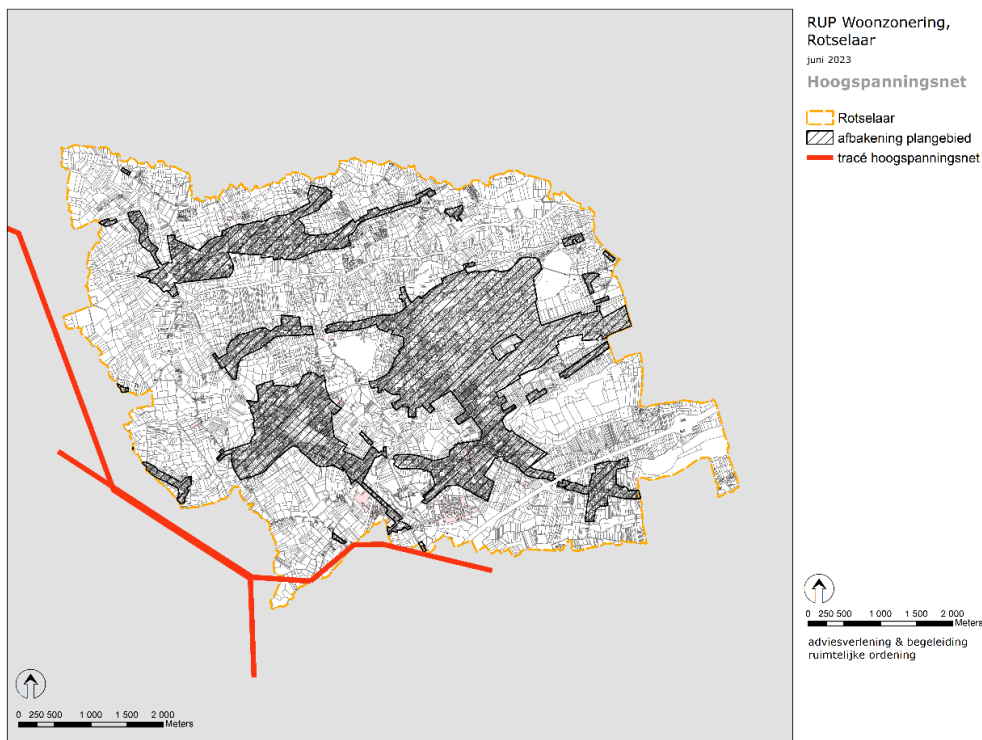
8.14.2 Hoogspanning

8.14.2.1 *Referentiesituatie*

Volgens de gegevens van netbeheerder Elia loopt door het grondgebied van Rotselaar een leiding van het hoogspanningsnet van 150 kV.

8.14.2.2 *Effectenbespreking*

Deze leiding loopt echter niet door de afbakening en blijft op een afstand van minstens 35 m van de percelen die in de afbakening zitten. Er zal dus geen impact zijn van het RUP Woonzoning op het hoogspanningsnet.



Figuur 76 tracé hoogspanningsnet (juni 2023)

8.14.3 Conclusie Mens - Veiligheid

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens-veiligheid te verwachten zijn.

8.15 Watertoets

Sinds 1 januari 2023 is de omzendbrief van de watertoets LNE/2015/2 vervangen door de omzendbrief OMG/2022/1: richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden.

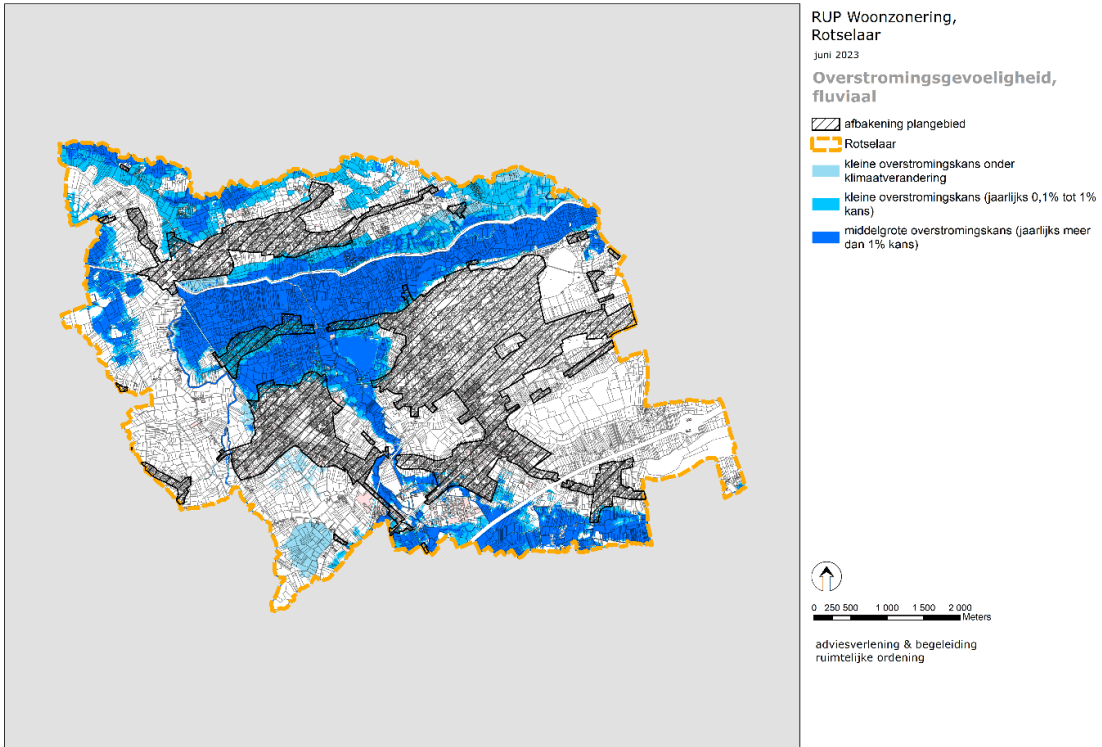
De omzendbrief richt zich naar vergunningverlenende overheden, overheden bevoegd voor de vaststelling van ruimtelijk uitvoeringsplannen, de waterbeheerders en de adviserende instanties in kader van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) en omgevingsvergunningen.

Vanaf 1 januari 2023 worden er ook nieuwe kaartlagen gebruikt voor de watertoets, deze zijn vastgesteld door de Vlaamse Regering op 25 november 2022. Er zijn kaarten opgemaakt voor drie types overstromingen:

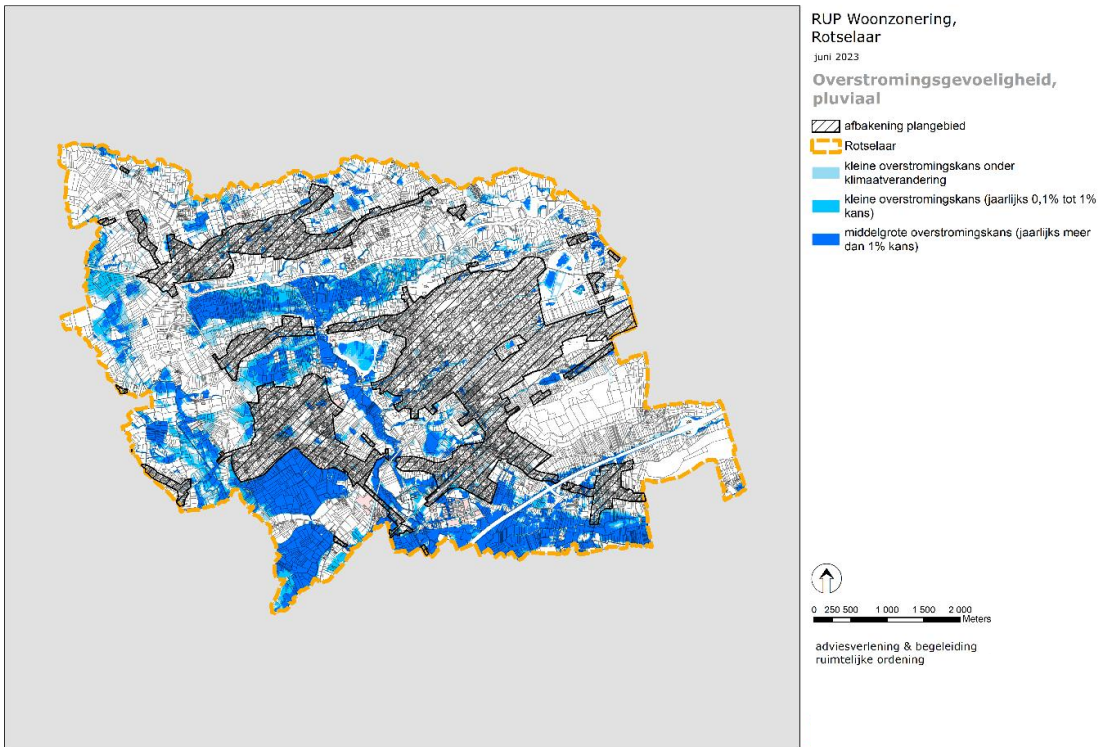
- pluviale overstromingen als gevolg van lokale intense neerslag,
- fluviale overstromingen als gevolg van rivieroverstromingen
- overstromingen vanuit de zee als gevolg van stormen.

