



RUP WOONZONERING

TOELICHTINGSNOTA - VOORONTWERP

Versie 1.0

RTSLR
ROTSELAAR

Inhoudsopgave

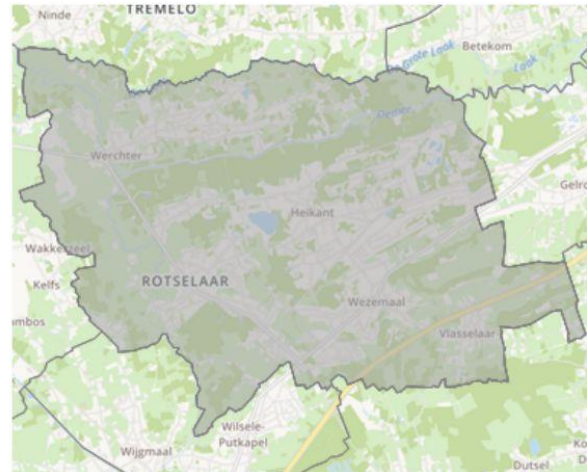
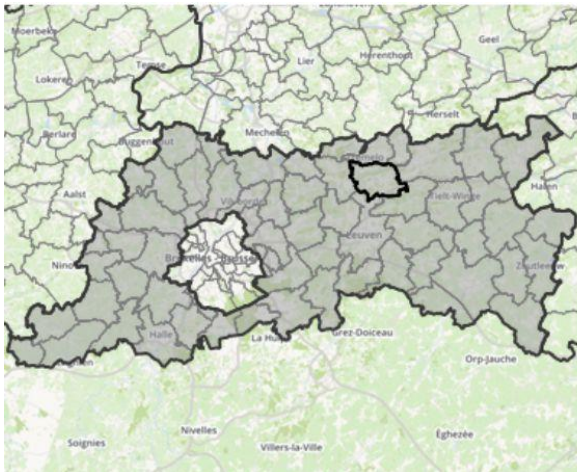
| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Situering..... | 4 |
| 1.2 | Algemene doelstelling Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) | 4 |
| 1.3 | Relatie met (bestaande en nieuwe) verordeningen | 4 |
| 2. | Mogelijke alternatieven | 5 |
| 2.1 | Nulalternatief | 5 |
| 2.2 | Locatiealternatieven | 5 |
| 2.3 | Programma- en inrichtingsalternatieven..... | 5 |
| 3. | Planologische en juridische context | 6 |
| 3.1 | Algemeen..... | 6 |
| 3.2 | Relatie met plannen van aanleg, verordeningen en verkavelingen | 7 |
| 3.2.1 | Gemeentelijke verordeningen | 8 |
| 3.3 | Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen | 10 |
| 3.4 | Relatie met het Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen | 11 |
| 3.5 | Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant | 11 |
| 3.6 | Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant | 13 |
| 3.7 | Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Rotselaar | 15 |
| 3.8 | Relatie met het Meerjarenplan Rotselaar 2020-2025 | 15 |
| 3.9 | Planbaten - Planschade | 16 |
| 3.10 | Recht van voorverkoop, onteigeningen of rooilijnplan | 16 |
| 4. | Bestaande ruimtelijke toestand | 17 |
| 4.1 | Algemeen..... | 17 |
| 4.1.1 | Natuur | 17 |
| 4.1.2 | Water..... | 19 |
| 4.1.3 | Bebouwd weefsel | 20 |
| 4.2 | Uitdagingen..... | 21 |
| 4.2.1 | Klimaatverandering..... | 21 |
| 4.2.2 | Demografie | 24 |
| 4.2.3 | Mobiliteit | 24 |
| 4.2.4 | Handel en voorzieningen..... | 25 |
| 4.2.5 | Leefbaarheid en open ruimte | 26 |
| 4.2.6 | Maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing | 27 |
| 4.3 | Relevante studies..... | 30 |
| 4.3.1 | Provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking' | 30 |
| 4.3.2 | Regionet Leuven..... | 30 |
| 4.3.3 | Regionaal mobiliteitsplan vervoerregio Leuven | 31 |
| 4.3.4 | Mobiliteitsplan Rotselaar (herziening 2021) | 34 |
| 4.3.5 | Kernenkompas Regionet Leuven | 34 |
| 4.4 | Meergezinswoningen | 36 |
| 4.4.1 | Bestaande toestand meergezinswoningen | 36 |
| 4.5 | Onbebouwde percelen..... | 36 |
| 4.6 | Opvangen woonbehoefte | 37 |
| 4.7 | Overzicht van de conclusies..... | 37 |
| 5. | Doelstellingen | 38 |
| 5.1 | Algemeen..... | 38 |
| 5.2 | Woonkernen : kwalitatieve kernversterking | 38 |
| 5.3 | Buitengebieden: versnippering open ruimte tegengaan | 38 |
| 5.4 | Instrument RUP op basis van het woonzoneringsplan..... | 39 |
| 6. | Grafisch plan op basis van zoneringsplan | 40 |
| 6.1 | Inleiding..... | 40 |
| 6.2 | Afbakening woonkernen en buitengebied | 40 |
| 6.2.1 | GIS-analyse clusters | 41 |

| | | |
|------------------------------------|---|-----------|
| 6.3 | Differentiëren binnen woonkern en tussen woonkernen | 44 |
| 6.3.1 | Algemeen | 44 |
| 6.3.2 | Input afbakening | 44 |
| 6.3.3 | Aanzet afbakening woonwijk | 44 |
| 6.3.4 | Aanzet afbakening dorpshart | 44 |
| 6.3.5 | Differentiatie tussen de kernen | 49 |
| 6.4 | Overzicht Zoneringsplan | 50 |
| 6.4.1 | Zoneringsplan woonkern Rotselaar | 51 |
| 6.4.2 | Zoneringsplan woonkern Wezemaal | 53 |
| 6.4.3 | Zoneringsplan woonkern Werchter | 55 |
| 6.4.4 | Woonlandschap Stationsstraat | 57 |
| 6.5 | Grafisch plan | 58 |
| 7. | Stedenbouwkundige voorschriften op basis van principes van de woonzoning | 59 |
| 7.1 | Principes Woonzoning | 59 |
| 7.2 | Maximale bebouwingsdichtheid | 60 |
| 7.3 | Woonuitbreidingsgebied | 61 |
| 7.4 | Voorschriften RUP Woonzoning | 61 |
| 8. | Conclusies voortoetsen en milieueffectenscreening | 62 |
| 8.1 | Resultaat scopingnota : geen aanzienlijke milieueffecten | 62 |
| 8.2 | Watertoets | 62 |
| 8.3 | Ruimtelijke veiligheid | 63 |
| 8.4 | Grensoverschrijdende effecten | 63 |
| 8.5 | Impact op natuur | 63 |
| 9. | Lijst van figuren | 64 |
| BIJLAGE 1 - RVR-Toets | 66 | |

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

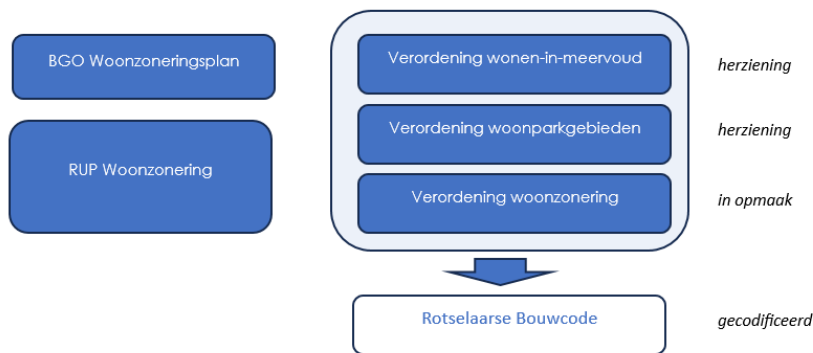
1.2 Algemene doelstelling Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

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 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. De maximale bebouwingsdichtheid zal per zone gradueel worden vastgelegd vanuit het principe: hoe dichters bij het dorpshart, hoe dichter er gebouwd mag worden. In het buitengebied wordt daarbij de laagste bebouwingsdichtheid nagestreefd.

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 woonzoning, opgenomen worden. Het RUP en de nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonzoning zullen elk op zichzelf staan, maar zullen dus daarnaast ook verbonden zijn.



Figuur 2 overzicht ruimtelijk traject

Er zal een strikte rolverdeling zijn tussen het contouren-RUP en de verordening woonzoneringsplan enerzijds en tussen het contouren-RUP, de verordening woonzoneringsplan 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. De BGO Woonzoneringsplan bestaat uit twee delen: een zoneringsplan en een zoneringsmatrix. Het RUP zal voornamelijk gebruikt worden om de afbakening uit het zoneringsplan en de bestemmingsvoorschriften vast te leggen. De verordening woonzoneringsplan en de verordening wonen-in-meervoud zullen het grootste gedeelte van de inrichtingsvoorschriften uit de zoneringsmatrix bevatten. De verordening woonzoneringsplan 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 woonzoneringsplan gelezen worden.

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 verordeningen 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 verordeningen 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 dichtheid 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.

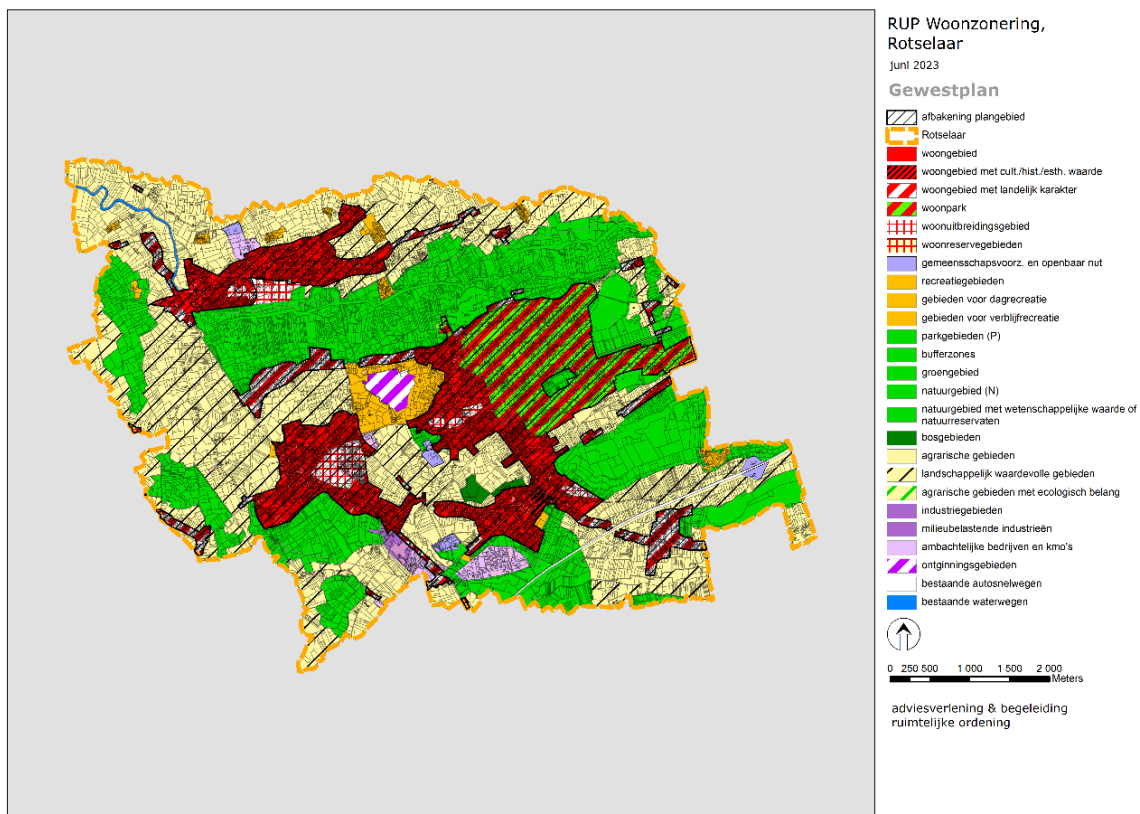
3. Planologische en juridische context

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 woonzoningering 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 woonzoningering wordt 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 in ruime zin zoals bestemd door het gewestplan met uitzondering van een aantal zones die reeds door een RUP zijn bestemd.



Figuur 3 overzicht gewestplan Rotselaar met afbakening plangebied



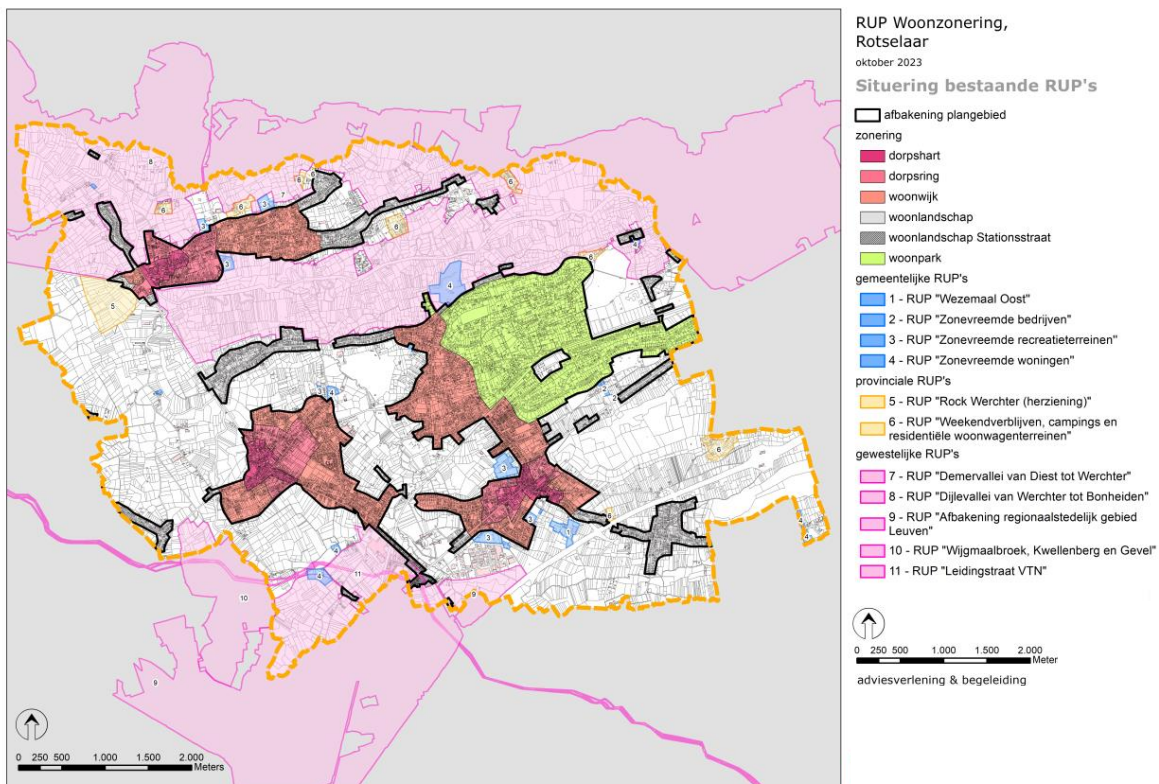
Figuur 4 afbakening plangebied RUP

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 VTN 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
 - o PRUP Rock Werchter (herziening)
- Gewestelijk RUP's
 - o GRUP Dijlevallei van Werchter tot Bonheiden
 - o GRUP Demervallei van Diest tot Werchter
 - o GRUP Leidingstraat VTN (Versterking Transport Netwerk)
 - o GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven
 - o GRUP Wijgmaalbroek, Kwellenberg en Gevel.



Figuur 5 situering met bestaande RUP's

3.2.1 Gemeentelijke verordeningen

De BGO Woonzoneringsplan, de basis voor dit RUP, 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 woonzoneringsplan 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 zoneringen 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 dorps hart en een zone hierrond, de dorpsring. Verdichting gebeurt bij voorkeur in het dorps hart. Er kan in de dorpsring verdicht worden, maar niet op dezelfde schaal als in het dorps hart, aangezien deze zone minder goed ontsloten is met openbaar vervoer en er minder voorzieningen aanwezig zijn. Appartementen zullen nog enkel worden toegelaten in het dorps hart. Daarom zal de verordening nog enkel van toepassing zijn in het dorps hart. Daarnaast wordt het verschil gemaakt tussen twee types dorps hart: 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.¹ Daarom wordt een differentiatie gemaakt waarbij minder is toegelaten in Werchter dan in de andere twee dorps hart. Zo is de dichtheid 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 dorps karakter. Een vierde bouwlaag kan enkel uitzonderlijk in de dorps hart 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

¹ Bron: Ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

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 Relatie met het 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 Relatie met het 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 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant werd goedgekeurd op 21 november 2012 en schept 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 natuurverbindingsgebieden 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 lijninfrastructuur 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 hoofddorpen 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 Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant keurde op 19 september haar nieuwe visie op ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven goed. Met het beleidsplan wil de provincie Vlaams-Brabant op haar grondgebied de nood aan bijkomende woningen opvangen op ruimtelijk geschikte locaties. Voor deze geschikte locaties te selecteren gebruikt ze als basis de volgende grondbeginselen:

- 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;
- ruimtelijk uitbreiden kan enkel in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn.

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.

In de stads- en dorpskernen wordt ingezet op compacter en dichter bouwen door een verhoging van het ruimtelijke rendement via een kwalitatieve én selectievere toename van het woonaanbod op schaal van de kern. Het behoud van de specifieke identiteit en het karakter van elke kern vraagt daarbij een aangepaste architectuur en bouwtypologie. In woongebieden buiten de stads- en dorpskernen daarentegen wordt niet ingezet op een verhoging van het ruimtelijk rendement en wordt een minimale toename van het woonaanbod voorgestaan uitgaande van een afwerking van het bestaande woonweefsel.