Deze kaarten werden opgemaakt voor zowel het huidige klimaat als voor het toekomstige klimaat (met klimaatprojectie 2050). De overstromingskansen worden als volgt gevisualiseerd:

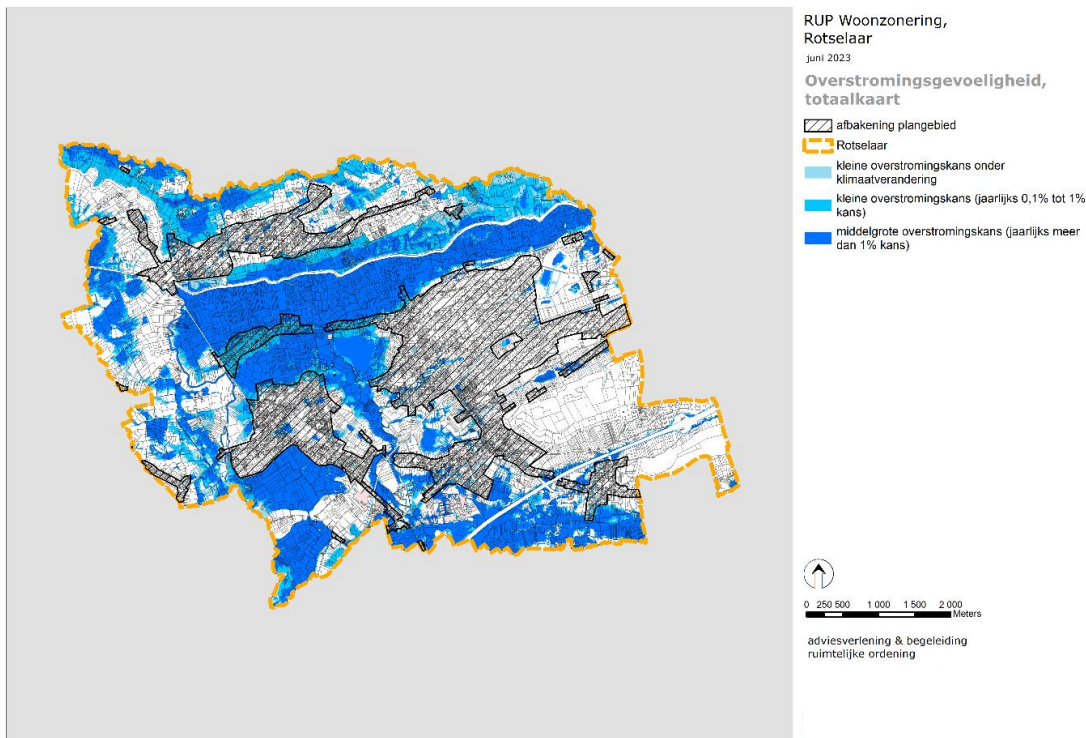
- middelgrote overstromingskans: zones die een herhalingsperiode van 100 jaar of minder hebben (komen qua terugkeerperiode overeen met het vroegere effectief overstromingsgevoelig gebied)
- kleine overstromingskans: kleinere kans, buitengewone gebeurtenis. Rekening houdend met de waterbom in juli 2021, moet er echter rekening mee gehouden worden dat het in uitzonderlijke gevallen over zeer ingrijpende overstromingsevents kan gaan.
- kleine overstromingskans onder klimaatverandering: overstromingen buitengewone gebeurtenis naar de omvang in de toekomst onder impact van de klimaatverandering (klimaathorizon 2050).



Figuur 77 overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (juni 2023)



Figuur 78 overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (juni 2023)



Figuur 79 overstromingsgevoelige gebieden totaal kaart (juni 2023)

In de omzendbrief worden onder andere de principes van overstromingsrobuust bouwen beschreven die moeten gehanteerd worden in fluviale overstromingsgebieden. Voor pluviale overstromingsgebieden moet er rekening gehouden worden met de kenmerken van de overstroming: modderstromen, water op straat, waterstagnatie of al dan niet kunstmatige lagere depressies, kleine valleigebieden,....

Er moet ingezet worden op het verminderen of terugdringen van overstromingsrisico's. Het kunstmatig opdrijven van bouw mogelijkheden, bovenop wat in principe bebouwbaar (overstromingsrobuust) is in de gebieden met middelgrote kans is geen gewenste evolutie. In dat opzicht moet ook rekening gehouden worden met het principe *people@risk*. Het overstromingsrisico wordt mee bepaald door het aantal mensen dat geïmpacteerd wordt door overstromingen.

Uit de kaarten van het grondgebied van Rotselaar blijkt duidelijk dat de overstromingsproblematiek zeker relevant is. Ze bevinden zich voornamelijk in de 'open ruimten' en de 'buitengebieden'. De principes van het BGO Woonzoneringsplan zorgen ervoor dat de bouwopdrachten in deze buitengebieden niet leiden tot een verhoogde *people@risk* factor. De extreme regenval van juli 2021, vergelijkbaar met kleine overstromingskans, was in Rotselaar zeker voelbaar en heeft geleid tot overstromingen in het 'buitengebied'.²⁸

Bij de individuele vergunningsverlening moet deze watertoets ook nog doorwerken om te komen tot een overstromingsrobuust woningenbestand. Binnen de 'kernen' moet de overheid ook werken aan voldoende ruimte voor water.

De gemeente Rotselaar werkt momenteel aan een gemeentelijk hemelwater- en droogteplan. Hierin zal vertrokken worden vanuit een integrale visie op hemelwater: ter plaatse vasthouden, laten infiltreren of gebruiken als alternatieve waterbron, het lokaal bufferen, het pas als laatste stap vertraagd afvoeren en het grondwater zo goed mogelijk aanvullen. Deze visie moet doorwerken in het beleid en resulteren in initiatieven op het terrein. De uitvoering ervan moet het grondgebied robuuster maken voor de gevolgen van klimaatverandering en voor de negatieve effecten van verharding en verstedelijking en kan ook bijdragen aan de oplossing voor het verlies van biodiversiteit en hitte-eilanden.

²⁸ <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/07/17/situatie-in-halen-en-rotselaar-blijft-kritiek/>

De gemeente heeft samenwerkingsverbanden met de verschillende waterloopbeheerders rond waterveiligheid.

- Sigmaplan Demervallei (De Vlaamse Waterweg nv)
- Vallei van de Winge (De Vlaamse Milieumaatschappij)

Beide samenwerkingen hebben al geleid tot het aanleggen van verschillende gecontroleerde overstromingsgebieden en beveiligingsdijken (Hellicht, Wingeperk) in Rotselaar.

In het algemeen kan uit de kaarten geconcludeerd worden dat de grootste aaneengesloten zones waar er overstromingsgevoeligheid ligt, buiten de woonzones vallen. Desalniettemin zijn er ook zones waar de afbakening de overstromingsgevoelige zones snijdt. Bij de screening van de milieueffecten wordt verder ingegaan op de impact van het RUP op het watersysteem.

8.16 Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van de gemeente en gezien de punten die in het RUP zullen worden geregeld (woningzoning) lokaal van aard zijn, kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke gewest- of grensoverschrijdende effecten zullen voorkomen.

8.17 Cumulatieve effecten

De verschillende verordeningen die samen met dit RUP moeten gelezen worden, de verordeningen wonen-in-meervoud, woonparkgebieden en (het ontwerp van) woonzoning, vertrekken allemaal vanuit dezelfde basisprincipes en zijn afgestemd op de BGO Woonzoneringsplan. Hierdoor worden geen negatieve cumulatieve effecten verwacht, daar zij hetzelfde doel voor ogen hebben.

8.18 Leemten in de kennis

De beperkte leemten in de kennis zijn het gevolg van onzekerheden over de concrete realisatie en invulling van de planopties. Op het niveau van het plan kan dit niet verder worden gedetailleerd dan nu reeds het geval is. De leemten zijn niet van die aard dat ze aanleiding zouden kunnen geven tot mogelijke aanzienlijke milieueffecten. Bijgevolg biedt een plan-MER geen meerwaarde ten opzichte van dit onderzoek tot milieueffectrapportage. De in dit rapport aangegeven remediërende maatregelen worden overgenomen in het plan en sluiten alle mogelijke aanzienlijke milieueffecten uit.

De resterende leemtes in de kennis worden als volgt ondervangen: ruimtelijke effecten die het detailleringniveau van het ruimtelijk uitvoeringsplan overschrijden en die op het niveau van de stedenbouwkundige vergunningen dienen te worden beoordeeld, oftewel binnen planningsprocessen die verder invulling zullen geven aan de beleidsopties van dit RUP.