Het beleidsplan maakt een differentiatie in de woongebieden op basis van de knooppuntwaarden en het voorzieningenniveau:

- Kernen met een goed voorzieningenniveau en/ of ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) krijgen in de woningprogrammatie het grootste groeipercentage toegemeten. De opdracht is hoger ten aanzien van de plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau. Nieuwe woningen worden binnen deze kernen zo veel mogelijk op korte afstand van de plekken met hoge concentraties aan voorzieningen (dorpscentrum, dorpshart,...) voorzien.
- Buiten de kernen gelegen nabij de multimodale corridors worden de woningen ook in de dorpskern voorzien maar ligt het groeipercentage voor deze kernen lager dan binnen de corridors.

- Buiten de dorpskernen moet het innemen van extra ruimte voor woningen, zoals met verkavelingen, vermeden worden. Een groot deel van de percelen daar voldoen niet aan de toekomstige woonvraag en wordt dus liefst zo weinig mogelijk ingezet.

Het beleidsplan heeft per gemeente de 'Levendige stads- en dorpskernen' geselecteerd. Dit zijn woongebieden die een voldoende ontsluiting hebben met het openbaar vervoer en waar het voorzieningenniveau voldoende is. Voor Rotselaar gaat dit over Rotselaar, Heikant, Werchter en Wezemaal. Door deze afbakening zijn ook de 'Woongebieden buiten de kernen' afgebakend. Binnen dit kader heeft de gemeente samen met de Provincie de perspectieven voor de eigen kernen verder uitgewerkt en verfijnt doorheen de procedure van het Beleidsplan. Deze verfijning zit vervat in de kerntypering die als bijlage bij het beleidsplan zit.

Bij deze verfijning maakt ze een onderscheid tussen 'stedelijke kernen', 'strategische dorpskernen', 'landelijke dorpskernen', en 'woongebieden buiten de kernen'. Hieraan koppelt ze ontwikkelingsmogelijkheden voor elk van deze gebieden. Op het grondgebied van Rotselaar is geen stedelijke kern aanwezig. Deze strategische dorpskernen kunnen verhoudingsgewijs meer bijkomende groei opvangen dan de landelijke dorpskernen en dienen hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, bedrijvigheid, voorzieningen) op te nemen. In de landelijke dorpskernen dient het behoud van het landelijke karakter voorop te staan met een beperking van het bijkomend woonaanbod buiten de verdichtingszones. De groei dient te worden ingepast in het bestaande woonweefsel.

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 voor 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 voordelig 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.

In het goedgekeurde beleidsplan zijn de hoogdynamische woonkernen (Rotselaar en Wezemaal) als "strategische dorpskernen" aangeduid. Met dit RUP en de bijhorende verordeningen wil de gemeente de kerntypering en de bijhorende ontwikkelingsmogelijkheden verfijnen. Hierbij wordt vertrokken van de visie die in het Woonzoneringsplan werd neergeschreven.

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

3.7 Relatie met het 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 Relatie met het 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

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

Bij de opmaak van dit voorontwerp is geen enkele reden om aan te nemen dat het RUP Woonzoning moet gepaard gaan met recht van voorverkoop of onteigening. Het 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 ruimtelijke 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 Algemeen

4.1.1 Natuur

In Rotselaar zijn de volgende relevante gebieden aanwezig volgens VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk): het gen-gebied "De Demervallei ten westen van Aarschot"; 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:

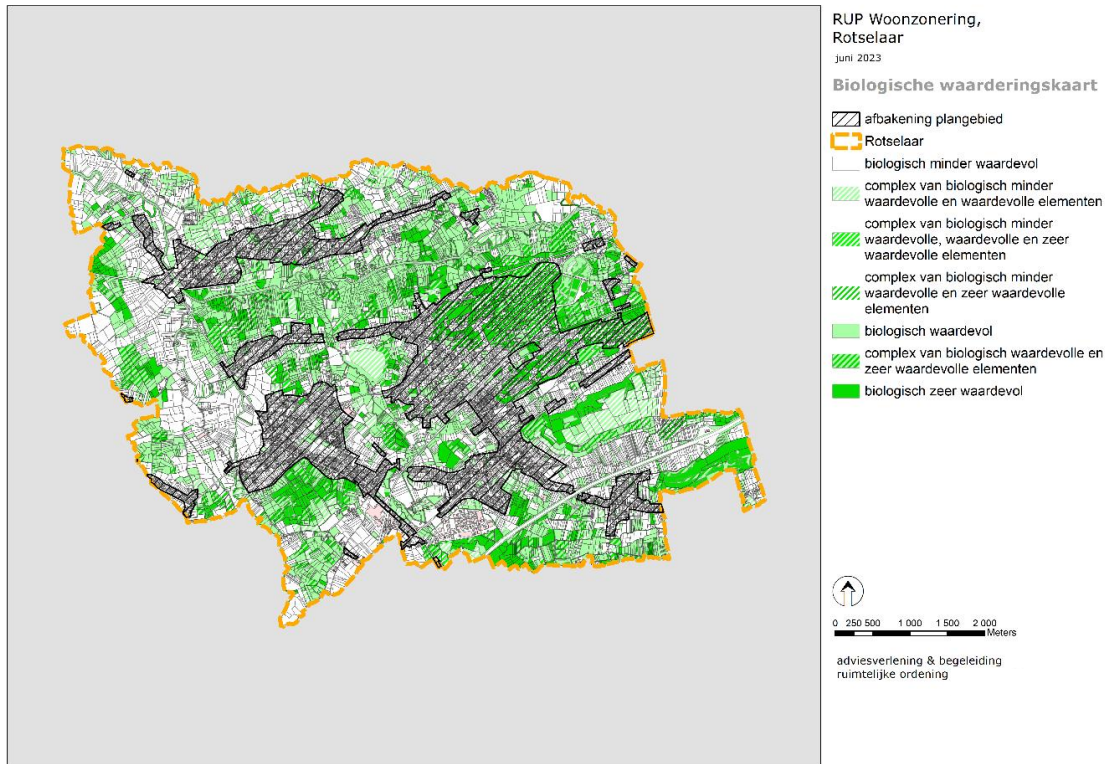
Blauwgraslanden (6410), Droge heide (4030), Eiken-Beukenbossen op zure bodems (9120), Essen-Eikenbossen zonder Wilde hyacint (9160), Glanshaver- en Grote vossenstaartgraslanden (6510), Heischrale graslanden en soortenrijke graslanden van zure bodems (6230), Kalktufbronnen met tufsteenformatie (7220), 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).

Op een aantal plekken zoals het oosten van Wezemaal, het zuidwesten van Rotselaar en het zuiden van Werchter grenst het woongebied aan kwetsbare zones.

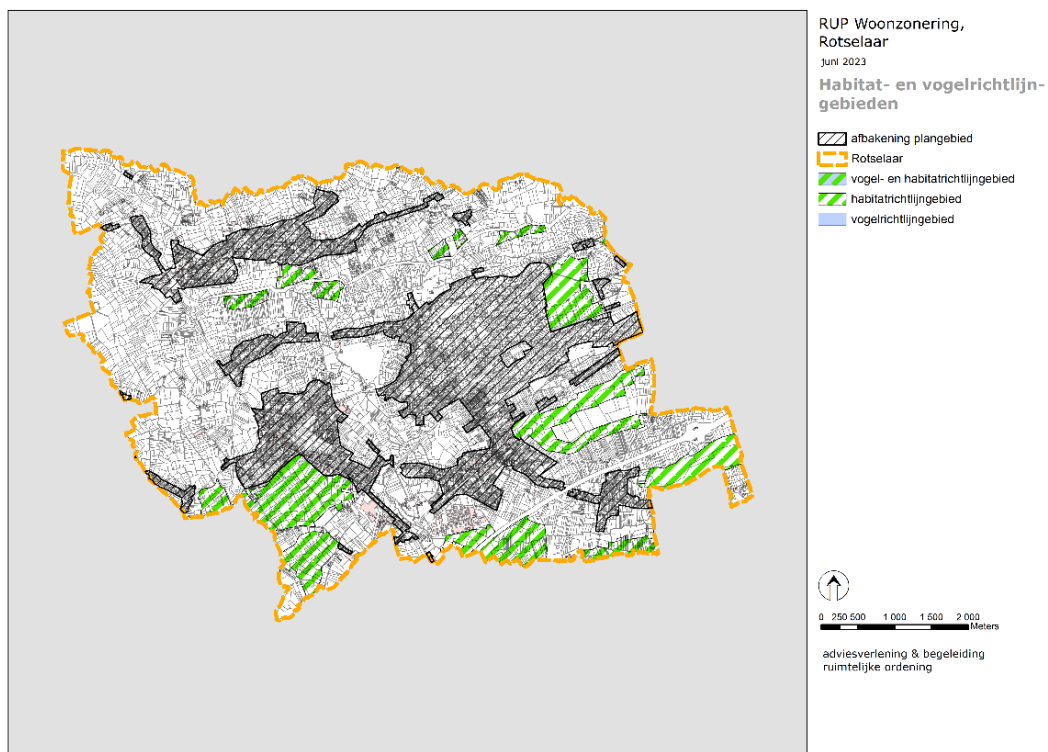
De biologische waarderingskaart van het Instituut voor Natuurbehoud geeft een recente (2015 en 2017) en uniforme inventarisatie en evaluatie van de biologisch waardevolle en minder waardevolle gebieden weer. In Rotselaar liggen de zones aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol voornamelijk 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.



Figuur 6 biologische waarderingskaart (juni 2023)



Figuur 7 Habitat- en Vogelrichtlijngebieden (juni 2023)



Figuur 8 VEN-gebieden (juni 2023)

4.1.2 Water

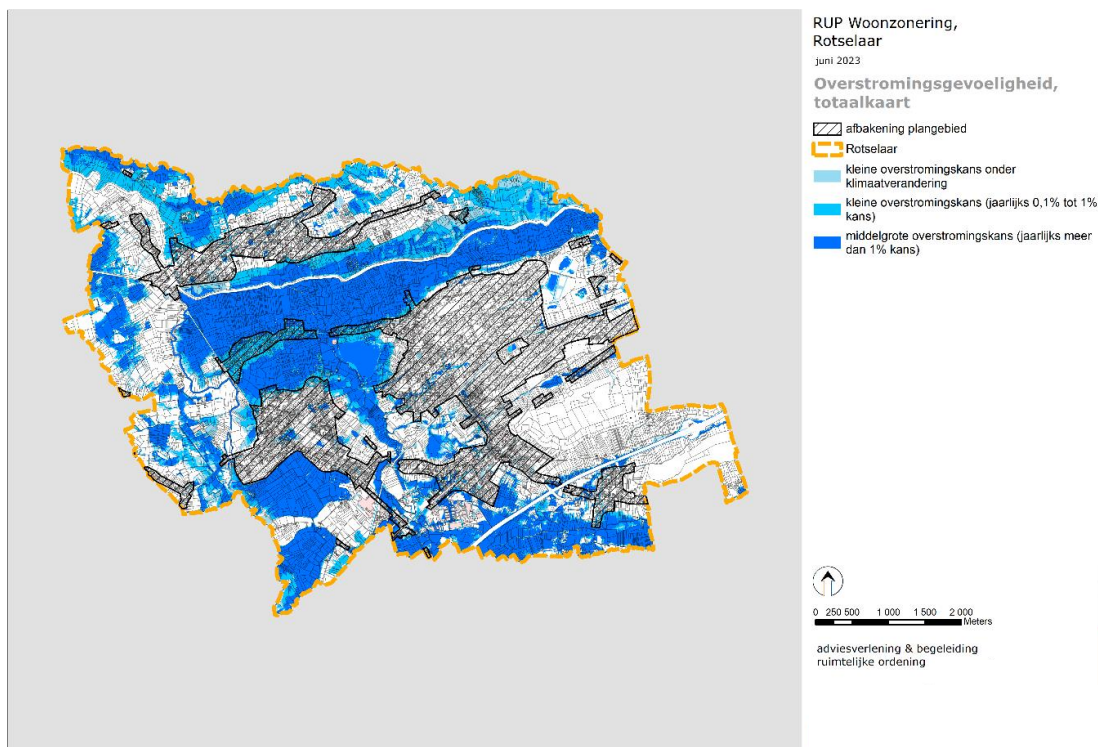
Volgens de Vlaamse hydrografische atlas situeert het plangebied zich in deelbekken van het Demerbekken, het Dijlebekken, het stelsel van de Molenbeek-Bierbeek-Lemingsbeek-Abdijbeek en de Leibeek-Weesbeek-Molenbeek (het Demerbekken en het Dijlebekken in het stroomgebied van de Schelde). De bevaarbare 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. Buiten en binnen de woonkernen vinden we een zeer fijnmazig systeem van beken onder gemeentelijk beheer.

De zones waar fluviaal overstromingsgevoeligheid aanwezig is, 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 de kaarten rond overstromingsgevoeligheid kan geconcludeerd worden dat de meeste gevoelige zones in deze valleien eerder tussen de woongebieden gelegen zijn, met uitzondering van Hellicht en een aantal punten. De zones uit de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden overlappen grotendeels met die van de fluviale.

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 9 overstromingsgevoelige gebieden totaal kaart (juni 2023)

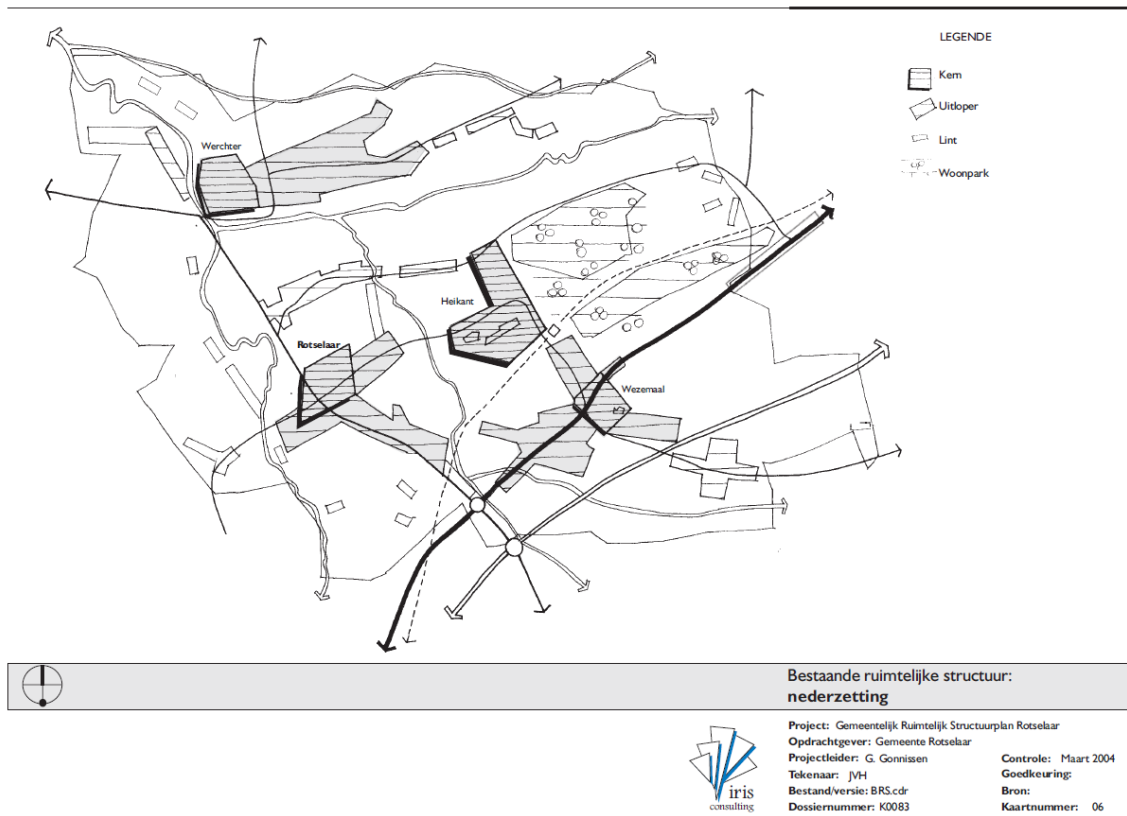
4.1.3 Bebouwd weefsel

De gemeente Rotselaar bestaat uit een 4 dorpskernen: Rotselaar-dorp, Werchter, Wezemaal en Heikant. Heikant is de kleinste kern en wordt hier onder de kern van Wezemaal gerekend. Het bebouwde weefsel van deze kernen is gevormd door de landschappelijke structuur van de valleien van de Demer, de Dijle, de Winge en een aantal andere onbevaarbare waterlopen zoals de Leibeek. Daarnaast zijn de verschillende grote verkeersaders zoals de E40, de Aarschotsesteenweg, de Stationsstraat/Provinciebaan, de Haachtsesteenweg/Nieuwbaan en de spoorweg 35 naar Hasselt van belang geweest in de ontwikkeling van het bebouwde weefsel van de gemeente. De dorpskernen hebben een centrale densere zone, de woonkern, met daarbuiten woonlinten en verspreide bebouwing.

De kern Rotselaar ligt ten noordoosten van Leuven, 'boven' de Leuvense deerkern Wilsle-Putkapel. Het is de grootste woonkern van de gemeente. De kern ligt ten oosten van de Dijlevallei die bestaat uit een fijnmazig waternetwerk. Het dorp ligt aan de noord-zuid gerichte N229 die midden door de kern loopt. Het dorp is naar het zuiden verder uitgegroeid in een breed lint richting het kruispunt van de N229 met de N19. Het heeft een goed voorzieningenniveau. Deze (commerciële) voorzieningen liggen echter minder in de centrale zone aan de kerk, zoals in de andere kernen, maar eerder verspreid.

De kern van Wezemaal is de tweede grootste kern van de gemeente. Net zoals Werchter associeert Wezemaal zich met een uitgesproken landschap. Het dorp ligt tussen de Wijngaardberg en de Vallei van de Losting-Winge. Het heeft een historische kern rond de Sint-Martinuskerk die beschermd is in een dorpsgezicht met hel wat voorzieningen. In het westen van deze kern is de Aarschotsesteenweg de aanleiding geweest als uitbreiding van de woonkern naar het westen en oosten. Naar het noordwesten ontstond een kleinere kern, Heikant, met een uitgesmeerde bebouwing. Op de heuvelflanken van de Wijngaardberg, de Middelberg en de Heikantberg ontstonden ontwikkelingen in het groen (woonparken).

De kern Werchter ligt in het noordoosten van de gemeente. Ze is gelegen tussen een aantal kernen van beperktere omvang, in de driehoek Haacht – Tremelo - Rotselaar. De kern is kleiner dan die van Wezemaal en Rotselaar. Werchter is redelijk uitgeruste qua voorzieningen van lokaal niveau. Ze is opgehangen aan de oost-westgerichte N21 (Haacht-Aarschot) en ondervindt ook druk van noord-zuidgericht verkeer (regio Leuven richting Antwerpse en omgeving Heist-op-den-Berg). De kern ligt tussen het landschap van de vallei van de Demer en de Dijle.



Figuur 10 Bestaande ruimtelijke structuur (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan)

4.2 Uitdagingen

4.2.1 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 klimaatopwarming².

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**³ 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:

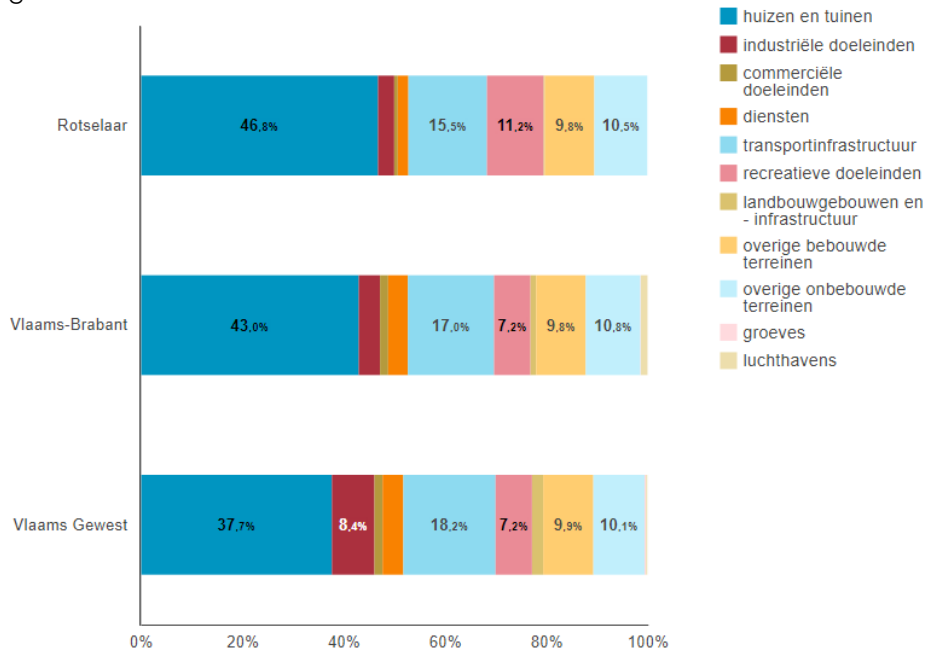
² Bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <https://ruimtevoorvlaamsbrabant.be>

³ Bron: Provincie in Cijfers <https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/ruimte>

- o teelten (akkerbouw, grasteelt,...);
- o natuurlijke begroeiing (zoals bossen...);
- o water.

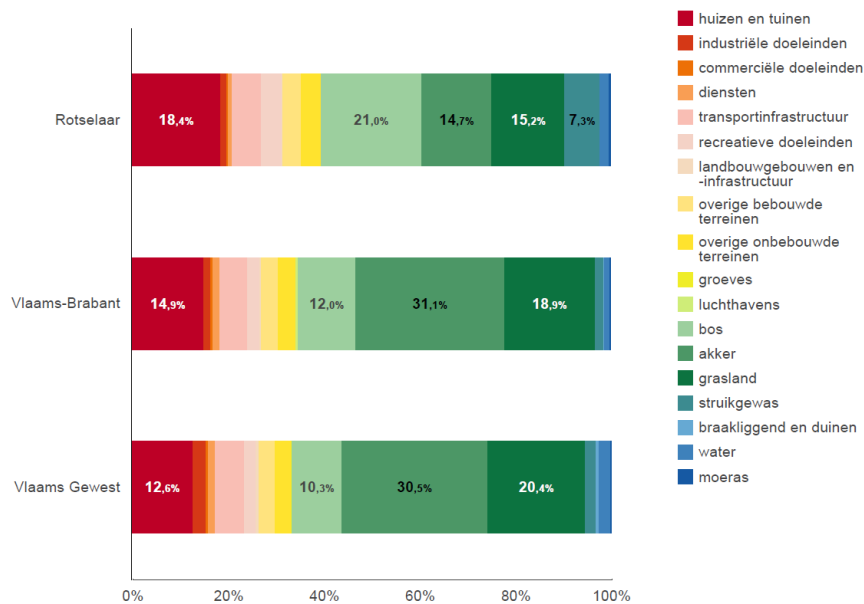
Robuuste open ruimte is belangrijk voor de opvang van de gevolgen van klimaatverandering en voor de instandhouding van plant- en diersoorten. Een veerkrachtig ruimtelijk systeem, ondersteund door een netwerk van groene verbindingen en waterlopen, pakt wateroverlast, watertekort in samenhang aan en garandeert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



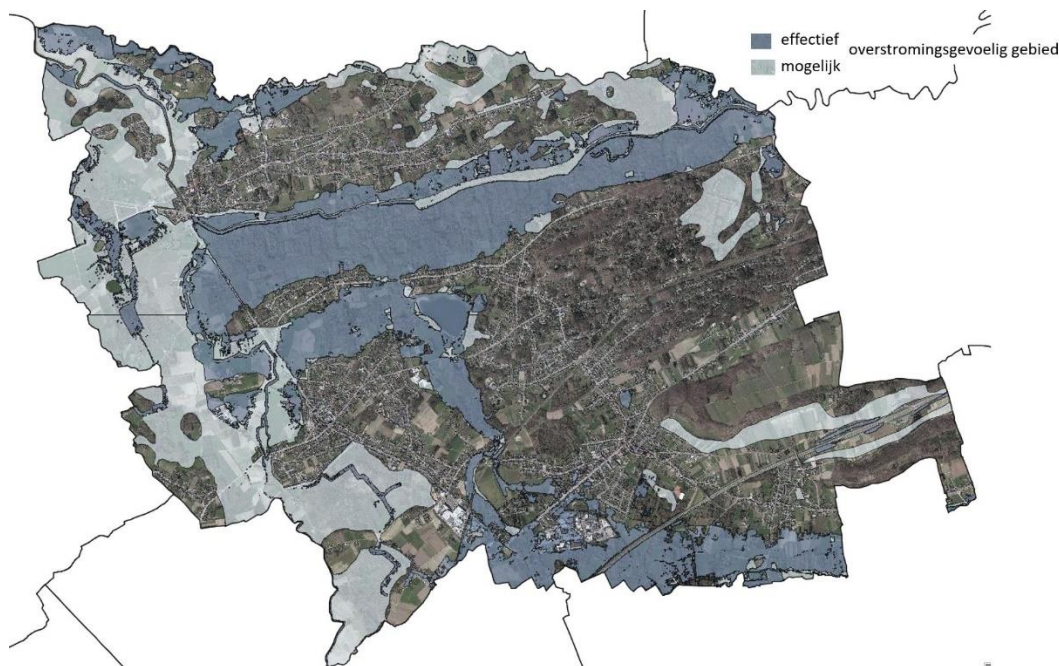
Figuur 11 ruimtebeslag per categorie, % ten opzichte van de oppervlakte ruimtebeslag (2019)⁴

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



Figuur 12 landgebruik in detail, % ten opzichte van de totale oppervlakte (2019)⁵

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.⁶



Figuur 13 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.

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

⁶ Bron: Bond Beter Leefmilieu <https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/klimaatrapport-natuurpunt-bewijst-bouwshift-nodig>

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.

4.2.2 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 2035 ⁷. 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.⁸

| | 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 14 evolutie huishoudens, gezinsgrootte en aandeel 65+ (2021)⁹

4.2.3 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.¹⁰

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).

⁷ Bron: Cijfers Huishoudensvoorzichten van statistiek Vlaanderen

⁸ Bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <https://ruimtevoorvlaamsbrabant.be>

⁹ Bron: Provincie in cijfers

¹⁰ Bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <https://ruimtevoorvlaamsbrabant.be>

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 15 evolutie van de verplaatsingen volgens vervoersmodus in Vlaanderen (2016 en 2019)¹¹

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).

4.2.4 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.

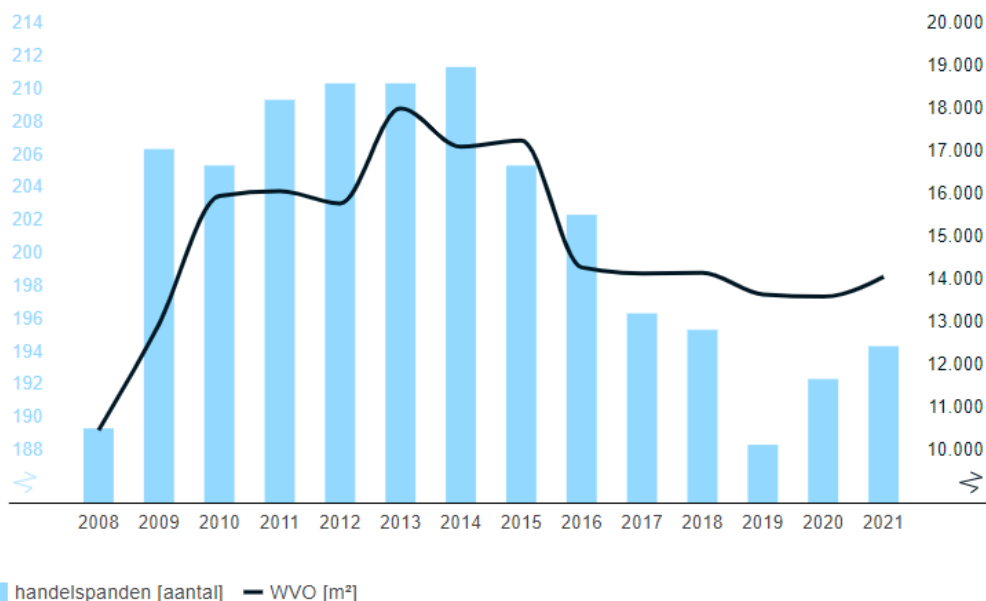
De beschikbaarheid van voorzieningen bepaalt mee de leefkwaliteit. Elke inwoner moet toegang hebben tot de nodige voorzieningen. Dagelijkse voorzieningen liggen bij voorkeur in het dorpshart op korte afstand zodat ze te voet of per fiets bereikbaar zijn.

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.

¹¹ Bron: Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen (OVG5.2 en OVG5.5)



Figuur 16 evolutie handelsoppervlakte en winkelvloeroppervlakte (2021)¹²

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.

4.2.5 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.

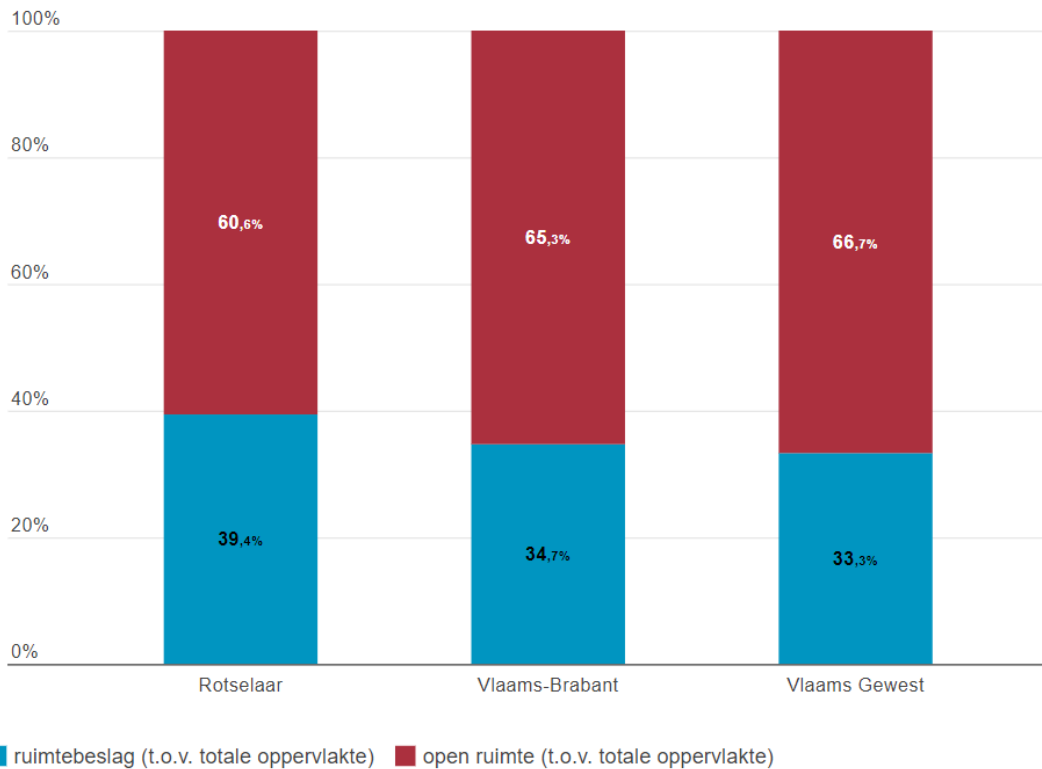
Het doel is om harde ruimtelfuncties zoveel mogelijk een plaats te geven binnen het bestaand ruimtebeslag, voor zover dat goed gelegen is, bekeken vanuit het voorzieningenniveau en de (toekomstige) knooppuntwaarde. Het rendement van de ingenomen ruimte moet toenemen en de druk op de open ruimte moet 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.¹³

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.

¹² Bron: Locatus – Provincie.incijfers.be

¹³ Bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <https://ruimtevoorvlaamsbrabant.be>



Figuur 17 ruimtebeslag t.o.v. open ruimte (2019)

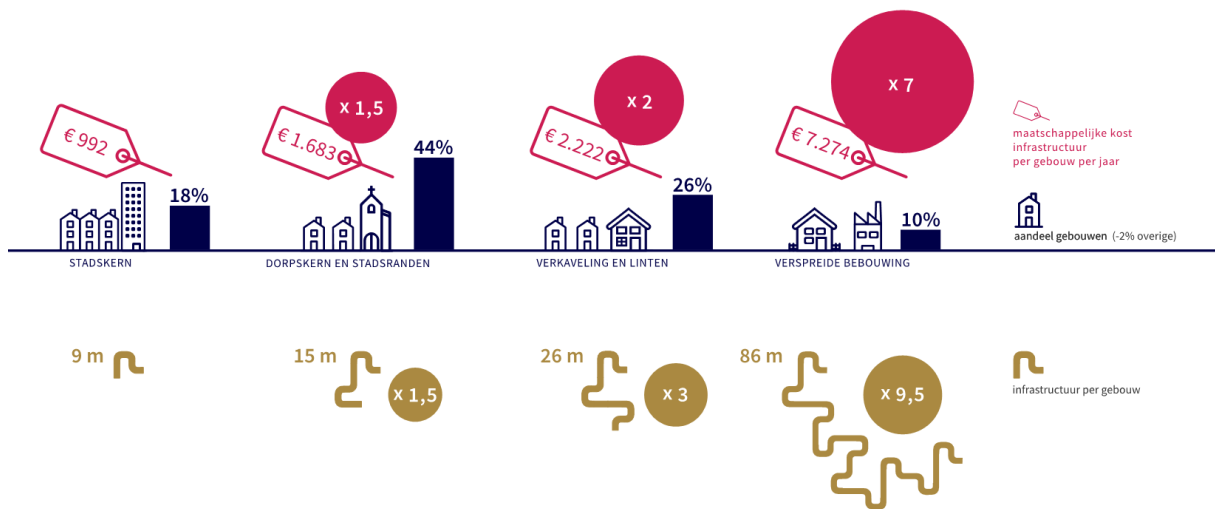
Het verlies aan open ruimte en een verspreiding van de bebouwing over het grondgebied van de gemeente vormen effectieve werkpunten. Dagelijks wordt er 126m² extra open ruimte ingenomen. De oplossing hiervoor komt overeen met die van het mobiliteitsknelpunt: het bijkomende woningaanbod moet aan een hogere 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.

4.2.6 Maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing

VITO onderzocht de kostprijs van verspreide bebouwing op het vlak van infrastructuur, mobiliteit en het verlies aan open ruimte.¹⁴ 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.