8.19 Globale conclusie van milieueffecten

Op basis van voorgaande behandeling van de verschillende disciplines kan er geconcludeerd worden dat het RUP Woonzoning geen aanzienlijke milieueffecten met zich zal meebrengen ten aanzien van de bestaande situatie en planningscontext. Voorlopig komen er geen onoplosbare en onomstotelijke problemen naar voren die het gebruik van de MER-screening procedure zouden onmogelijk maken.

Wel is aangeraden dat een aantal elementen zoals o.a. beoordeling van aanvragen voor verdichtingsprojecten voor wonen in acht te nemen. We sommen ze nog eens kort op:

- De uitvoering watertoets en ruimere aandacht voor infiltratiemogelijkheden en doorstroming (met opleg van maatregelen zoals overstromingsvrij bouwen, ruimte voor water,...), zeker bij verdichtingsprojecten in een beperkt aantal gebieden waar overstromingsgevoelige gebieden overlappen met het dorpshart en de dorpschil;
- Aandacht voor de lokale mobiliteitsafwikkeling van verdichtingsprojecten in de woonkern;
- Opletten met grootschalige kelders en ondergrondse parkings in de zones gevoelig voor grondwaterstroming;
- Aandacht voor voldoende en aangepaste infiltratiemogelijkheden bij verdichtingsprojecten;
- Aandacht voor de biologische waardevolle en zeer waardevolle zones in binnengebieden en de raakzones tussen de kwatsbare gebieden en de dorpsring;
- Aandacht voor architectuur van de geluidsbelasting bij woonverdichtingsprojecten direct palend aan de steenwegen, de snelweg, onder de vliegroute en aan de spoorweg.

Deze elementen maken onderdeel uit van een behoorlijke toets aan de goede ruimtelijke ordening op niveau van een vergunningsaanvraag. Om bovenstaande zaken voorop te stellen worden de volgende doelstellingen van het integraal waterbeheer in de voorschriften opgenomen:

- Overstromingsrisico's duurzaam verminderen;
- De kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater blijven verbeteren;
- Waterschaarste beperken en de gevolgen van droogte tot een minimum beperken.

Er kan geconcludeerd worden dat het RUP Woonzoning en bijhorende verordeningen geen aanzienlijke milieueffecten met zich zal meebrengen. De overdruk op de bestaande woonbestemmingen zal wel een aantal positieve effecten met zich meebrengen omwille van het feit dat een ongebreidelde verdichting en suburbanisatie van het buitengebied wordt tegengegaan. Het beoogde plan valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet. De uitvoering van het plan zal geen aanzienlijk negatieve milieueffecten met zich meebrengen die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

9. Lijst van figuren

Figuur 1 situering Rotselaar.....	5
Figuur 2 overzicht ruimtelijk traject	6
Figuur 3 overzicht planproces.....	7
Figuur 4 overzicht gewestplan Rotselaar met afbakening plangebied.....	10
Figuur 5 afbakening plangebied RUP	11
Figuur 6 ruimtebeslag per categorie, % ten opzichte van de oppervlakte ruimtebeslag (2019)	21
Figuur 7 landgebruik in detail, % ten opzichte van de totale oppervlakte (2019)	21
Figuur 8 effectief mogelijk overstromingsgevoelig gebied (2017)	22
Figuur 9 evolutie huishoudens, gezinsgrootte en aandeel 65+ (2021)	22
Figuur 10 evolutie van de verplaatsingen volgens vervoersmodus in Vlaanderen (2016 en 2019)	23
Figuur 11 evolutie handelsoppervlakte en winkelvloeroppervlakte (2021).....	24
Figuur 12 ruimtebeslag t.o.v. open ruimte (2019).....	25
Figuur 13 maatschappelijke kost infrastructuur per gebouw per jaar (©Departement Omgeving).....	26
Figuur 14: maatschappelijke kost mobiliteit per huishouden per jaar (©Departement Omgeving).....	27
Figuur 15: maatschappelijke kost verlies ecosysteemdiensten per gebouw per jaar (© Departement Omgeving)	28
Figuur 16 gewestplan Rotselaar	29
Figuur 17 openbare vervoersassen Regionet Leuven.....	30
Figuur 18 regionaal mobiliteitsplan.....	31
Figuur 19 huidige netplan (Bron: De Lijn)	31
Figuur 20 toekomstig netplan vervoersregio Leuven (Bron: De Lijn)	32
Figuur 21 overzichtskaart fietsnelwegen Vlaams-Brabant	32
Figuur 22 fietsnelweg (deel Rotselaar).....	33
Figuur 23 groei inwoners in de kernen van 2017 naar 2035 – kernenkompas.....	34
Figuur 24 afbakening kernen in het 'kernenkompas' van Regionet Leuven.....	35
Figuur 25 overzicht ruimtelijk traject	38
Figuur 26 op basis de huidige gebouwdichtheid/km straat + historische kernen + knooppunten + voorzieningen zijn drie duidelijke kernen in Rotselaar te identificeren: Wezemaal, Rotselaar en Werchter	40
Figuur 27 huidige gebouwdichtheid: aantal gebouwen per kilometerstraat (hoe donkerder, hoe groter de dichtheid).....	40
Figuur 28 historische kernen en beschermde gebieden	41
Figuur 29 openbare vervoersassen en fietsverbindingen 'knooppunten'	41
Figuur 30 publieke en private voorzieningen.....	42
Figuur 31 kansenkaart ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen.....	42
Figuur 32 aanzet woonzoneringsplan Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	44
Figuur 33 structuurvisie Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	45
Figuur 34 topografische kaart NGI van 1904.....	46
Figuur 35 overzicht historische kaart Wezemaal	46
Figuur 36 aanzet woonzoneringsplan Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	47
Figuur 38 structuurvisie Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	48
Figuur 39 overzichtskaart woonzoning (BGO Woonzoneringsplan)	49
Figuur 40 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar (BGO Woonzoneringsplan)	49

Figuur 41 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar detail (BGO Woonzoneringsplan)	50
Figuur 42 gewestplan 'woonkern' Rotselaar	50
Figuur 43 'woonkern' Rotselaar volgens verordening wonen-in-meervoud 2017	51
Figuur 44 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal (BGO Woonzoneringsplan).....	52
Figuur 45 Wezemaal dorpsring – dorpschart (BGO Woonzoneringsplan)	52
Figuur 46 gewestplan 'woonkern' Wezemaal.....	53
Figuur 47 'woonkern' Wezemaal volgens verordening wonen-in-meervoud 2017.....	53
Figuur 48 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter (BGO Woonzoneringsplan)	54
Figuur 49 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter detail (BGO Woonzoneringsplan)	54
Figuur 50 gewestplan 'woonkern' Werchter	55
Figuur 51 'woonkern' Werchter volgens verordening wonen-in-meervoud 2017	55
Figuur 52 woonzoneringsplan woonlandschap Stationsstraat (BGO Woonzoneringsplan).....	56
Figuur 53 Woonzoneringsmatrix uit de BGO Woonzoneringsplan (Bron: https://www.rotselaar.be/beleidsmatig-gewenste-ontwikkeling-woonzoneringsplan).....	62
Figuur 54 Aanzet grafisch plan Woonzoning (juni 2023).....	68
Figuur 55 dossiergebied per opdrachttype.....	71
Figuur 56 bodemkaart (juni 2023)	71
Figuur 57 grondwaterstromingsgevoelige gebieden (juni 2023)	74
Figuur 58 hellingenkaart (juni 2023)	74
Figuur 59 winterbedkaart (juni 2023)	75
Figuur 60 erosiegevoelige gebieden (juni 2023)	75
Figuur 61 infiltratiegevoelige gebieden (juni 2023)	76
Figuur 62overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (juni 2023)	79
Figuur 63 overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (juni 2023).....	79
Figuur 64 overstromingsgevoelige gebieden totaalkaart (juni 2023)	80
Figuur 65 van nature overstroombare gebieden (juni 2023).....	80
Figuur 66 recent overstroomde gebieden (juni 2023).....	81
Figuur 67 risicozones overstromingsgebieden (juni 2023)	81
Figuur 68 biologische waarderingskaart (juni 2023)	83
Figuur 69 Habitat- en Vogelrichtlijngebieden (juni 2023).....	85
Figuur 70 VEN-gebieden (juni 2023)	86
Figuur 71 beschermde monumenten en landschappen (juni 2023)	88
Figuur 72 geluidkaart luchtverkeer dag (juni 2023)	91
Figuur 73 geluidkaart spoorverkeer dag (juni 2023)	91
Figuur 74 geluidkaart wegverkeer dag (juni 2023)	92
Figuur 75 concentratie fijn stof in de omgevingslucht (juni 2023)	93
Figuur 76 concentratie strikstofdioxide in de omgevingslucht (juni 2023)	93
Figuur 77 tracé hoogspanningsnet (juni 2023)	95
Figuur 78 overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (juni 2023)	96
Figuur 79 overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (juni 2023).....	96
Figuur 80 overstromingsgevoelige gebieden totaalkaart (juni 2023)	97

BIJLAGE 1 – Verslag participatiemoment

https://www.rotselaar.be/sites/default/files/verslag_infomarkt_rup_verordeningen_24_januari_2023.pdf

BIJLAGE 2 – Overzicht adviezen op start- en procesnota

De gemeente Rotselaar organiseerde van 21 december 2022 tot en met 20 februari 2023 een publieke raadpleging over de startnota van het RUP Woonzoning. Op 24 januari 2023 organiseerde de gemeente een publieke en participatieve infomarkt. In navolging van dit moment werden van 13 personen schriftelijke reacties ontvangen.