¹⁴ Bron: Studie Omgeving Vlaanderen <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-becijferd-impact-van-urban-sprawl>

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



Figuur 18 maatschappelijke kost infrastructuur per gebouw per jaar (©Departement Omgeving)

Infrastructuurkost: typische onderdelen van infrastructuur zijn wegenis 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.¹⁵

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



Figuur 19: maatschappelijke kost mobiliteit per huishouden per jaar (©Departement Omgeving)¹⁶

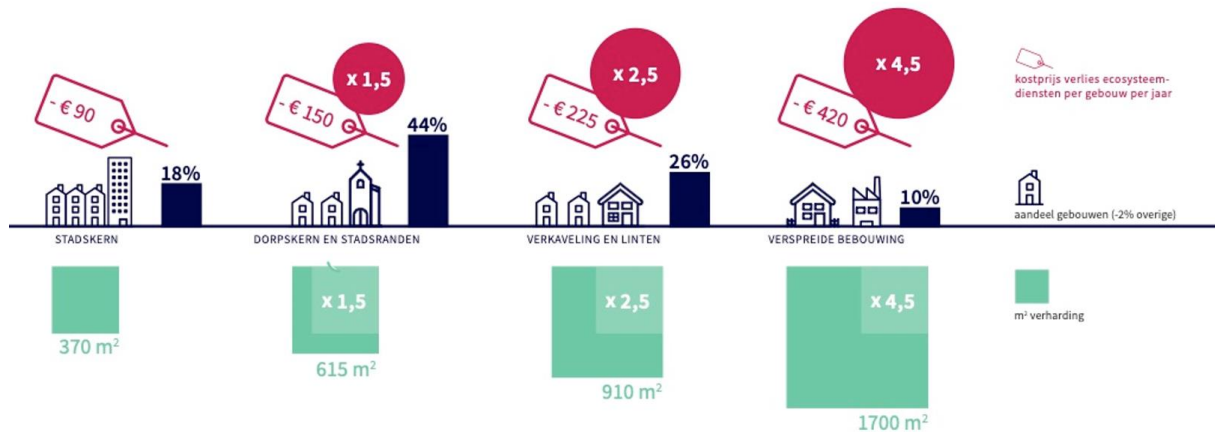
¹⁵ Persmededeling: maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing becijferd: impact van urban sprawl <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-becijferd-impact-van-urban-sprawl>

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>

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.¹⁷

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).

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



Figuur 20: maatschappelijke kost verlies ecosysteemdiensten per gebouw per jaar (© Departement Omgeving)¹⁸

Open ruimte kost:

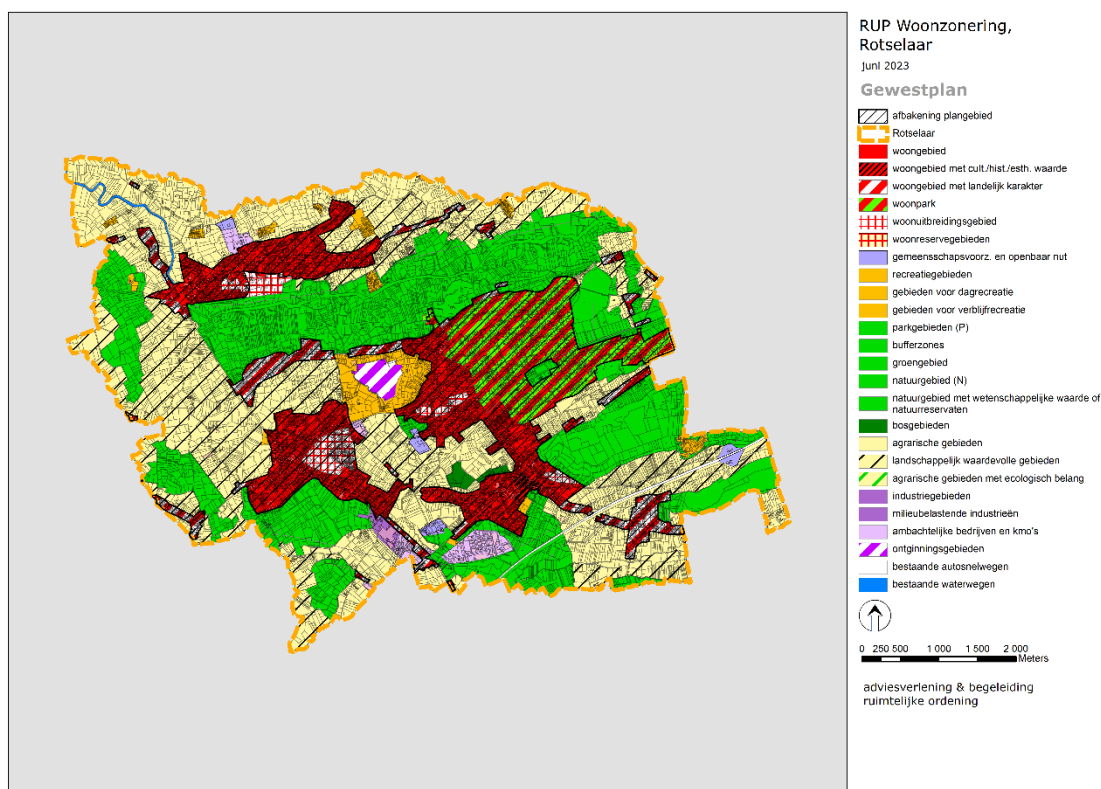
De gemiddelde verhardingsgraad per gebouw is 4,5 maal groter bij verspreide bebouwing dan in de stadskern. Een verlies aan open ruimte betekent een verlies van diensten die deze ruimte levert ten voordele van de maatschappij (ecosysteemdiensten). Het gaat om diensten zoals voedselproductie, luchtkwaliteit of recreatie.¹⁹

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.

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>

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>



Figuur 21 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.

4.3 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.

4.3.1 Provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'²⁰

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.

4.3.2 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 Leuven²¹ is een regionale samenwerking met als doel om verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik in de regio Leuven duurzaam op elkaar afstemmen.

Regionet Leuven²² 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.

²⁰ Documenten van de toolkit: <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/projecten/lokale-ruimte-trajecten/toolkit-kwalitatieve-kernversterking>

²¹ Bron: www.regionetleuven.be

²² 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:


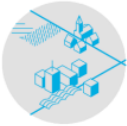






1. Een vlot bereikbare regio door een betere afstemming tussen mobiliteit en ruimtelijke ordening
2. **Compacte en kwalitatieve dorpskernen**
3. Kiezen voor **het behoud van open ruimte** en een **duurzame ontwikkeling van het platteland**
4. De fiets als belangrijke schakel in het mobiliteitsnetwerk
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 22 openbare vervoersassen Regionet Leuven

4.3.3 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 23 regionaal mobiliteitsplan

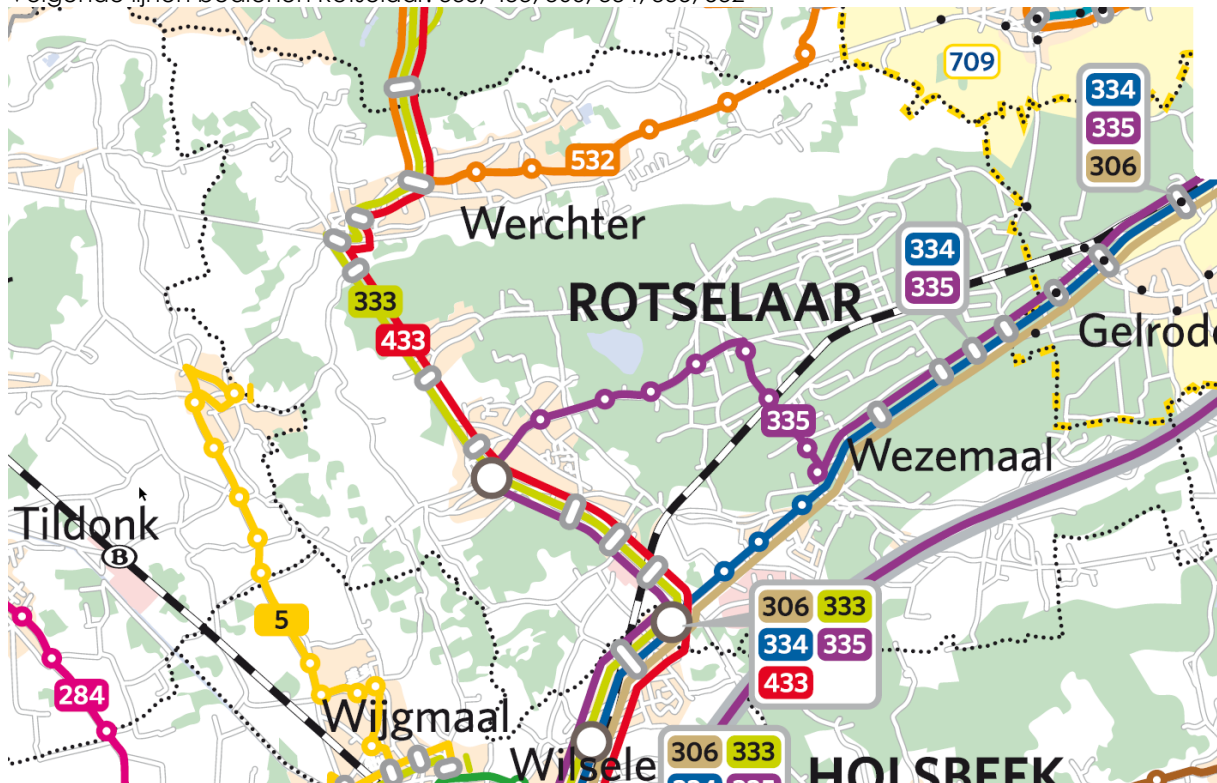
Momenteel wordt een synthesenota opgemaakt die 8 ambities voorstelt. De ambities in de oriëntatienota bieden een startpunt van waaruit de stakeholders oplossingsrichtingen voor de toekomst kunnen formuleren. De synthesenota vertaalt die visies en ambities door naar drie mogelijke scenario's. Op basis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

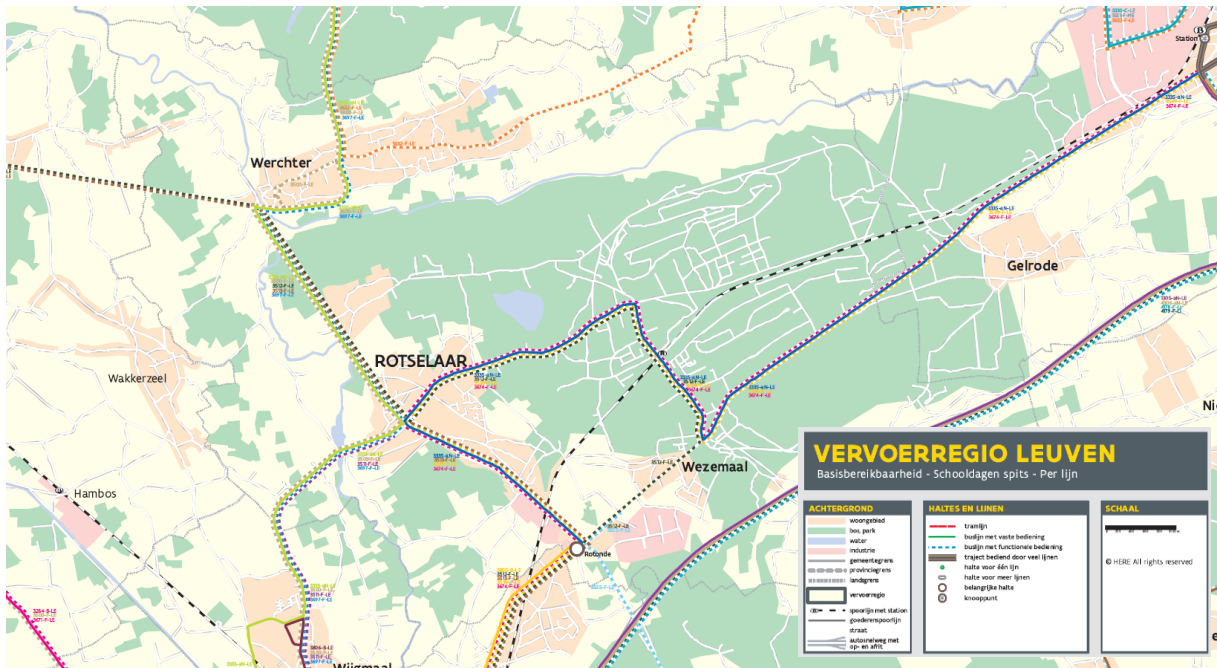
Er zijn drie wegen geselecteerd in Rotselaar als interlokale wegen (N21, N229 en N19) en één weg als Europese hoofdweg (E314).

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 24 huidige netplan (Bron: De Lijn)



Figuur 25 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 Wilsle-Putkapel en Kessel-Lo richting Leuven station. Ook binnen de gemeente Rotselaar kan de fietssnelweg een positieve rol spelen.



Figuur 26 overzichtskaart fietssnelwegen Vlaams-Brabant



Figuur 27 fietswiel (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.

4.3.4 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.

4.3.5 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.

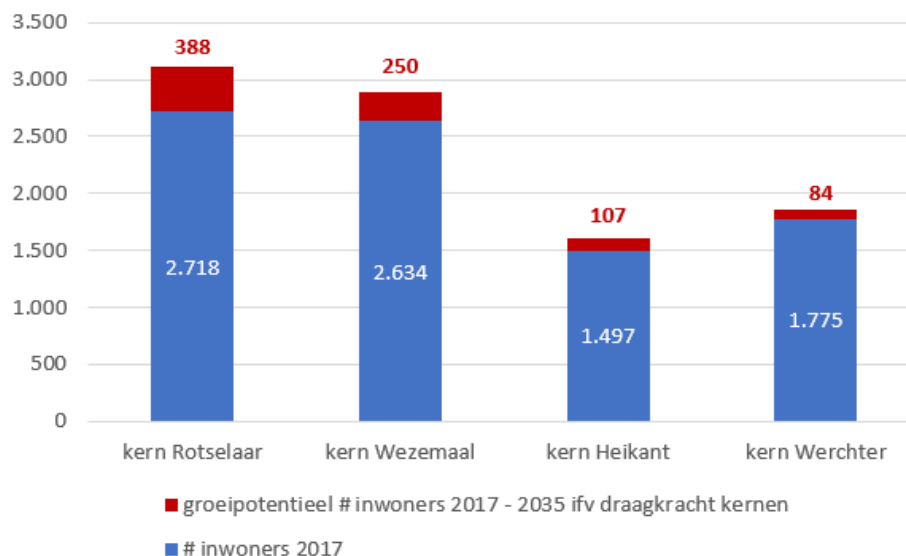
Het doel is om een beleid op te zetten om de ontwikkelingen buiten de kernen te verminderen of stop te zetten. Gezien het huidige groeipotentieel in de huidige kernen, is een ruime afbakening van deze kernen niet gewenst. Daarenboven laat een te ruime afbakening weinig mogelijkheid voor sturing toe.

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.

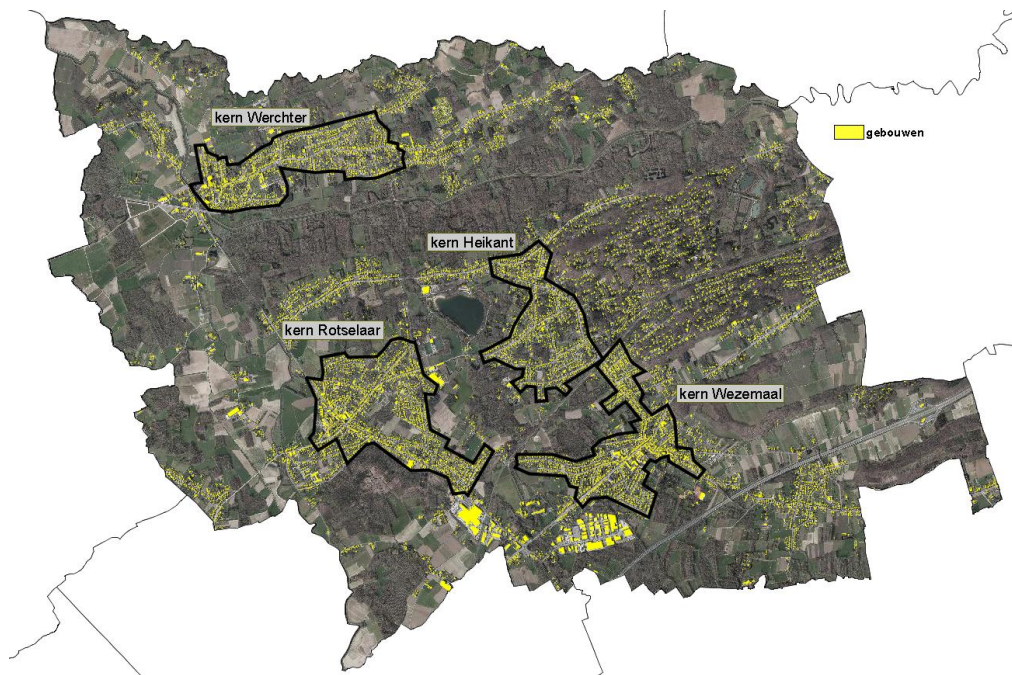
Op basis van bovenstaande **vier pijlers** werd aan elke **kern een groeipotentieel** toegekend en dit voor alle kernen binnen de 31 gemeenten. Dit groeipotentieel houdt rekening met de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau van de kern. Het potentieel houdt dus rekening met de draagkracht van de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



Figuur 28 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 29 afbakening kernen in het 'kernkompas' van Regionet Leuven

4.4 Meergezinswoningen

4.4.1 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.

4.5 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**.²³ 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.

4.6 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?"²⁴ 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."*²⁵ 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.

4.7 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.

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

²³ Eigen berekening op basis van het Register Onbebouwde Percelen en gemeentelijk GIS-data

²⁴ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onderzoek-cijfers-en-geoloketten/waar-woont-de-vlaming-in-2035>

²⁵ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onderzoek-cijfers-en-geoloketten/waar-woont-de-vlaming-in-2035>, p. 14

5. Doelstellingen

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 Algemeen

De doelstellingen van het woonzoneringsplan vertrekken vanuit bovenstaande knelpunten en beleidskaders. Het hoofdprincipe komt van de **bouwshiff** 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.

5.2 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 dorpskernen wordt vooral het aanbod aan kleinere wooneenheden versterkt. Zeker voor deze woningtypes is het belangrijk dat ze in de centraal gelegen dorpskernen terecht komen. Om het volume aan bijkomende woningen te beperken is het aangewezen deze extra woningen te clusteren in een verkeersluw dorpskern, 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 (dorpskern) 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 dorpskern, 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.

5.3 Buitengebieden: versnippering open ruimte tegengaan

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

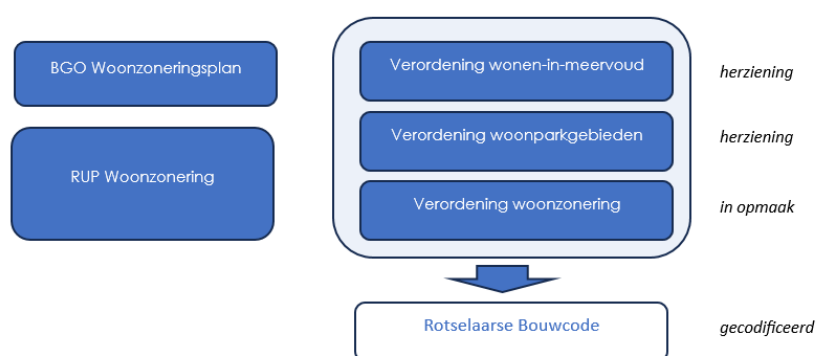
Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van bouw kavels - is echter niet aan te raden. Het creëren van bijkomende woonkavels moeten dan ook maximaal worden vermeden. 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 almaar 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...).

5.4 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 woonzonerering die bij dit RUP hoort, maar een aparte procedure zal volgen, opgenomen worden. Het RUP en de nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonzonerering zullen wel elk op zichzelf staan, maar zullen dus verbonden zijn. De verschillende verordeningen zullen benoemd worden als de Rotselaarse Bouwcode.



Figuur 30 overzicht ruimtelijk traject

De BGO Woonzoneringsplan bestaat uit twee delen: een **zoneringsplan** en een **zoneringsmatrix**. Samen vormen zij het kader en de invulling om 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. Verdere inrichtingsvoorschriften zullen in de verordening woonzonerering worden bepaald. 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 woonzonerering in de voorschriften van de verordening woonzonerering geplaatst. Op die manier kan het best ingespeeld worden op toekomstige ontwikkelingen, inzichten en maatschappelijke veranderingen.

6. Grafisch plan op basis van 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 afvoering 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.

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.

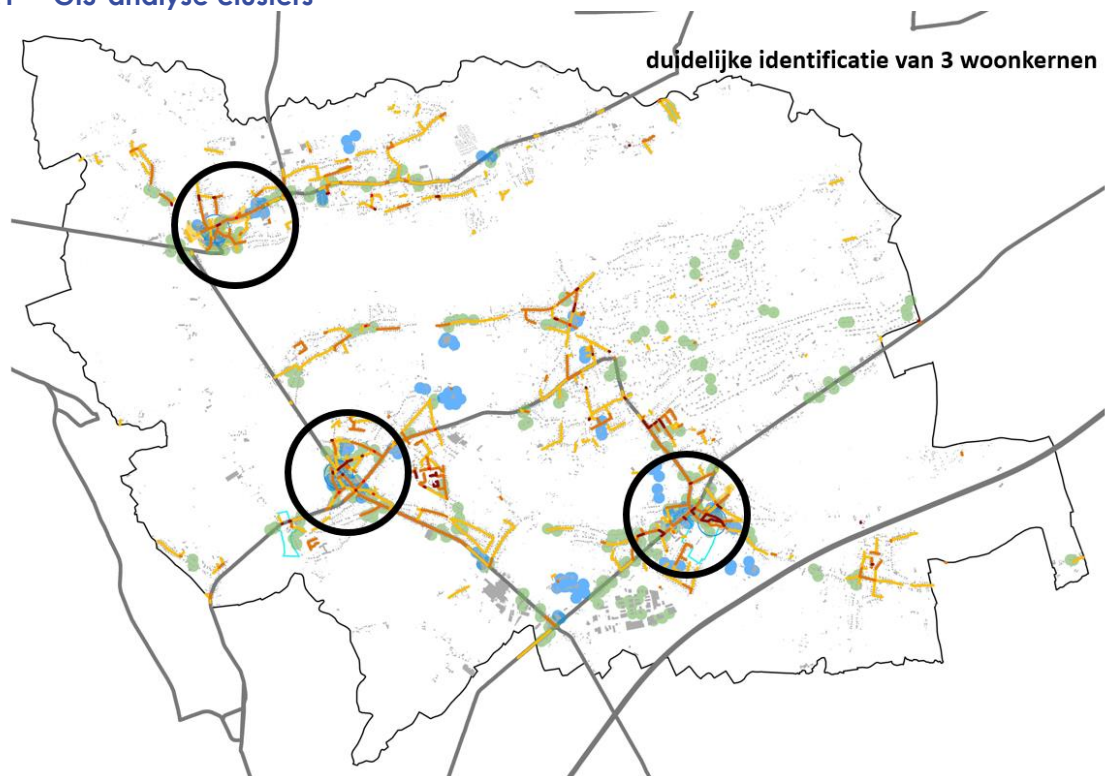
Ter verdere bevestiging van deze woonkernen werd GIS-analyse uitgevoerd op basis van de doelstellingen van dit RUP rond kwalitatieve kernversterking en het tegengaan van de versnippering van de open ruimte. Hiervoor werd deze analyse opgebouwd volgens volgende objectieve parameters die volgen uit de 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**

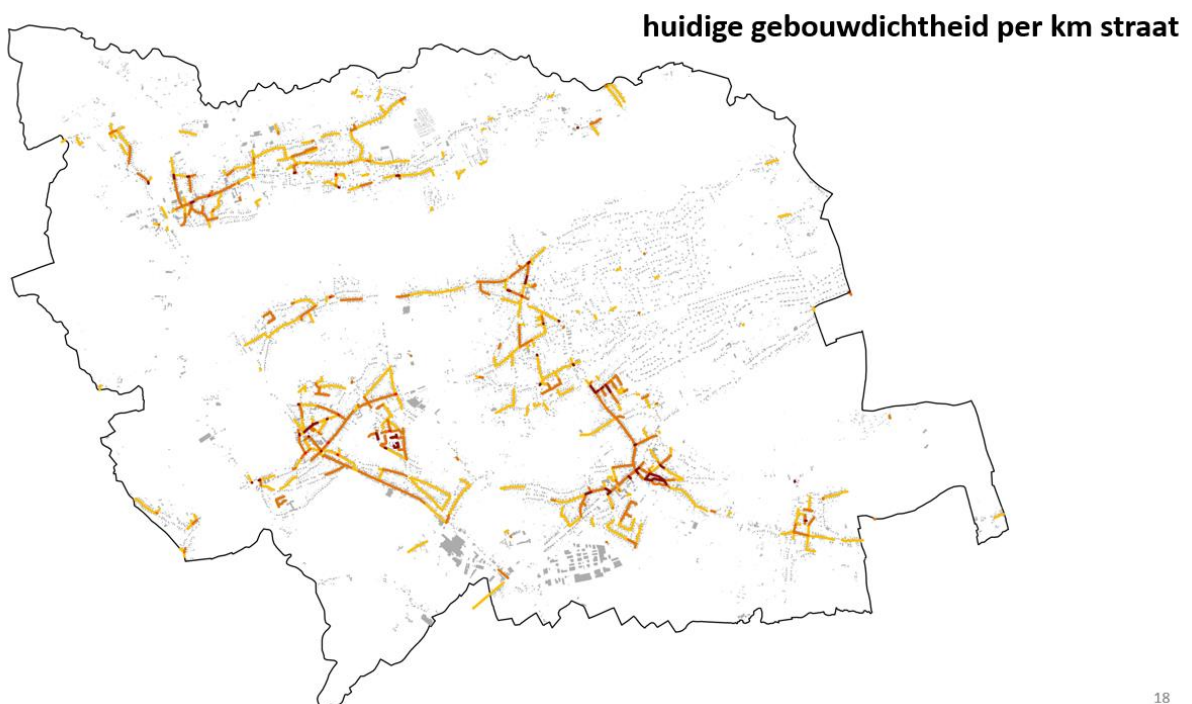
Er wordt vanuit gegaan dat op plaatsen waar deze verschillende parameters samenkomen in 'clusters' de beste plaats is om te verdichten. Om te beslissen waar de woonkernen ligt, werd daarom vanuit GIS-analyse een kaart opgemaakt. De grofschalige kanskaart 'ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen' van het departement Omgeving geeft een gelijkaardig algemeen beeld als de GIS-analyse en de kernenatlas weer. Deze kanskaart 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

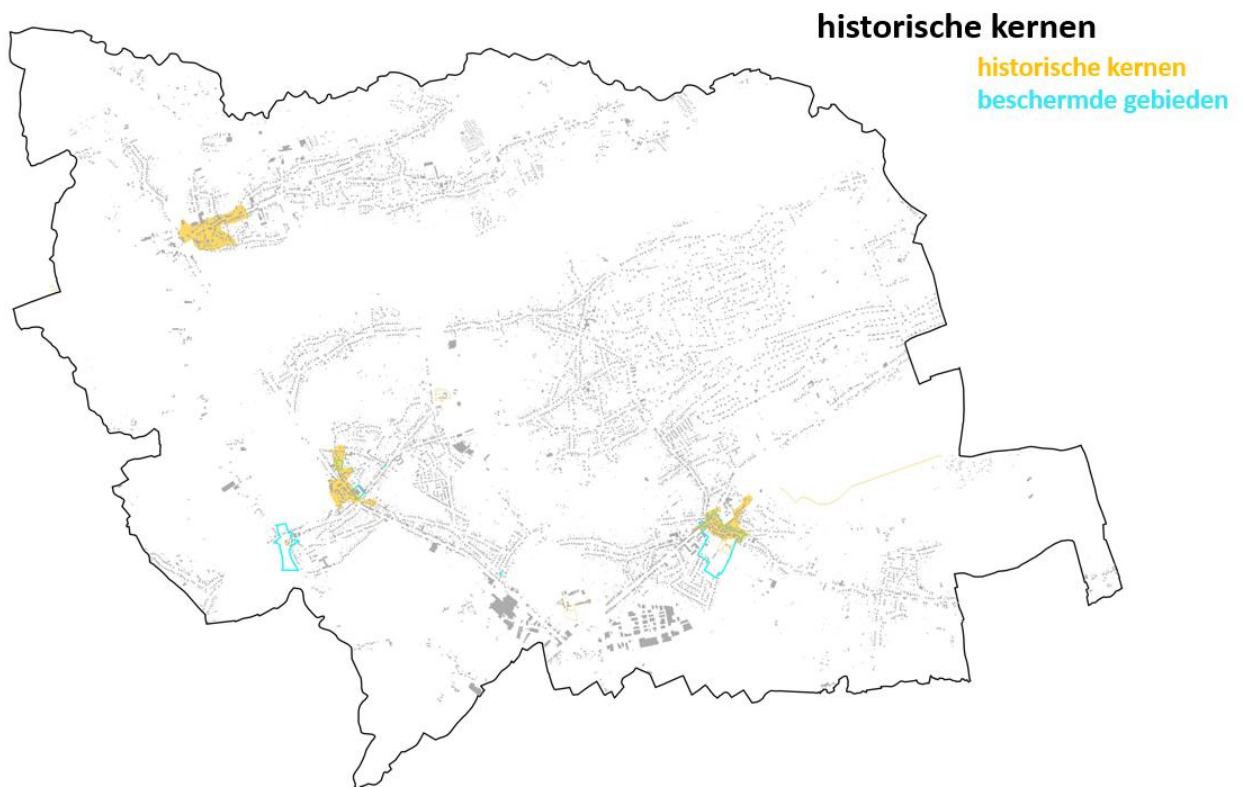


Figuur 31 op basis van de huidige gebouwdichtheid/km straat + historische kernen + knooppunten + voorzieningen zijn drie duidelijke kernen in Rotselaar te identificeren: Wezemaal, Rotselaar en Werchter

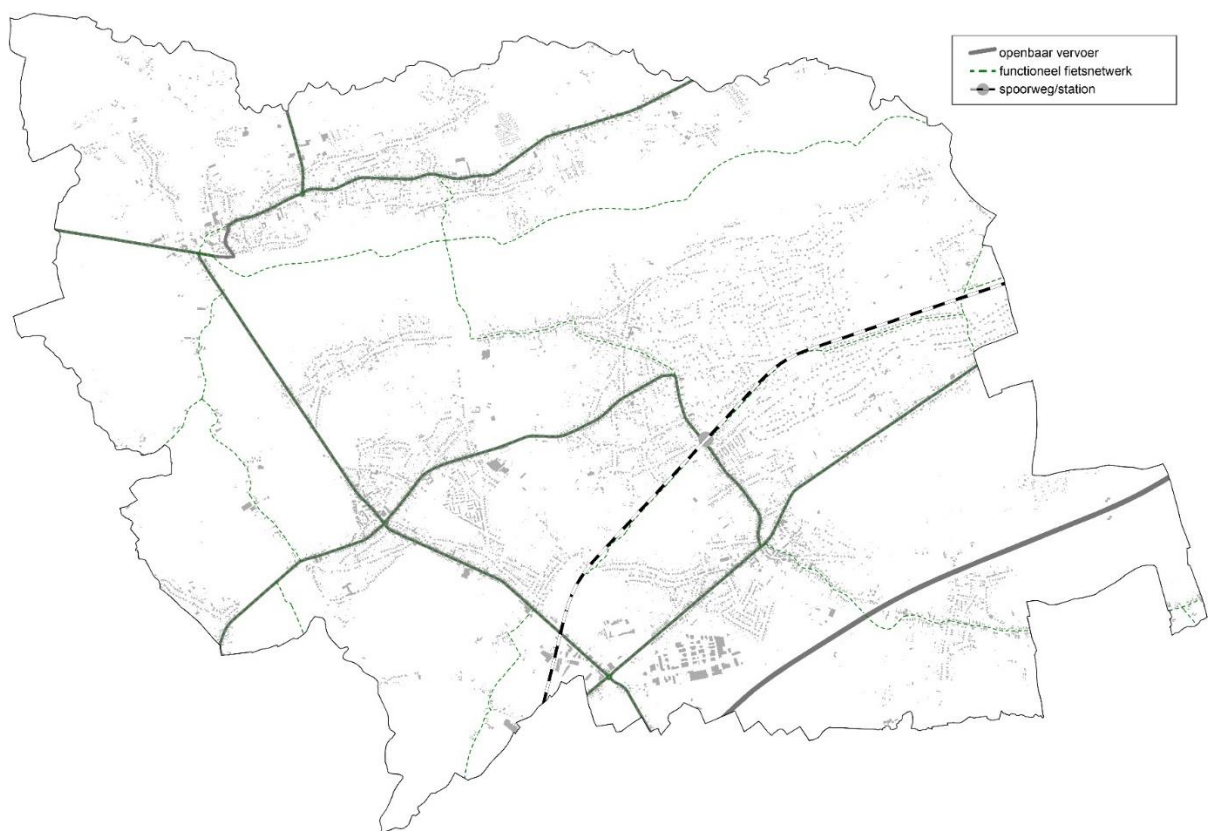


Figuur 32 huidige gebouwdichtheid: aantal gebouwen per kilometerstraat (hoe donkerder, hoe groter de dichtheid)