Tijdens de publieke raadpleging werd eveneens advies gevraagd aan 22 adviesinstanties. 10 adviesinstanties brachten hun advies uit, 4 gaven aan geen advies uit te brengen en 8 reageerden niet op de adviesvraag. In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gebracht van de ontvangen opmerkingen en adviezen. Tegelijk worden antwoorden geformuleerd en, indien van toepassing, de wijze weergegeven waarop zal worden omgegaan met deze reacties in het verdere planningsproces.

Overzicht adviezen			
Nr.	Adviesinstantie	Datum	Advies
1	Departement Landbouw en Visserij	13/02/2023	Geen advies
2	Departement Mobiliteit en Openbare Werken	10/02/2023	Gunstig – opmerkingen
3	Agentschap Onroerend Erfgoed	17/02/2023	Gunstig – opmerkingen
4	Agentschap Wonen Vlaanderen	-	
5	Agentschap voor Natuur en Bos	-	
6	Agentschap Wegen en Verkeer	21/02/2023	Gunstig
7	Elia	1/02/2023	Gunstig – opmerkingen
8	Vlaamse Milieumaatschappij	22/02/2023	Gunstig - opmerkingen
9	Vlaamse Landmaatschappij	-	
10	Vlaamse waterweg RO	17/02/2023	Gunstig – opmerkingen
11	NMBS	2/01/2023	Geen advies
12	De Lijn	13/02/2023	Gunstig - opmerkingen
13	Infrabel	17/02/2023	Gunstig - opmerkingen
14	Stad Leuven	2/02/2023	Geen advies
15	Stad Aarschot	-	
16	Gemeente Tremelo	-	
17	Gemeente Holsbeek	-	
18	Gemeente Haacht	-	
19	Gemeente Begijnendijk	-	
20	Gecoro	26/01/2023	Gunstig
21	Provincie Vlaams-Brabant	9/02/2023	Gunstig - opmerkingen
22	Departement Omgeving	20/02/2023	Geen advies

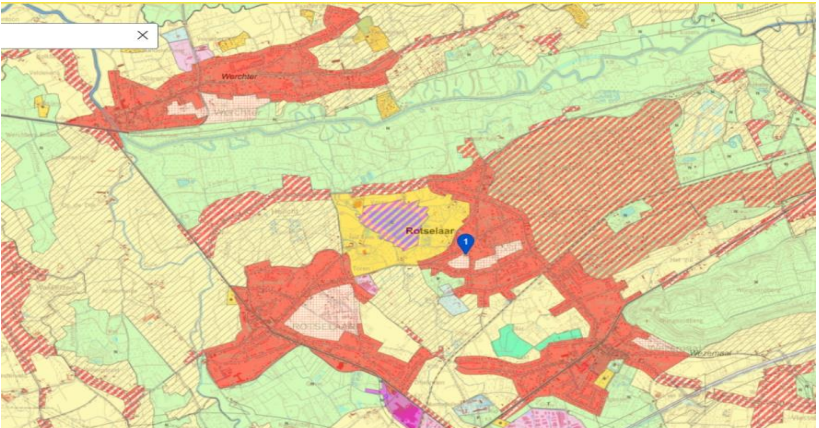
Overzicht adviezen	
Advies	Advies planteam
02 Departement Mobiliteit en Openbare Werken	
Link met het gemeentelijk mobiliteitsplan en het in	Dit wordt toegevoegd aan het RUP.

opmaak zijnde regionale mobiliteitsplan (RMP)	
Visie rond woonverdichting rondom bestaande treinhalte toevoegen	Dit wordt toegevoegd aan het RUP.
03 Agentschap Onroerend Erfgoed	
Kleinschalige bebouwing en open ruimte in de kernen te behouden en geen verdichting toe te laten waar erfgoedwaarden hoog zijn. Er dient voldoende flexibiliteit te zijn om om te gaan met zulke situaties.	De gemeente deelt de bezorgdheid omtrent de kleinschalige bebouwing en open ruimte binnen de kernen. Het dorpse karakter bewaren is iets waar de gemeente met het RUP en de verordeningen wil op inzetten: <ul style="list-style-type: none"> - Er worden afwijkingen toegestaan op de verordening WIM op basis van de herwaardering van historisch en landschappelijk erfgoed. - Er wordt gewaakt over de procedures rond 'beschermd erfgoed'. - Nauw overleg tussen de behandelaars en WinAr rond beeldkwaliteit wordt opgezet (ook bij ééngesinswoningen). Bijvoorbeeld het toepassen Dorpse architectuur: https://architurb.be/tools/toolbox-dorpse-architectuur - De 'erfgoedtoets' wordt bekeken bij alle meergezinswoningen. Daarnaast komt men door het toepassen van de richtdichtheden in de kernen, minimale open groene ruimte en de maximumbouwhoogte tot beter inpasbare projecten in het dorpshart. 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.
Bestemmingswijziging of -ruil voor bepaalde gebieden, op basis van hun erfgoedwaarde. Een voorbeeld is het beeldbepalende boerenburgerhuis met dienstgebouwen in Zallaken	Dit wil zeggen dat het expliciet niet de bedoeling is om bestemmingswijzigingen te doen maar om binnen het bestaande woongebied van het gewestplan verfijningen aan te brengen. Het aangehaalde voorbeeld ligt in het RUP zonevremde woningen. In dit RUP is het zicht op het burgerhuis beschermd.
Erfgoedtoets ook voor gebouwen die niet op de inventaris van erfgoed staan.	Naast de toepassing van de vastgelegde beschermingen zal de gemeente ook nauw samenwerken met WinAr om bij ander erfgoed ook de aftoetsing van de erfgoedwaarde te doen via de erfgoedtoets.
Afwijkingsmogelijkheden voorzien op basis van de erfgoedwaarde.	Naast de mogelijkheden vanuit de VCRO om af te wijken voorziet de gemeente ook afwijkingen in de verordening voor erfgoed.
De beschermde kasteelsite van Wezemaal ligt buiten de afbakening maar ze ligt wel in woongebied.	Deze site wordt toegevoegd en aangepast in de tekst.
07 Elia	
Hoogspanningslijn Tienen/Holsbeek/Wijgmaal (circuits 150.46-150.260) mee opnemen.	Dit wordt meegenomen in het verdere onderzoek van het RUP en de MER-screening.
Rekening houden met de bezorgde veiligheidsvoorschriften en -afstanden.	De leiding loopt niet door de afbakening en blijft op een afstand van minstens 35 m van de percelen die in de afbakening zitten. Er zal dus geen impact zijn van het RUP op het hoogspanningsnet.
08 Vlaamse Milieumaatschappij	
De nieuwe risicokaarten van de overstromingsgevoelige gebieden voor pluviale, fluviële en kustoverstromingen hanteren.	Dit wordt meegenomen in het verdere onderzoek van het RUP en de MER-screening.
10 Vlaamse waterweg RO	
De vernieuwde watertoetskaarten integreren	Dit wordt meegenomen in het verdere onderzoek van het RUP en de MER-screening.
12 De Lijn	
Toevoegen oplijsting van de bediening door het openbaar vervoer op het grondgebied Rotselaar.	Dit wordt meegenomen in het verdere onderzoek van het RUP.
13 Infrabel	
Dichte bebouwing langs sporen vermijden.	Aan de spoorweg zijn er geen zones uit het RUP die een sterke verdichting toelaten. Enkel in Wezemaal komen de sporen beperkt door een zone voor