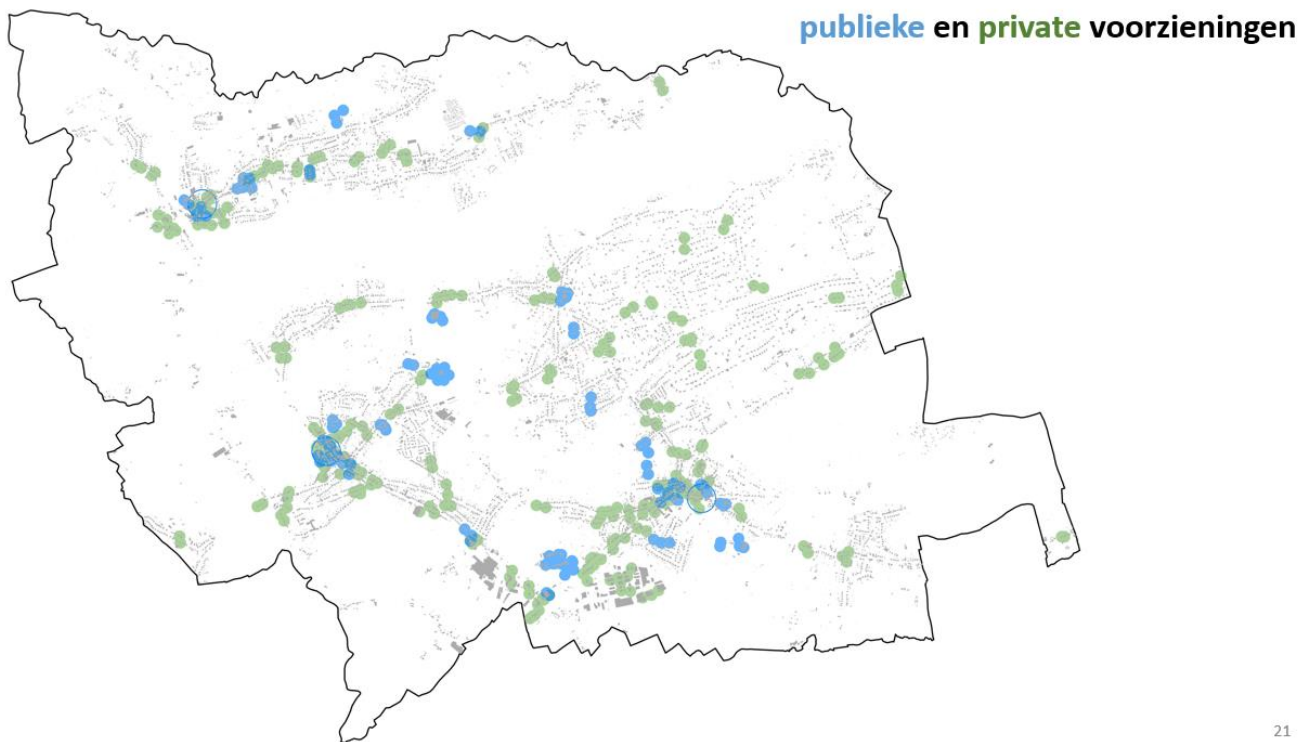
18



Figuur 33 historische kernen en beschermd gebieden

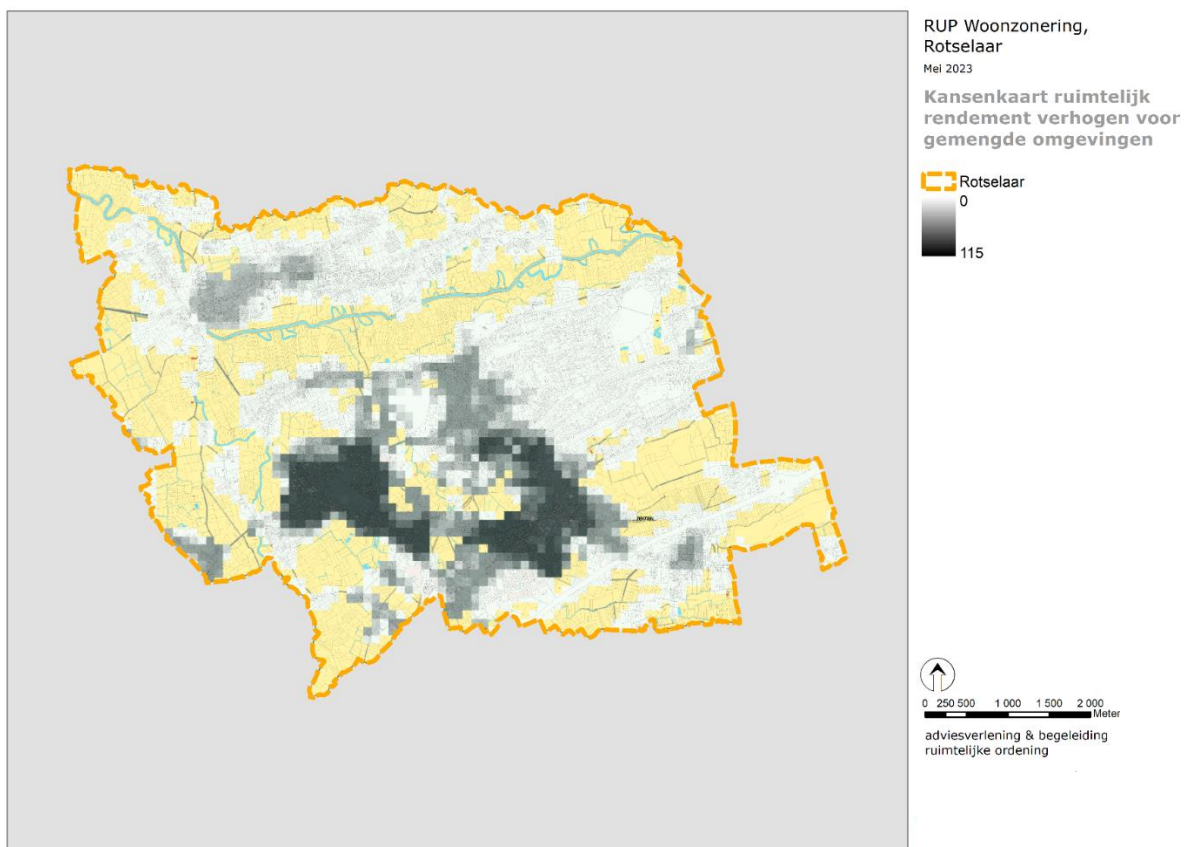


Figuur 34 openbare vervoersassen en fietsverbindingen 'knooppunten'



21

Figuur 35 publieke en private voorzieningen



Figuur 36 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 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' 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 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.

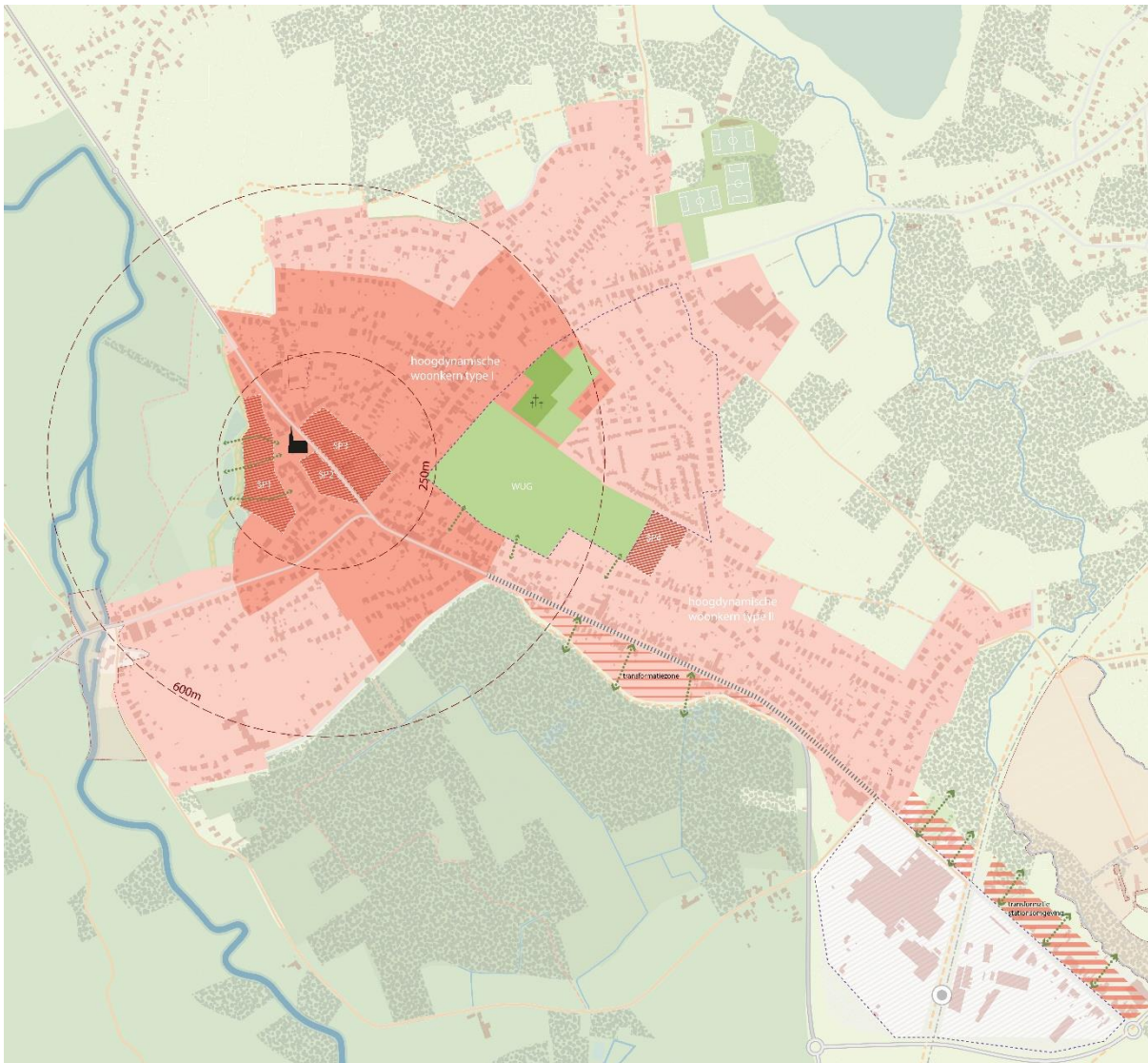
6.3.4 Aanzet afbakening dorpshart

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.

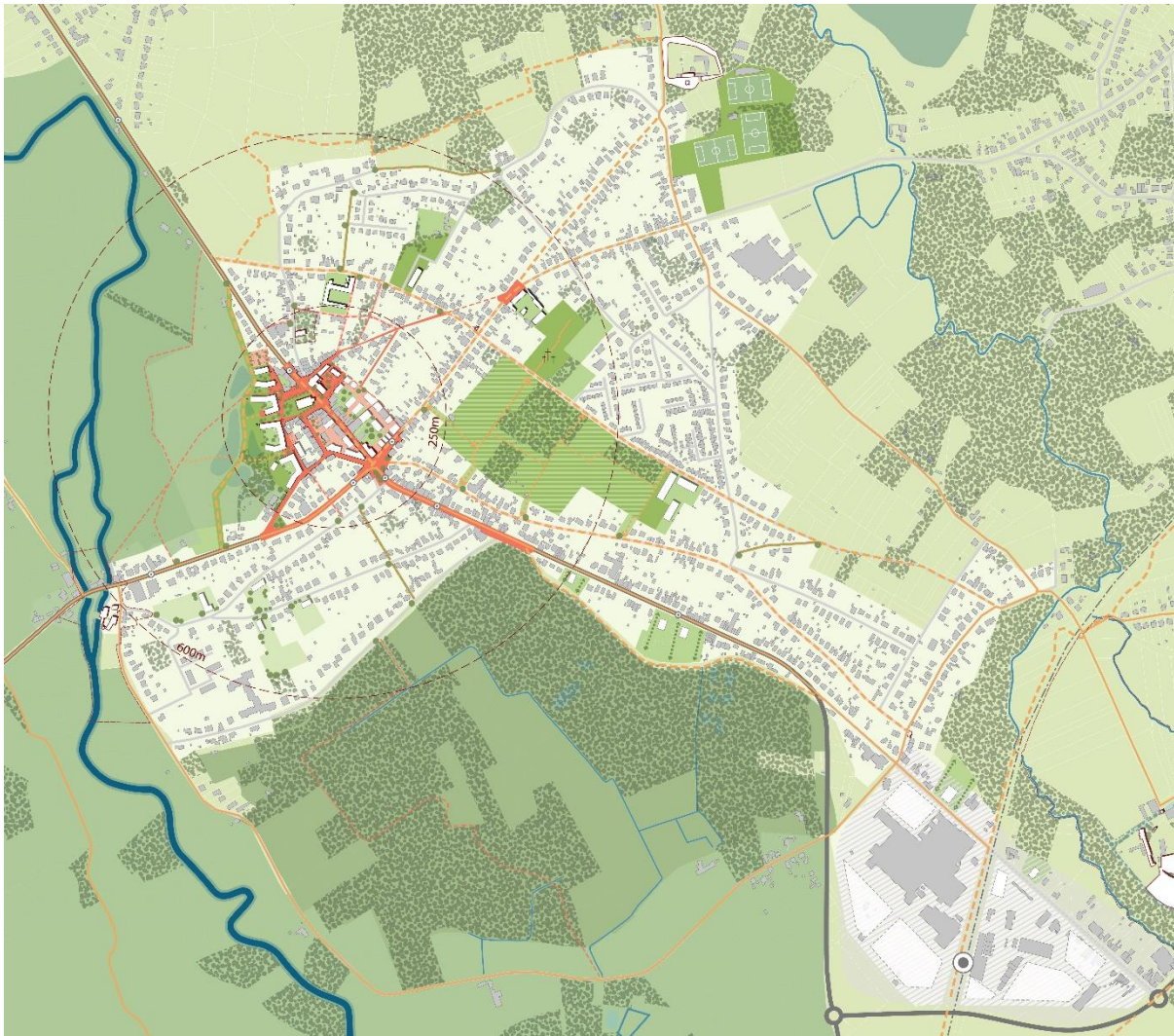
6.3.4.1 Aanzet afbakening Rotselaar

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.



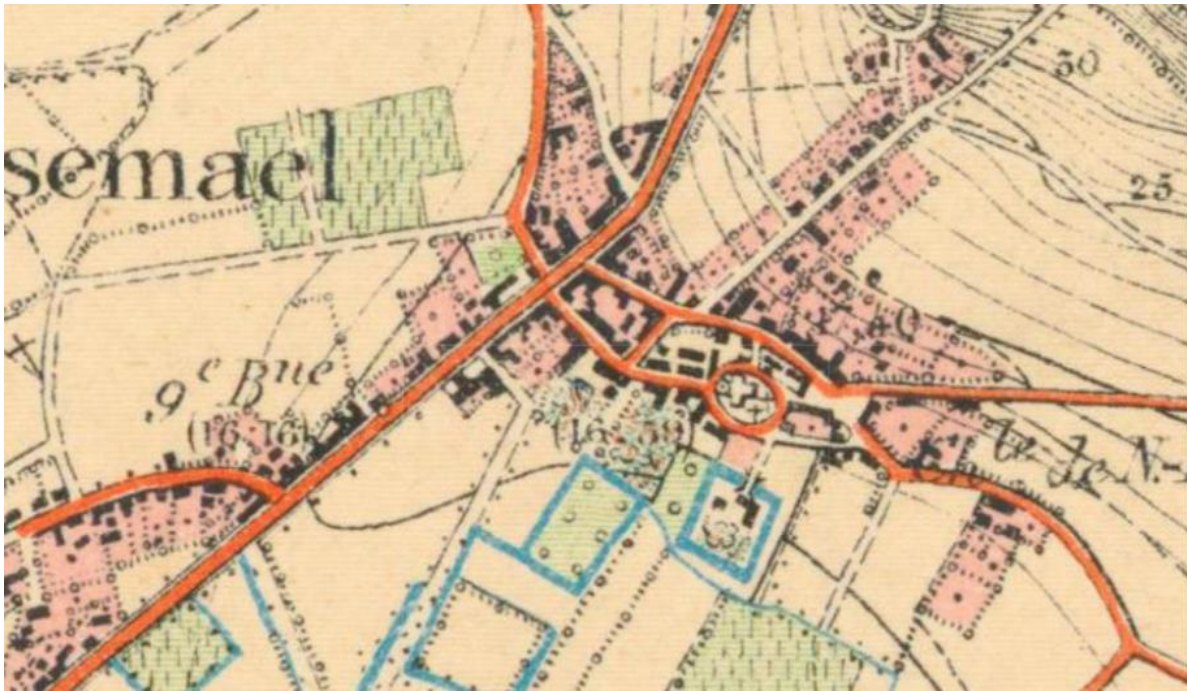
Figuur 37 aanzet woonzoneringsplan Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'



Figuur 38 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 39 topografische kaart NGI van 1904



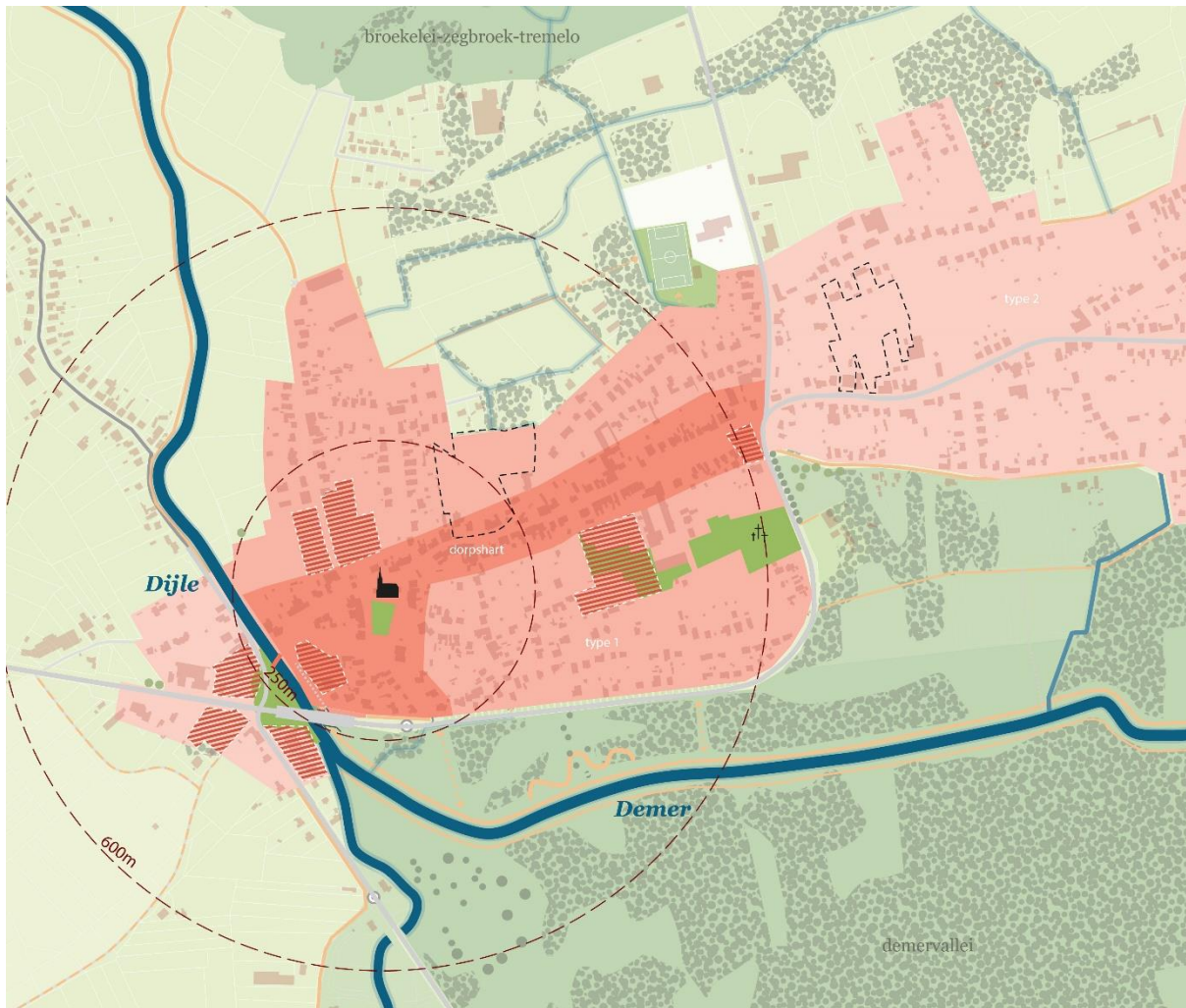
Figuur 40 overzicht historische kaart Wezemaal ²⁶

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

²⁶ 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 41 aanzet woonzoneringsplan Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'



Figuur 42 structuurvisie Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'

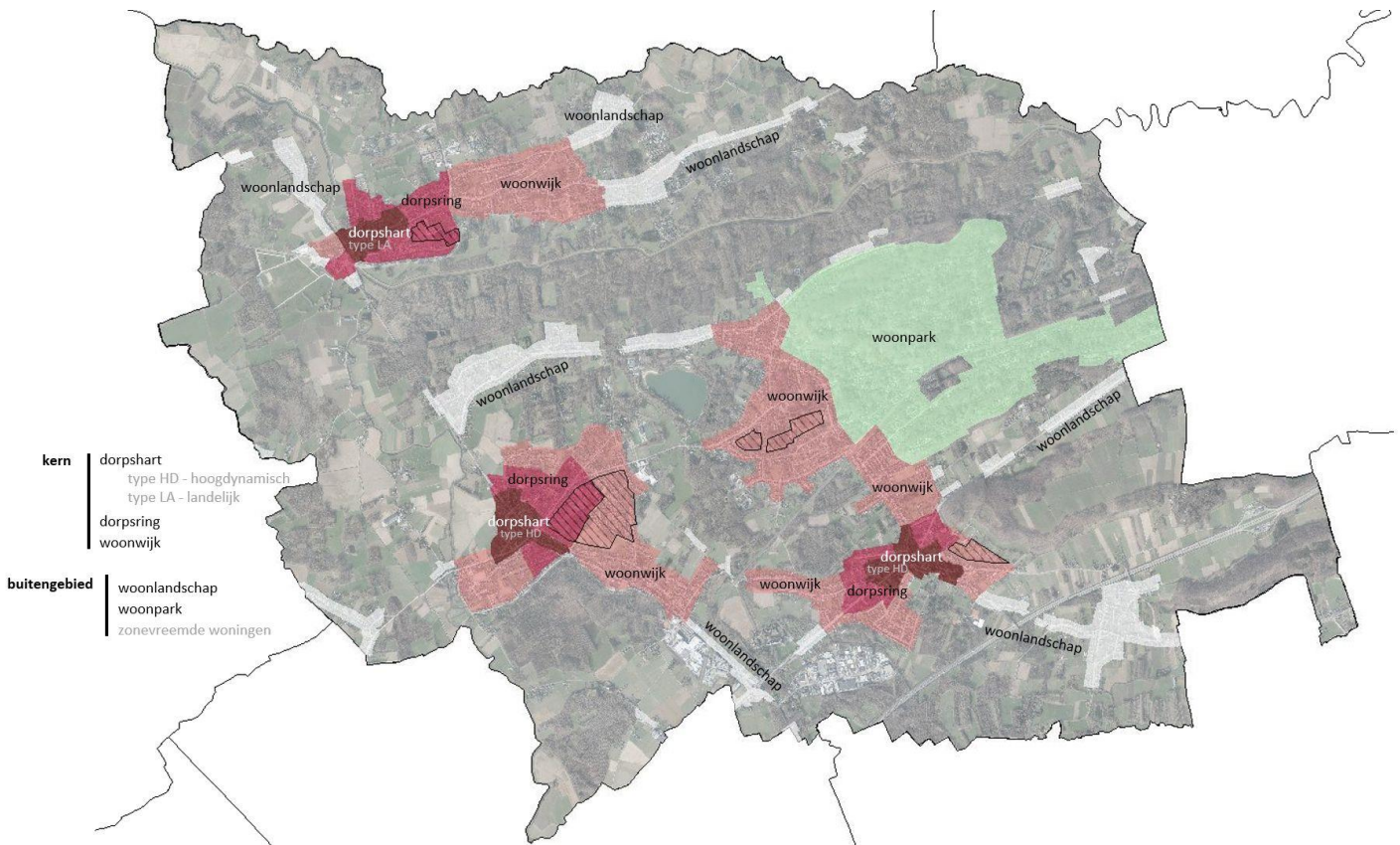
6.3.5 Differentiatie tussen de kernen

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 zonerings met telkens ook de vergelijking met de bestemming zoals opgenomen in het gewestplan, alsook de verordening wonen-in-meervoud.

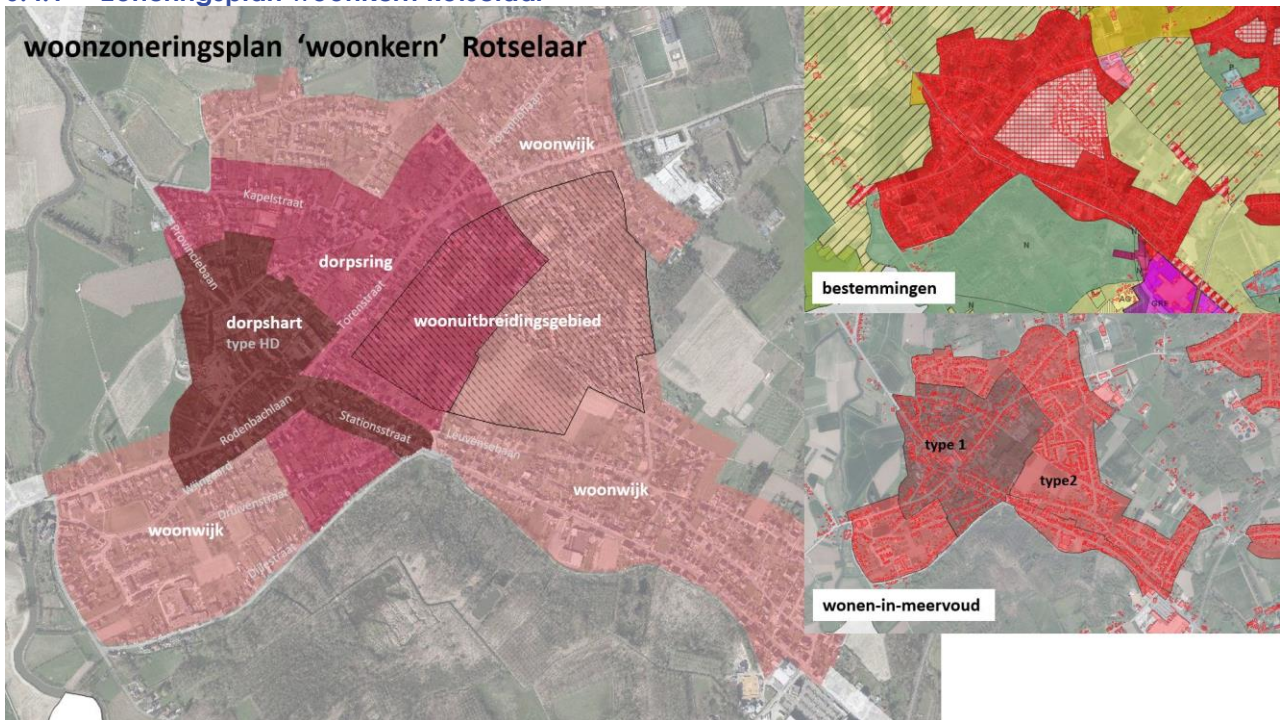
Hierbij merken we op dat de Stationsstraat apart wordt weergegeven, gezien er tussen de spoorweg en het ronde punt een zone is die qua ligging als woonlandschap zou aangeduid moeten worden. Er is echter doorheen de tijd een dynamiek ontstaan door de nabijheid van de KMO-zone en het rond punt waardoor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



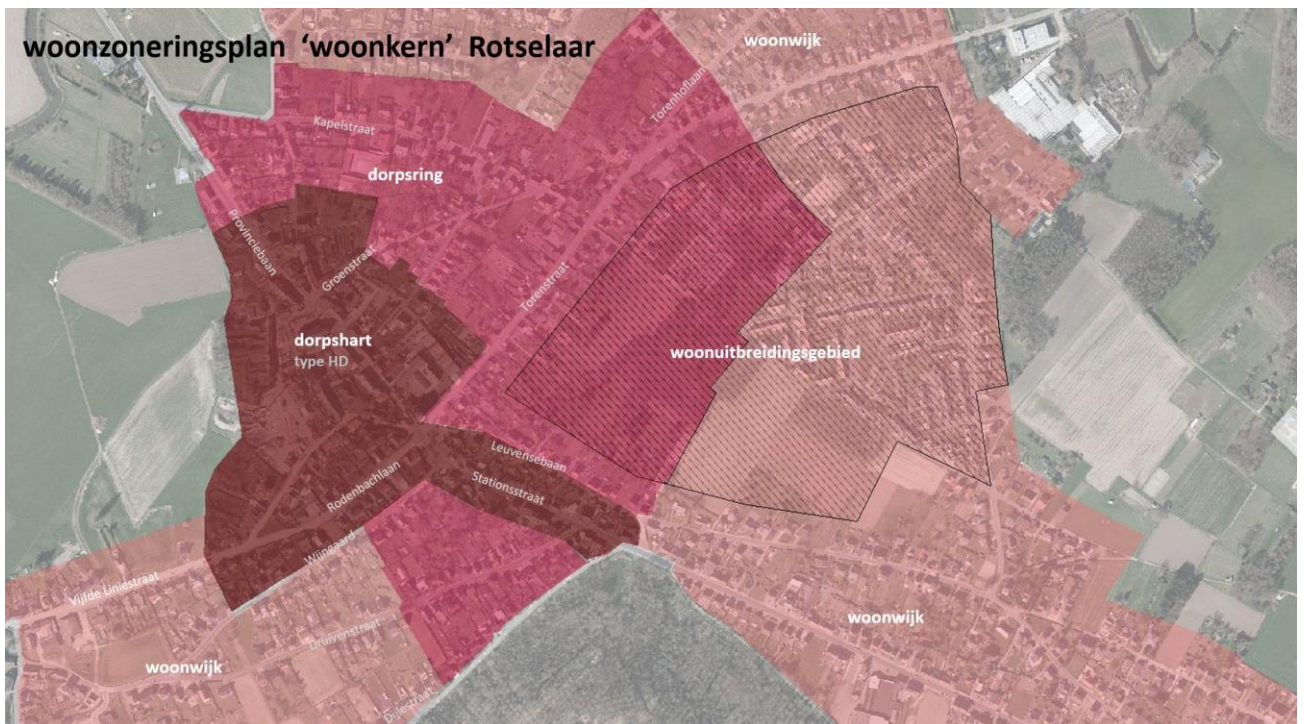
Figuur 43 overzichtskartaal woonzoneringsplan (BGO Woonzoneringsplan)

6.4.1 Zoneringsplan woonkern Rotselaar

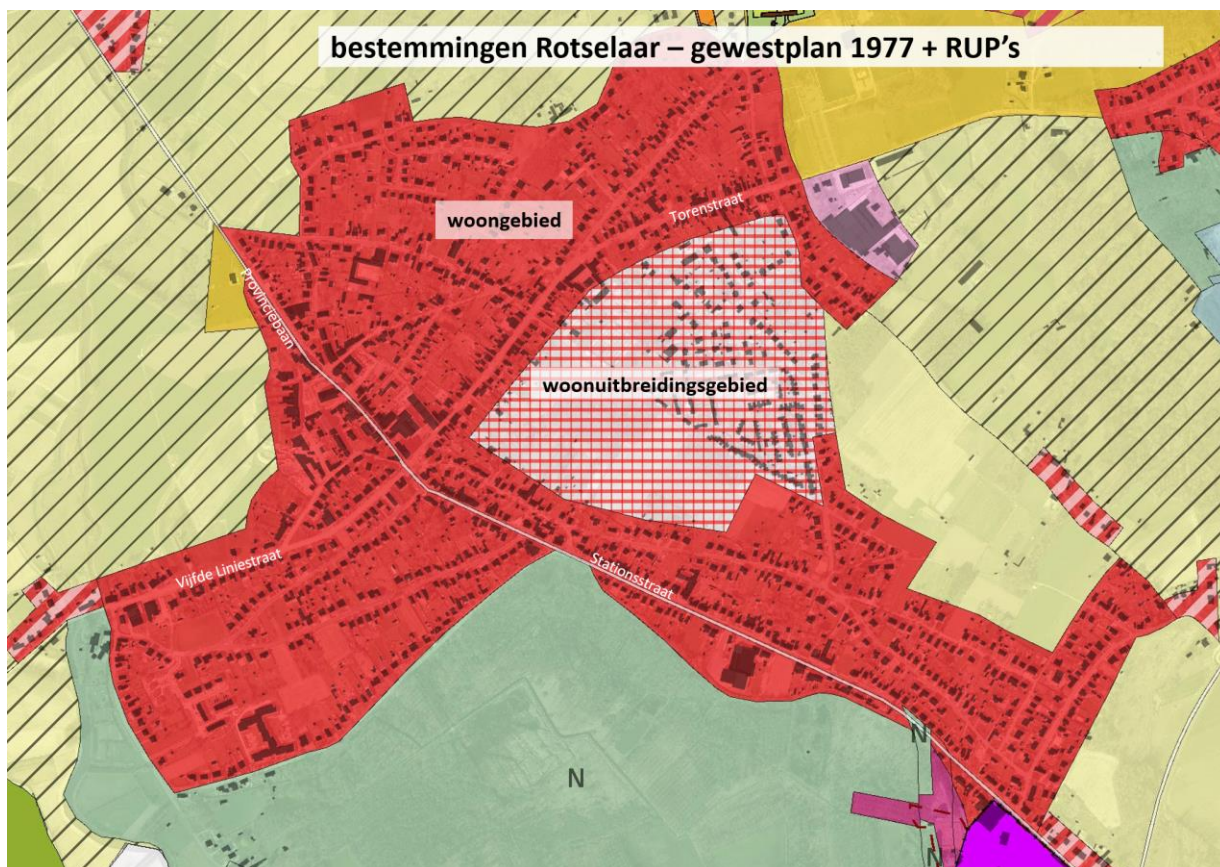
woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar



Figuur 44 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar (BGO Woonzoneringsplan)



Figuur 45 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar detail (BGO Woonzoneringsplan)

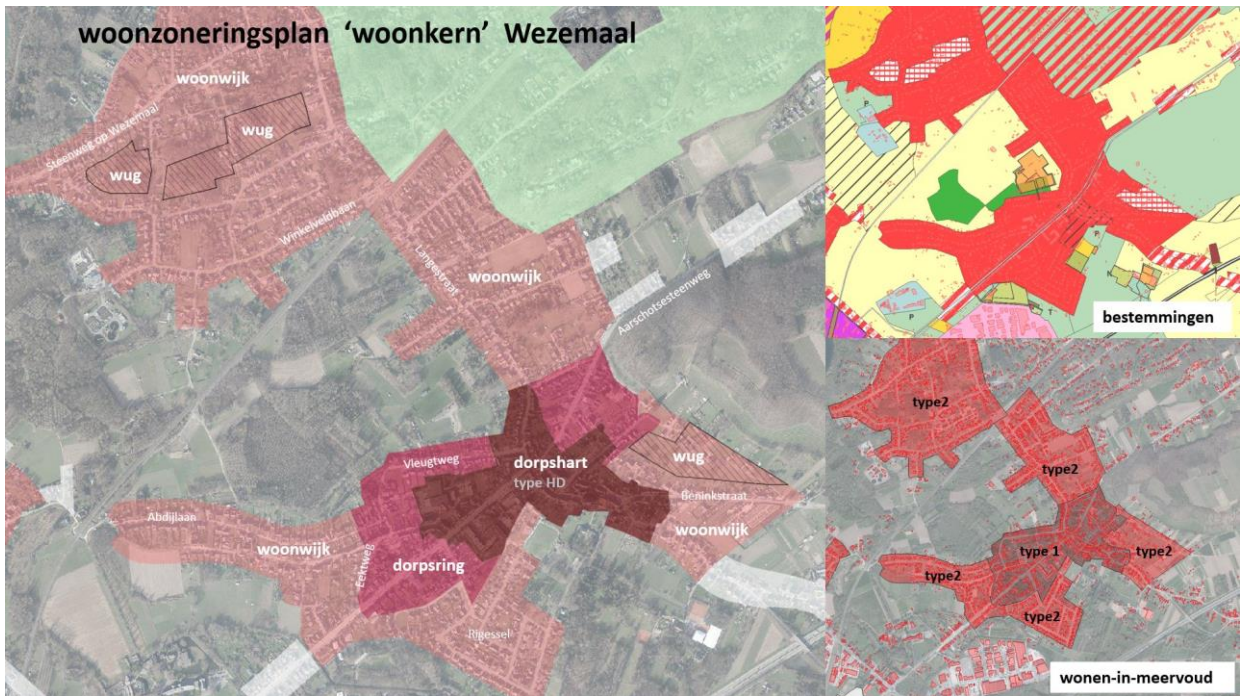


Figuur 46 gewestplan 'woonkern' Rotselaar

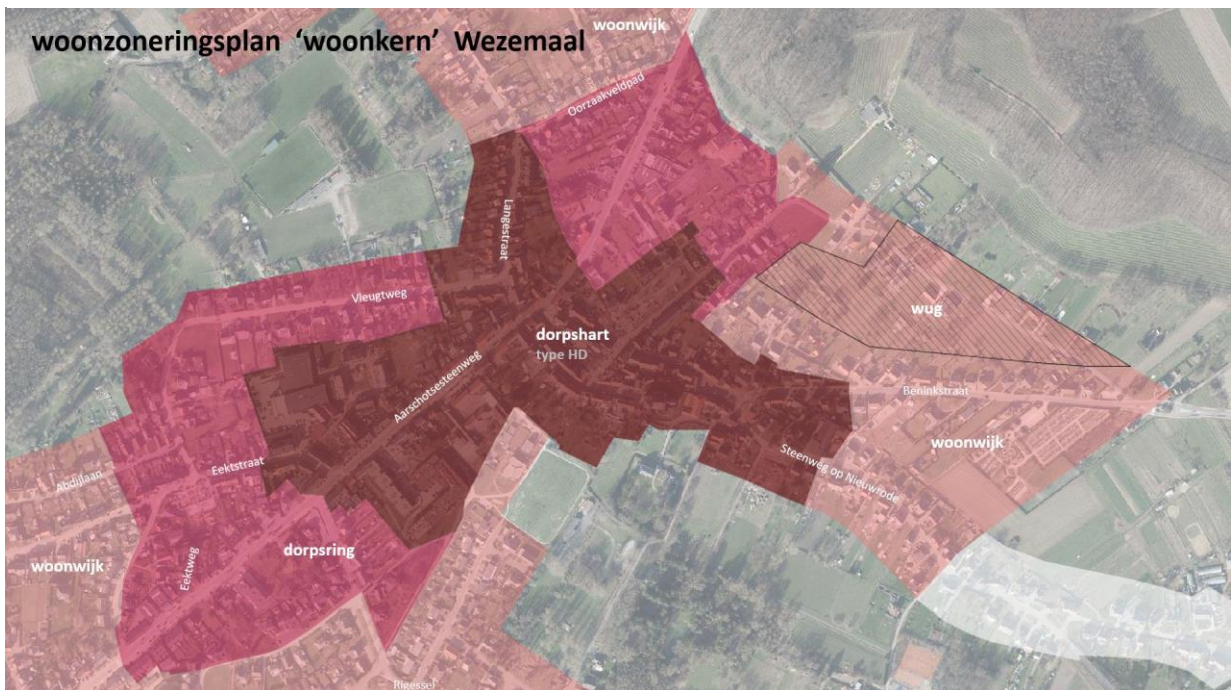


Figuur 47 'woonkern' Rotselaar volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