	woonwijken. Hier zijn echter enkel gekoppelde ééengezinswoningen mogelijk.
Rekening houden met ongelijkgrondse overwegen.	Het RUP doet geen gedetailleerde uitspraken over de bebouwing op aan de overweg. Dit zal op projectniveau bekeken worden.
20 GECORO	
Gunstig advies wordt verleend op de start- en procesnota van het RUP Woonzoning, op voorwaarde dat de kaarten bij het watertoetsbesluit, goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 en in voege getreden vanaf 1 januari 2023, worden geïntegreerd.	
21 Provincie Vlaams-Brabant	
Verduidelijking waarom differentie tussen kernen zich niet doortrekt in de dorpsring	Een verduidelijking wordt in het RUP toegevoegd.
Richtlijnen inzake verhardingen en hemelwater opnemen in een algemene verordening of Rotselaarse Bouwcode	Dit zal opgenomen worden in de Rotselaarse Bouwcode
Aandacht voor de kwetsbaarheid en potenties van de aanwezige natuur	Het behoud van natuur zal op projectniveau bekeken worden.
Nagaan of sociaal en betaalbaar wonen gestimuleerd kan worden via RUP	In de verordening WIM, die samen met het RUP moet worden gelezen, worden sociale woningen vrijgesteld van de toepassing van de voorschriften. Ook krijgen ontwikkelingen afwijkingmogelijkheden als ze als maatschappelijke meerwaarde sociale woningen voorzien.
Aandacht voor fietsparkeernorm	Dit zal opgenomen worden in de Rotselaarse Bouwcode.
Regionaal mobiliteitsplan van vervoersregio Leuven opnemen.	Dit zal toegevoegd worden in het verdere onderzoek van het RUP.
Kaart pg 37 aanpassen incl. station en spoorlijn, hoppinpunten en (toekomstige) fietssnelweg	Dit zal toegevoegd worden in het verdere onderzoek van het RUP.
Rekening houden met het decreet gemeentewegen met betrekking tot het behouden en versterken van het bestaande trage wegennetwerk.	In de verordening WIM is voorzien dat de gemeente trage wegen kan opleggen bij meergezinswoningbouwprojecten.
Overstromingsgevoelige gebieden weergeven	Dit zal toegevoegd worden in het verdere onderzoek van het RUP.
'De Molenbeek' mee opnemen bij onbevaarbare waterlopen	Dit zal toegevoegd worden in het verdere onderzoek van het RUP.

BIJLAGE 3 - Overzicht inspraakreacties op start- en procesnota

Overzicht inspraakreacties		
Nr.	Situering	Datum
01	Werchter buitengebied	17/02/2023
02	Rotselaar kern	25/01/2023
03	Algemeen	17/02/2023
04	Woonpark	19/02/2023
05	Algemeen	20/02/2023
06	Rotselaar woonwijk	19/02/2023
07	Woonparkgebied	19/02/2023
08	Woonparkgebied	20/02/2023
09	Woonparkgebied	20/02/2023
10	Woonparkgebied	19/02/2023
11	Woonparkgebied	20/02/2023
12	Woonparkgebied	20/02/2023
13	Algemeen	20/02/2022

Overzicht Inspraakreacties	
Reactie	Reactie planteam
Reactie 01	
<p>Een volrode zone op het gewestplan wordt in Werchter omgevormd naar woonlandschap terwijl de rest van de rode zone de woonkern wordt. Het gaat hier over een gehucht/wijk waar al verschillende soorten bebouwingstypes en groottes van percelen staan. Het criterium waarop men zich baseert om het betrokken gebied om te vormen tot woonlandschap en gelijkaardige gebieden niet is dus onduidelijk. De kerk is een voorbijgestreefd denkbeeld als centrum van de kern. In de kern van Werchter kan men niet terecht bij basishandel dus het criterium van verplaatsing gaat niet op. Het is niet goed dat er geen commerciële activiteiten mogen in de woonlandschappen. Als alternatief moet men WUG's en recreatiegebieden herbestemmen maar de gemeente heeft deze duidelijk gekozen om deze in woonkern of woonwijk te leggen. Men kan in het woonlandschap meer bouwrechten overhouden door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - overstromingsgevoelige zones een bouwverbod geven 	<p>Het is eerst van belang te duiden – ook voor de andere bezwaren – dat de totstandkoming van het RUP niet zomaar uit de lucht komt vallen. De procedure voor de totstandkoming van het RUP kan als volgt geschetst worden:</p> <p>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>  <p>Middels deze stedenbouwkundige verordeningen wilde de gemeente o.m. het volgens het gewestplan ingekleurde woongebied én woonparken van rust en groen vrijwaren.</p> <p>Deze stedenbouwkundige verordeningen zijn thans definitief. Er werd hertegen 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 ging er dus van uit dat burgers geen probleem hadden met de inhoud van deze verordeningen.</p>

- de zonevreemde woningen uitdoven
- Werchter Park omzetten in natuurgebied of recreatiegebieden omzetten als natuurgebied

Deze verordeningen worden dus al jaar en dag – zonder enig protest – toegepast bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Naarmate de tijd vorderde en n.a.v. hogere beleidsvisies (bv. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant, etc.), 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.

Dit werd uitgewerkt in het meerjarenplan 2020-2025 (<https://www.rotselaar.be/meerjarenplan>). Bijgevolg heeft de gemeente beslist om de bestaande, goedgekeurde en reeds toegepaste stedenbouwkundige verordeningen, ter evaluatie voor te leggen.

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 overgangsgedebied 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 overgangsgedebied 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 bevriezen 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 aldus 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 ging eerst gegoten worden 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 1 bouwcode (de Rotselaarse Bouwcode genoemd) vormen.

De GECORO van 23 mei 2022 bevestigde deze werkwijze.

Zoals aldus 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 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, zelfs 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 meerjarenpplan, 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 verfijnd 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.

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 gemeenteraadscommissie 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 ' BGO 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 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:

- o 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 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 3 zones: dorpshart (dat ofwel hoogdynamisch (HD) ofwel landelijk (LA) kan zijn), dorpsring en woonwijk. De zone buitengebied bestaat dan weer uit 2 zones: woonlandschap en woonpark.

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



Pagina 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 aangenamere 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 dener 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 geschakeldwoningen.

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 dorpsharten 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 dorpshart. In het dorpshart 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. Pagina 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 groepswoonwoningen 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, op welke wijze gebouwd / verdicht zou kunnen worden. Dit lijkt de gemeente 'een gekende aanpak te zijn'.

Om deze principes juridisch af te dwingen, is aldus, naast (een herziening van de) verordeningen, een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nodig zijn.

Middels het huidig RUP wordt dus uitvoering gegeven aan de BGO 'Woonzoneringsplan'. In deze BGO staan de principes aldus ook uitvoerig neergeschreven.

Het is dan alvast onmiddellijk duidelijk dat de gemeente diverse parameters heeft gebruikt voor aanduidingen van de diverse zones (dorpshart, dorpsring, woonwijk, woonlandschap en woonpark).

Uit de GIS-analyse van de startnota blijkt zo o.m. dat deze zone slecht scoort op de aanwezigheid van parameters die onderbouwen waarom er daar verdicht kan worden:

- De bereikbaarheid met duurzaam vervoer;
- Het voorzieningenniveau;
- De historische ontwikkeling;
- De huidige densiteit in bebouwingsstructuur.

Met een uitzondering van een handvol woningen bestaat deze zone volledig uit open bebouwing. Het dorpshart ligt aan de kerk en dit heeft zijn oorzaak in de historische ontwikkeling van Werchter. Gezien de mindere graad van voorzieningen van Werchter t.o.v. de andere dorpen is een uitgebreide woonkern niet aanvaardbaar.

Verder moet hierbij ook nog opgemerkt worden dat:

- In de bestaande verordening wonen-in-meervoud deze zone niet werd geselecteerd voor verdichting via appartementen en groepswooningbouw met eengezinswoningen.
- De studie van BUUR omtrent de lokale ruimte trajecten en de kernenatlas in kader van Regionet deze zone ook niet als kern selecteerde

	<ul style="list-style-type: none"> - In het beleidsplan van de provincie Vlaams-Brabant is het daarom ook als landelijke woonkern aangeduid en is het als woonkern in het Gemeentelijk Structuurplan Ruimte geselecteerd. - zoals uiteengezet in de startnota bij dit RUP rekening gehouden wordt met de bestaande toestand. Zo blijkt uit pagina 16 dat het ruimtebeslag in Rotselaar hoger dan gemiddeld is. Het herontwikkelen van dorpskernen vermindert de druk op open ruimte overeenkomstig de Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. <p>De keuze van de zones is dan duidelijk onderbouwd. De gemeente heeft gehandeld volgens de richtsnoeren van de provincie en een middenweg gevonden tussen enerzijds de vrijwaring van open gebied en anderzijds de ruimtelijke ontwikkelingen inzake wonen, werken en leven.</p> <p>In de woonlandschappen mogen nog steeds verweefbare commerciële activiteiten worden uitgeoefend. Overeenkomstig pagina 12 van de startnota staat wonen prioritair boven andere functies, dus ook basishandel.</p> <p>Men heeft de visie op de WUG's enkel beschreven in de BGO 'Woonzoneringsplan'. Daarbij wil de gemeente de open ruimte in deze WUG's zo veel mogelijke beschermen. Het RUP doet geen uitspraken over de aansnijding maar wel over de regels waaronder een ontwikkeling kan, moesten ze ooit aangesneden worden. Bestemmingswijzigingen vallen per definitie buiten de scope van een contouren-RUP. Er wordt enkel een overdruk-RUP beoogd.</p>
<p>Er wordt een verkavelingsstop ingevoerd. Het slopen van een langgevelhoeve en verkavelen zal desalniettemin meer openheid geven. De maximaal bebouwbare oppervlakte van 1 groot perceel neemt meer open ruimte in dan deze van twee percelen, vermits er dan een afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen niet kan bebouwd worden. Een optie waarbij de woningen gekoppeld worden en er voldoende vrije ruimte wordt voorzien is een betere optie voor de doorkijk naar de open ruimte. De successierechten worden betaald op basis van een mogelijke verkaveling. Men wil mensen naar dure woningen verdrijven. Men wil bepalen hoeveel mensen er per woningen gaan wonen. Er zal waardevermindering zijn van de gronden.</p>	<p>Het is niet de bedoeling om op grote percelen over de volledige breedte te bouwen. Het is niet verplicht om tot de bouwrijpe stroken te bouwen. Daarnaast zal de breedte van de woningen afgetoetst worden via de goede ruimtelijke ordening. De gemeente zal zo transparant mogelijk communiceren naar de federale overheid zodat successierechten worden afgestemd op de actuele ruimtelijke visie. Het RUP wil een woningdichtheid (=aantal woningen per oppervlakte) vastleggen en niet een aantal bewoners per woning regelen.</p> <p>Dit wordt bevestigd op pagina 62 van de startnota waarin duidelijk staat dat het voor bestaande percelen niet de bedoeling is om bouw mogelijkheden weg te halen. Volgens de VCRO is het met een RUP mogelijk om de woningdichtheid te regelen, zolang er niet aan de onderliggende gebiedsbestemming wordt geraakt. Een RUP is verordend en er kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan van de stedenbouwkundige voorschriften voor de perceelsafmetingen en de afmetingen en de inplanting van constructies (Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2019, p 258).</p> <p>Voor woonparken wordt inderdaad geopteerd slechts 1 woning meer toe te laten per perceel in lijn met de bouwshift. Dit is ook toegelaten. Het is toegelaten om bijvoorbeeld de gewestplanbestemming verder te gaan detailleren. Dit is juist de bedoeling van een overdruk-RUP.</p> <p>Dit in acht genomen, is het met een RUP toegelaten om (a) de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskern 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 woongelegen helder te regelen.</p> <p>Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is om (a) het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking.</p> <p>De verdere aansnijding van buitengebied wordt dus afgeremd.</p> <p>Niets verbiedt dat RUP's voorschriften bevatten op grond van deze beleidsvisies.</p> <p>Het is hierdoor maar mogelijk om vanaf het RUP 1 woning te voorzien per perceel.</p>

	<p>Alzo wordt het aantal woongelegenheden beperkt. Alzo wordt het groen gevrijwaard. Alzo wordt ingezet op kernversterking. Alzo worden regels uitgevaardigd die geen vermenging van nieuwe kavels toelaten. Etc.</p> <p>Wonen als bestemming wordt ook niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente.</p> <p>Er is dus ook geen reden om aan te nemen dat er sprake zou zijn van een waardevermindering van het perceel. Dit geldt des te meer, nu een omgevingsvergunning sowieso ook nog steeds getoetst moet worden aan de goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft hierin een grote discretionaire beoordelingsbevoegdheid.</p>
<p>Wat is het criteria om deze grond te bestempelen als woonlandschap als deze vijftig jaar lang als rood ingekleurd en dus woongebied is geweest. Het gedeelte dat men tot woonlandschap wil omtoveren is zeer beperkt. 300 meter voorbij de woningen die men als "zone II" wil maken, en waarin wel nog zo goed als alles qua ontwikkeling mogelijk zal zijn. Het hele gebied is duidelijk afgebakend en omgeven door landbouwgronden, waar geen bebouwing meer is.</p>	<p>Wonen als bestemming wordt niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente.</p> <p>Er wordt een overdruk-RUP beoogd. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is om (a) het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking.</p> <p>De volgende parameters bepalen waar er daar verdicht kan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bereikbaarheid met duurzaam vervoer; - Het voorzieningenniveau; - De historische ontwikkeling; - De huidige densiteit in bebouwingsstructuur. <p>De zone die 300 m verder ligt, is een woonwijk. Dit wil zeggen dat hier enkel beperkte verdichting kan onder maximaal halfopen bebouwing met percelen met een minimale grootte van 10 are. De grens, op basis van voormelde parameters, moet ergens gelegd worden. De gemeente heeft hierin een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.</p>
<p>De mobiliteit / afstand tot de dorpskern is geen geldige paramater. Vijf cafés, een wijnwinkel, een bakker en een slager zijn onvoldoende om de inwoners van voedsel te voorzien. Voor de dichtsbijzijnde supermarkt moet er sowieso naar Tremelo of Rotselaar een verplaatsing gebeuren. In Werchter is er niets en zal er ook geen supermarkt komen. School : voor een secundaire school moet er sowieso een verplaatsing gebeuren naar Rotselaar, Keerbergen, Betekom. Ik kan zeker aantonen dat mijn woning DICHTER bij deze voorzieningen ligt dan de dorpskern van Werchter, en er vanuit mijn woning MINDER verplaatsingen nodig zijn dan vanuit "zone I". Het is dan ook absurd om voor dit kleine stuk van 300 meter</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet. Mobiliteit is niet de enige parameter. De GIS-analyse (en andere studies zoals kernatlas en lokale ruimtetrajecten) tonen duidelijk aan dat de afstand tot basisvoorzieningen hier minder goed is dan in het centrum. De zone die 300 m verder ligt is een woonwijk. Dit wil zeggen dat hier enkel beperkte verdichting kan. De mogelijke verdichting vergroot als men in de richting van het dorpshart gaat. De mobiscore voor deze zone is 6,3 terwijl het centrum 6,7 bedraagt. Er zullen dus steeds meer verplaatsingen nodig zijn dan in het centrum. De grens, op basis van voormelde parameters, moet ergens gelegd worden. De gemeente heeft hierin een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.</p>

<p>waarop een vijftigtal woningen, een andere zonering toe te passen. Waar twee burens al sinds mensenheugenis dezelfde rechten en plichten hadden, zal de ene buur in de toekomst nog alle mogelijkheden hebben met zijn grond die dan ook meer waard wordt, en de andere buur zal niets meer mogen.</p>	
<p>Het vrijwaren van de open ruimte is ook geen argument zolang de mogelijkheid bestaat de woonuitbreidingsgebieden nog wel aan te snijden. Naburige gemeenten hebben een andere visie, daar zullen de woonuitbreidingsgebieden herbestemd worden en kan men nog ontwikkelen in de bestaande gebieden. Het Rotselaarse systeem lijkt tal van privé-eigenaars en de toekomstige generaties te benadelen en speculanten te bevoordelen.</p>	<p>Men heeft de visie op de WUG's enkel beschreven in de BGO 'Woonzoneringsplan'. Daarbij wil de gemeente de open ruimte in deze WUG's zo veel mogelijk te beschermen. Het RUP doet geen uitspraken over de aansnijding maar wel over de regels waaronder een ontwikkeling kan, moesten ze ooit aangesneden worden. Bestemmingswijzigingen vallen per definitie buiten de scope van een contouren-RUP. Er wordt enkel een overdruk-RUP beoogd.</p> <p>Daarnaast is het 'benadelen van privé-eigenaars en de toekomstige generaties en bevoordelen van speculanten' geen stedenbouwkundig bezwaar.</p>
<p>Gezien de bestemming ROOD op het gewestplan niet zou wijzigen maar de gronden wel veel minder waard zullen worden door dergelijke beperkingen, heeft men rekening gehouden met het erfrecht? De registratie gaat er namelijk van uit dat zeer grote bouwgronden in rood gekleurd gebied verkaveld zullen worden en bepaalt daarop de waarde. Dit is logisch aangezien het dikwijls nodig is de grond te verkavelen en een deel te verkopen om de verkoop van de volledige eigendom te vermijden om de erfbelasting te kunnen betalen.</p>	<p>Dit betreft een fiscaal aspect en wordt via andere procedures geregeld. De gemeente zal de overheid wel alle informatie doorgeven wat betreft de bouw mogelijkheden.</p>
<p>Reactie 02</p>	
<p>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</p>	<p>De leefbaarheid van de kernen is een bezorgdheid die de gemeente deelt. Juist om de leefbaarheid te bevorderen wordt ingezet op woonkernen die makkelijk bereikbaar zijn en voldoende voorzieningen hebben die met andere vervoersmiddelen dan de auto bereikbaar zijn. Het RUP, in samenloop met de verordening wonen-in-meervoud, zal de huidige bouw mogelijkheden regelen 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. Dit is ook wat de gemeente beoogt door een geïntegreerd beleid en aandacht voor wonen,</p>

verkeer komen in autoluwe gedeelten van het dorp.	<p>detailhandel, zorgaanbod, parkeervoorzieningen, scholen, winkels en openbare dienstverlening te hebben.</p> <p>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.</p>
Reactie 03	
RUP zal leiden tot hogere prijzen van bouwgrond.	Dit is geen stedenbouwkundig bezwaar. Dit is geen ruimtelijke afweging die wordt gemaakt in een RUP. De druk op de gronden zal echter verlagen door het verminderen van de bouw mogelijkheden.
Afbakening lijkt willekeurig.	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet. De nodige GIS-analyses gebeurden.</p> <p>De volgende parameters bepalen waar er daar verdicht kan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bereikbaarheid met duurzaam vervoer; - Het voorzieningenniveau; - De historische ontwikkeling; - De huidige densiteit in bebouwingsstructuur. <p>Er liggen dienaangaande ook een studie van BUUR omtrent de Lokale Ruimte Trajecten en de kernatlas in kader van Regionet voor.</p> <p>Er wordt een overdruk-RUP beoogd. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is om (a) het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking.</p> <p>De grens, op basis van voormelde parameters, moet ergens gelegd worden. De gemeente heeft hierin een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.</p>
Economisch verlies voor buitenzone voor gronden met oog op verkaveling	<p>Er wordt niet aan de bouwrechten van reeds gevormde percelen gebracht. Daarnaast is dit geen stedenbouwkundig bezwaar.</p> <p>De gemeente beoordeelt elke aanvraag tot ontwikkeling van een perceel afzonderlijk en heeft hierbij een ruime beoordelingsbevoegdheid. Wonen als bestemming wordt niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente. Er wordt een overdruk-RUP beoogd. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is om (a) het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking.</p> <p>Zeggen dat de rechtszekerheid wordt aangetast omdat het RUP veranderingen brengt in lijn met de toekomstvisie van de gemeente gaat wat kort door de bocht. De eigenaars kunnen nog steeds ontwikkelen conform de bestaande bestemming die ongewijzigd blijft. Indien aan de orde kan de gemeente een afwijking van de voorschriften van het RUP toelaten, dus ook met het oog op verkavelen indien opportuun in het licht van de goede ruimtelijke ordening.</p>
10 are in woonwijken is te groot vanuit energetisch standpunt en vanuit de betaalbaarheid te groot.	De dichtheid in de kern wordt gradueel verlaagd vanuit het dorpshart richting woonlandschap. Er wordt verwezen naar de BGO 'Woonzoneringsplan'. De minimale oppervlakte van 10 are is van toepassing in woonparken die, ten gevolge van de bouwshift, gevrijwaard dienen te worden.
Reactie 04	
Eigenaars die vrijwillig een perceel onbebouwd laten,	Een bouwverbod zal niet in het RUP worden opgenomen. Wonen als bestemming wordt niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het

<p>kunnen gecompenseerd worden. In het nieuwe concept zouden er kleine bufferzones of habitats kunnen gevormd worden om de bestaande fauna en flora te vrijwaren.</p>	<p>detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente. Er wordt een overdruk-RUP beoogd. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is om (a) het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking.</p>
<p>Minimale perceelsoppervlakte van 10 are is te klein voor percelen in woonpark te mogen bebouwen.</p>	<p>Hiervoor verwijzen we naar de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002: <i>De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha.</i> De verordening woonparkgebieden zal bovendien aangepast worden tot 1 woning/perceel indien dit perceel voldoende groen laat. Grotere percelen met belangrijke stukken groen zullen zo bewaard blijven. Er wordt hiervoor verwezen naar hetgeen hierboven al is uiteengezet. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is om (a) het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking. De verdere aansnijding van buitengebied wordt dus afgeremd.</p>
<p>Uitzondering op herbesteding voor specifiek terrein gelegen in de woonparkgebied.</p>	<p>Het RUP doet geen aanpassing aan het gewestplan. Bestemmingswijzigingen vallen per definitie buiten de scope van een contouren-RUP. Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet. Wonen als bestemming wordt niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente. Er wordt een overdruk-RUP beoogd. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is om (a) het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking.</p> <p>De gemeente begrijpt de bezorgdheid inzake de ecologische waarde van de boslocatie. Echter valt dit bezwaar buiten de scope van de voorschriften van het RUP. De aanpassing van het gewestplan om dit gebied aan te duiden als natuurgebied is niet aan de orde.</p>
<p>Reactie 05</p>	
<p>Opmerking over de bekendmaking van de raadpleging en hoeveelheid pagina's. Geen hoogbouw. Dit zorgt voor parkeerproblemen.</p>	<p>De wettelijke procedure voor bekendmaking werd gevolgd. Zo werd de startnota van het RUP goedgekeurd op 21 november 2022 en werd tegelijkertijd een publieke raadpleging georganiseerd van 22 december 2022 tot en met 20 februari 2023. Op 24 januari 2023 werd een infomarkt georganiseerd waar het dossier ter inzage lag en vragen konden worden gesteld. Dit blijkt ook uit de procesnota bij het RUP.</p> <p>In de verordening wonen-in-meervoud 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 gelijkvloers kan men afwijken en naar 4 bouwlagen gaan. Het parkeren wordt verplicht voorzien met voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein. Parkeermogelijkheid valt daarnaast ook onder het criterium mobiliteit bij de toetsing van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft hier een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.</p>
<p>Reactie 06</p>	
<p>Bezwaar tegen de regels voor de "woonwijken": - geen meergezinswoningen type 2 meer toegelaten, wat een variatie in woningtypologieën eerder beperkt. - een vaste maat van max. 10 woningen per ha. of percelen</p>	<p>Uit de analyse van de bestaande verordening wonen-in-meervoud bleek dat het aantal mogelijke percelen waar meergezinswoningen kunnen worden gebouwd te groot is. In bijna heel de woonkern van de gemeente kunnen appartementen. Het blijkt in de praktijk dat in type 2 deze zich niet goed inpassen en dat projecten met appartementen daar ook stranden. Meergezinswoningen worden daarom uitgesloten buiten het dorpshart. De dichtheid in de kern wordt gradueel verlaagd vanuit het dorpshart richting woonlandschap.</p>

<p>van min. 10 aren groot, aansluitend aan het centrum van Wezemaal is overdreven en is pure bouwgrond verspilling. De minimale breedte voor een lot HOB is 10m dus zou een tuin van min. 100m noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de minimale oppervlakte van 10 aren per perceel, wat onmogelijk is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen nieuwe wegenis toegelaten. Hoe kan men een woonwijk vormen zonder nieuwe wegenis? - geen inbreiding in de diepte. Hierdoor vormt men juist lintbebouwing. - er is in het BGO Woonzoneringsplan nergens sprake van enige compensatie voor planbaten en planschade opgenomen. Volgens het gewestplan liggen deze gronden allemaal in het volrood "woongebied" wat voor verkaveling en nieuwe wegenis in aanmerking komt. - Door de technische vereisten van de goede praktijk en de hemelwaterverordeningen geeft geen problemen meer met infiltratie. 	<p>De naam van de zonering "woonwijken" duidt niet op de nood aan nieuwe woonwijken maar op de aard van deze zone met een bestaande lage dichtheid en morfologie. Er is voldoende ruimte op de onbebouwde percelen voor de woonbehoefte. Er zijn hiervoor geen binnengebieden of onnodige verharding nodig. Lintbebouwing ontstaat meestal door bebouwing aan straten waarachter in tweede lijn een andere functie is dan wonen.</p> <p>Verkavelen is nog steeds toegestaan maar dan zonder nieuwe wegenis. Het verbod tot het opdelen van één perceel heeft enkel betrekking op bestaande percelen in woonparken.</p> <p>De onderliggende gewestplanbestemming blijft ongewijzigd waardoor van enige compensatie voor planbaten en planschade geen sprake is. Er wordt hiervoor verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden houdt geen gewestplanbestemming in.</p> <p>De startnota van het RUP werd tevens voorgelegd aan 22 adviesinstanties die of een gunstig advies afleverden of stilzwijgend gunstig adviseerden. Met de gemaakte opmerkingen, ook inzake watertoets, wordt rekening gehouden bij de MER-screening.</p>
<p>Reactie 07 – 12 (geen betrekking op RUP)</p>	
<p>In het woonparkgebied dienen absolute criteria zoals perceelsgrootte en straatbreedte enkel als leidraad te worden gebruikt. Een tussenmaatregel voor de percelen die zich net onder de criteria 10 are/20m bevinden, bijvoorbeeld voor iets kleinere percelen, is dat de toegelaten grondinname van de bebouwing geen 15% maar bv. 10 of 12% zou bedragen. Een andere maatregel zou zijn om de grondinname voor bebouwing te beperken tot 10%, 12% of een ander percentage dat als meest relevant uit de studie zou komen met een maximum van 175m² grondinname.</p>	<p>Deze bezwaren hebben betrekking op de verordening woonparkgebieden en wonen-in-meervoud. In de startnota vermeldt de matrix uit de woonzoneringsplan de regels voor de woonparken maar dit wordt geregeld door de verordening woonparkgebieden. De criteria moeten er voor zorgen dat er voldoende groene ruimte overblijft als men een perceel bebouwt. Het is nodig om de doelstelling "gebieden waarin de gemiddeld woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan" uit het gewestplan te kunnen waarborgen. Door enkel met percentages te werken omtrent de grondinname is er geen garantie dat het groen in het straatbeeld, dat in grote mate afhangt van de breedte van het perceel, voldoende groen zal zijn. Er zal met andere woorden geen plaats zijn voor het groen ter hoogte van de woning.</p>
<p>Reactie 13</p>	
<p>De relatie tussen het RUP en de stedenbouwkundige verordeningen woonparkgebieden en</p>	<p>De relatie wordt in de scopingnota verder verduidelijkt.</p> <p>Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen eerder werd uiteengezet. Deze relatie blijkt immers ontegensprekelijk uit de BGO Woonzoneringsplan, waarnaar, als</p>

<p>wonen-in-meervoud is onduidelijk.</p>	<p>onderliggende beleidsvisie, verwezen wordt in de startnota. 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_rotsel_aar.pdf).</p> <p>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, op welke wijze gebouwd / verdicht zou kunnen worden.</p>
<p>Bezwaarindieners zijn van mening dat het RUP op onvoldoende wijze motiveert waarom een verkavelingsstop van toepassing zou zijn. Volgens hen worden de effecten hiervan niet onderzocht gezien op dit moment het gehele woonparkgebied verkaveld zou zijn. Hierdoor zou sprake zijn van onzorgvuldigheid.</p> <p>De verkavelingsstop zou moeten zijn opgenomen in de plan-MER-screening.</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet. Het doel van het RUP is duidelijk, namelijk versnippering van de open ruimte tegengaan. Hierdoor wordt het verboden om in sommige gebieden percelen verder op te delen. Wonen als bestemming wordt niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente. Er wordt een overdruk-RUP beoogd. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit de BGO Woonzoneringsplan, is om (a) het groene karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking. Er wordt met dit verbod aldus géén afbreuk gemaakt aan de gebiedsbestemming.</p> <p>Bezwaarindieners menen dat de startnota het voormelde onvoldoende motiveert. Echter worden de doelstellingen van het RUP uitvoerig besproken in de startnota en in de BGO Woonzoneringsplan, waarnaar de startnota verwijst. Voorliggende scopingsnota bespreekt dit nog verder. Huidig RUP is inderdaad onderworpen aan een plan-MER-screening. Deze zal samen met het voorlopig vastgesteld ontwerp in openbaar onderzoek gebracht worden.</p>
<p>Bezwaarindieners zouden de effecten van het RUP op hun percelen onvoldoende hebben kunnen inschatten en vinden daarom dat het rechtszekerheidsbeginsel geschonden is.</p> <p>Zij houden voor dat zij geen overzicht hadden op de tegelijk lopende openbare onderzoeken die liepen voor de verschillende stedenbouwkundige verordeningen en dit RUP. Dit zou volgens hen tot gevolg hebben dat zij zich onmogelijk goed konden informeren en dus geschonden zijn in hun hoorrecht.</p> <p>De draagwijdte van het RUP zou onduidelijk zijn.</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet. Het doel van het RUP is duidelijk, namelijk versnippering van de open ruimte tegengaan. Hierdoor wordt het verboden om in sommige gebieden percelen verder op te delen. Wonen als bestemming wordt niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente. Er wordt een overdruk-RUP beoogd. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is om (a) het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking.</p> <p>Bezwaarindieners menen dat de startnota het voormelde onvoldoende motiveert. Echter worden de doelstellingen van het RUP uitvoerig besproken in de startnota en in de BGO Woonzoneringsplan, waarnaar de startnota verwijst. Voorliggende scopingsnota bespreekt dit nog verder.</p> <p>Ten tweede hadden bezwaarindieners steeds de mogelijkheid om vragen te stellen en bijkomende informatie in te winnen op het informatiemoment. Het dossier lag ook fysiek ter inzage bij de gemeente gedurende de hele duur van de publieke raadpleging.</p> <p>Gezien de wettelijke vereisten van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen werden nageleefd zien wij geen schending van het hoorrecht of het rechtszekerheidsbeginsel. Het dient ook opgemerkt te worden dat ook een informatief participatiemoment werd georganiseerd. Het voorlopig vastgesteld ontwerp van het RUP wordt volgens het geïntegreerd planningsproces in een volgende fase in openbaar onderzoek gebracht.</p> <p>Hierbij komt ook nogmaals het gegeven dat bezwaarindieners niet kunnen tegenspreken op de hoogte te zijn geweest van de inhoud van het dossier betreffende de stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden gelet op hun bezwaarschrift ingediend op 20 februari 2023.</p>

<p>Gezien de bestemmingsvoorschriften van woonparkgebieden verankerd zijn in artikelen 5.1.0 en 6.1.2 van het Inrichtingsbesluit zou de verkavelingsstop een afwijking zijn op het vigerend gewestplan.</p> <p>De maatregelen van het RUP – samengelezen met de stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden – zouden tot gevolg hebben dat bezwaarindieners hun eigendomsgeot zouden verliezen zonder hiervoor financieel vergoed te worden. Er zou sprake zijn van quasi-onteigening waarvoor een totale vergoeding zou moeten worden voorzien.</p>	<p>Het inrichtingsbesluit is formeel: woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.</p> <p>De omzendbrief RWO/2017/01 voegt hieraan toe:</p> <p>Het moet dus duidelijk zijn dat gebieden bestemd als 'woongebied' of 'woonpark' geenszins uitsluitend bedoeld zijn voor het bouwen van woningen, noch dat er in hoofde van de eigenaars van percelen een absoluut bouwrecht zou bestaan om deze gebieden zonder meer en zonder voorwaarden uitsluitend te ontwikkelen voor het bouwen van woningen. Bij de ontwikkeling van deze gebieden is de aanwezigheid van bos een gegeven waarmee rekening moet worden gehouden bij het vergunnen en het eventueel formuleren van voorwaarden en dit volgens de principes van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet. Het doel van het RUP is duidelijk, namelijk versnippering van de woonparkgebieden tegengaan. Hierdoor wordt het verboden om in sommige buitengebieden percelen verder op te delen. Wonen als bestemming wordt niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente. Er wordt een overdruk-RUP beoogd. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is om (a) het groene karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking. Een overdruk-RUP laat het effectief toe om een gewestplanbestemming verder te gaan detailleren. Dit is geen afwijking, enkel een verfijning.</p> <p>Er wordt verwezen naar de uiteenzettingen bij de vorige bezwaren. Het RUP beoogt in geen enkel geval een afwijking van de gewestplanbestemming. Nog minder is er sprake van een quasi-onteigening waarvoor een vergoeding noodzakelijk zou zijn. De onderliggende gewestplanbestemming blijft ongewijzigd waardoor compensatie niet aan de orde is.</p>
<p>Bezwaarindieners voelen zich persoonlijk gevisieerd door het RUP. Zij zouden een omgevingsvergunningsaanvraag (OMV_2019152988) hebben ingediend ter verkaveling van hun perceel.</p> <p>Het algemeen verkavelingsverbod zou nergens blijken uit dossierstukken die ter inzage werden gelegd tijdens het openbaar onderzoek. De gemeente zou dus bewust de eigendomsrechten van bezwaarindieners beknotten en hen verhinderen van het indienen van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.</p>	<p>Bezwaarindieners spreken verkeerdelijk van machtsafwending. Zij gaan ervan uit dat de gemeente het RUP gebruikt met een ander 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 het nieuwe RUP en de vergunningsprocedure strikt gescheiden.</p> <p>Het bezwaar kan niet worden gevolgd.</p>

BIJLAGE 4 - RVR-Toets

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan Rotselaar

uw bericht van
07/06/2023

uw kenmerk
RUP_24094_214_00020_00001 RVR-AV-3114

ons kenmerk

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonzoning"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 07/06/2023, met ref. RVR-AV-3114), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone⁴ van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

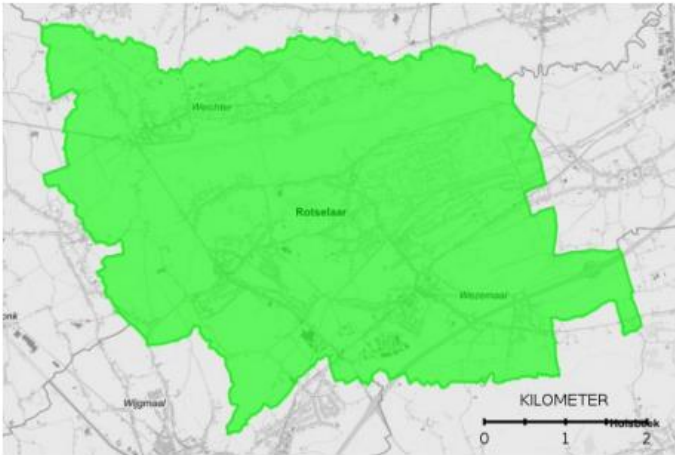
¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

⁴ Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_24094_214_00020_00001
RUP titel	Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonzoning
Initiatiefnemer	Rotselaar
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	07/06/2023
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Enkel bestendinging**