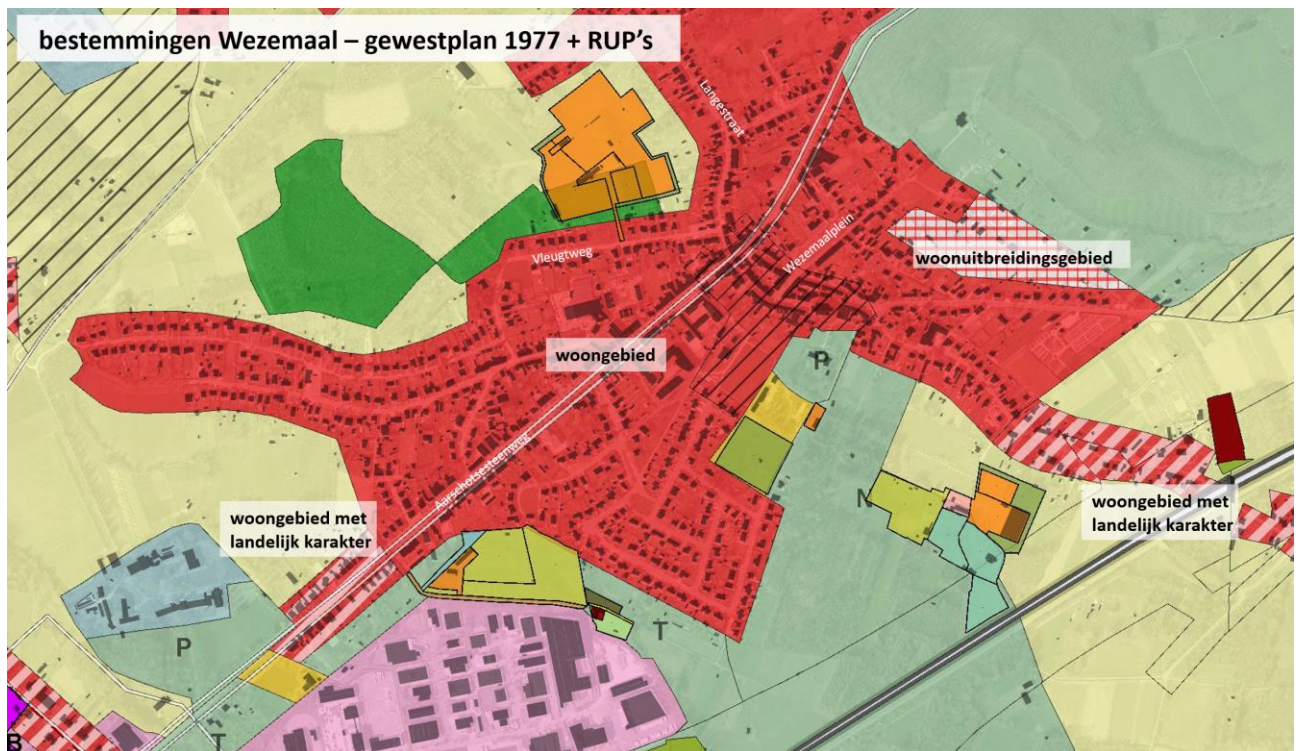
6.4.2 Zoneringsplan woonkern Wezemaal



Figuur 48 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal (BGO Woonzoneringsplan)



Figuur 49 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal (BGO Woonzoneringsplan)

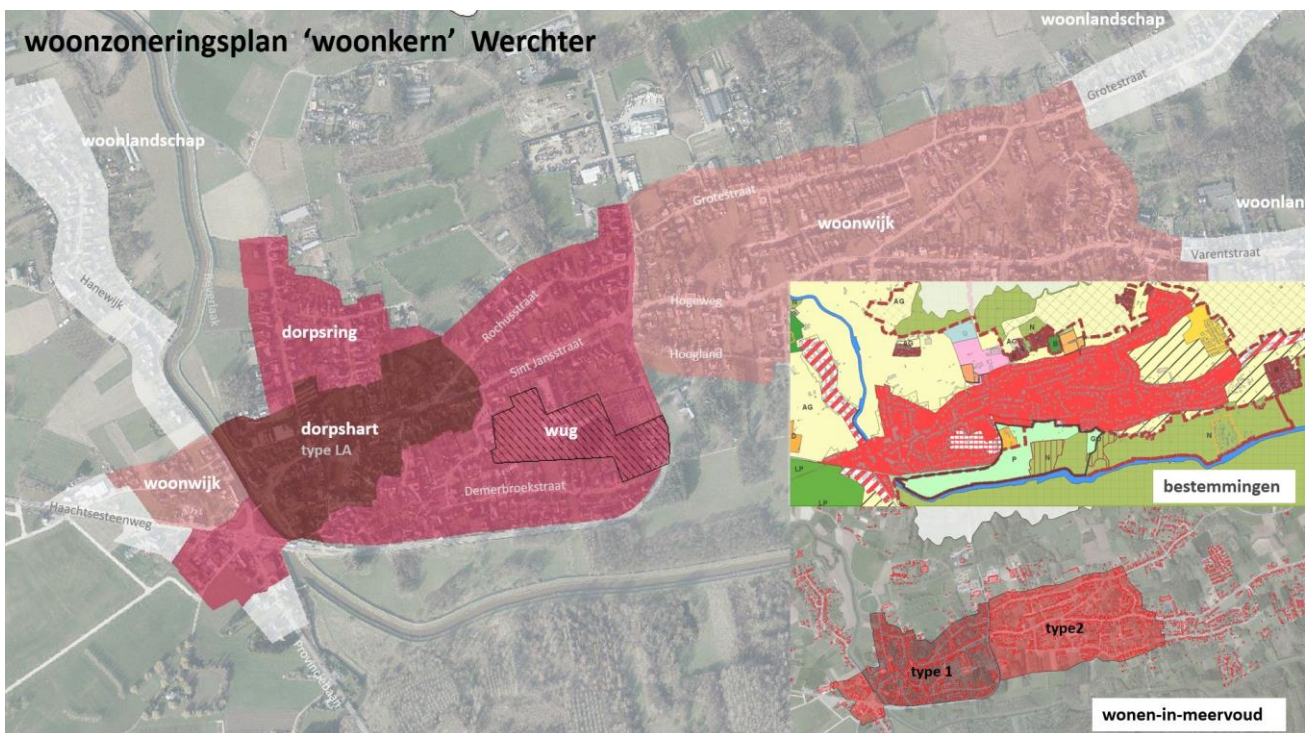


Figuur 50 gewestplan 'woonkern' Wezemaal

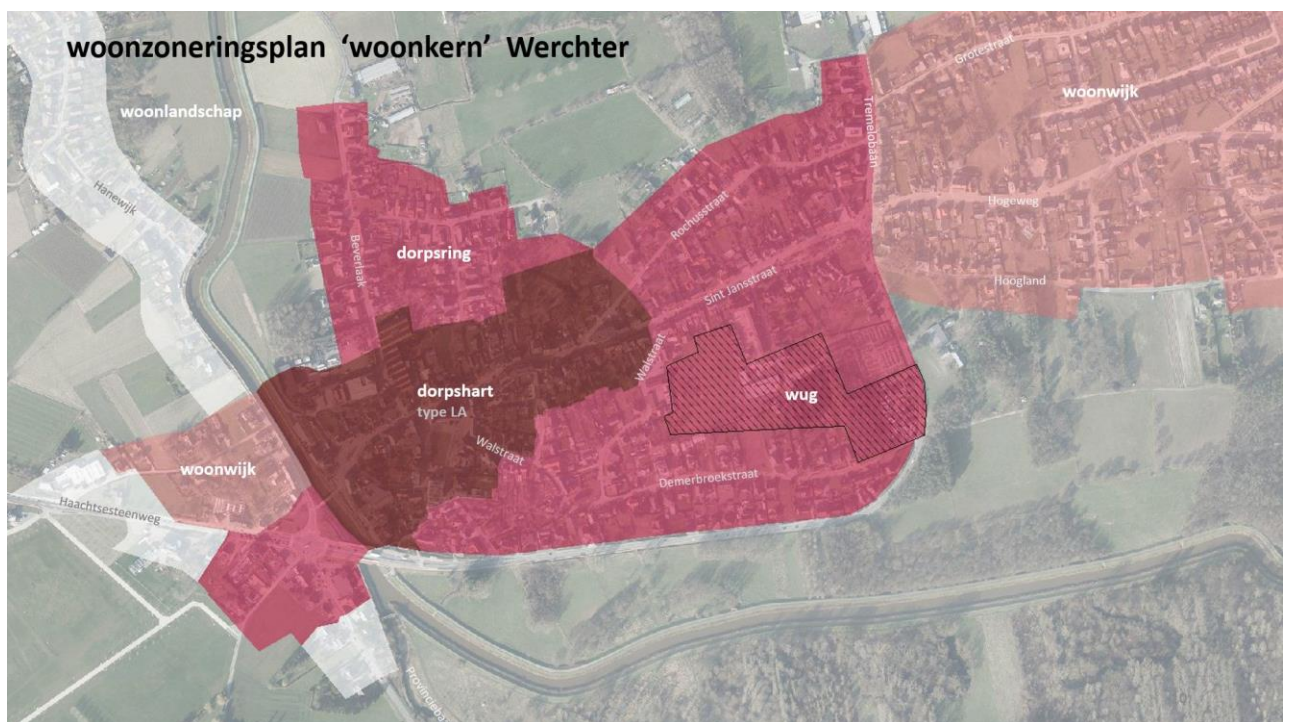


Figuur 51 'woonkern' Wezemaal volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

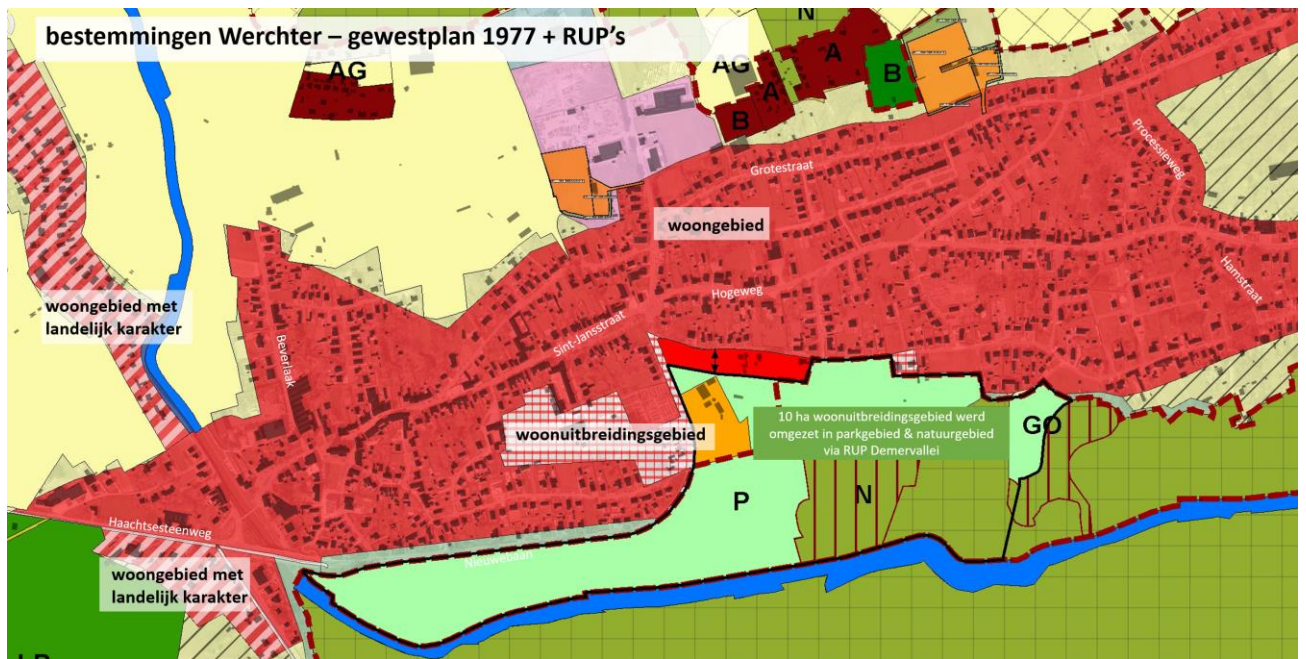
6.4.3 Zoneringsplan woonkern Werchter



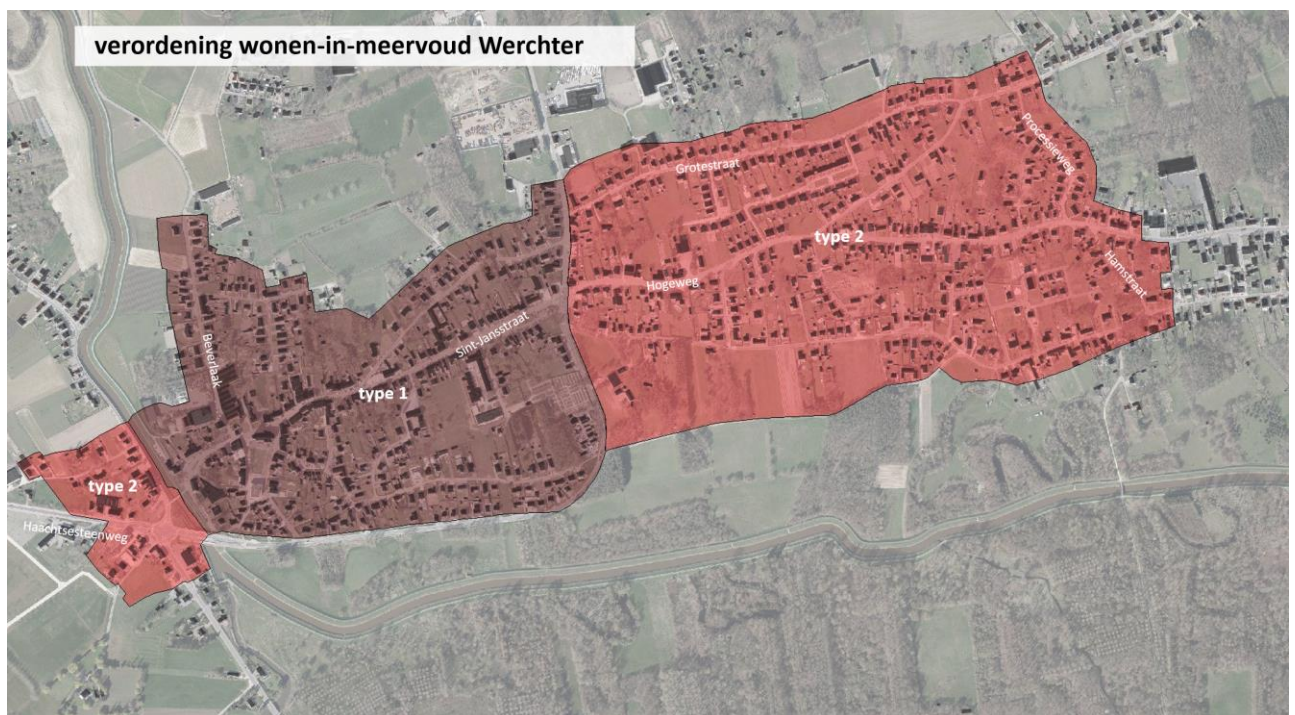
Figuur 52 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter (BGO Woonzoneringsplan)



Figuur 53 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter detail (BGO Woonzoneringsplan)

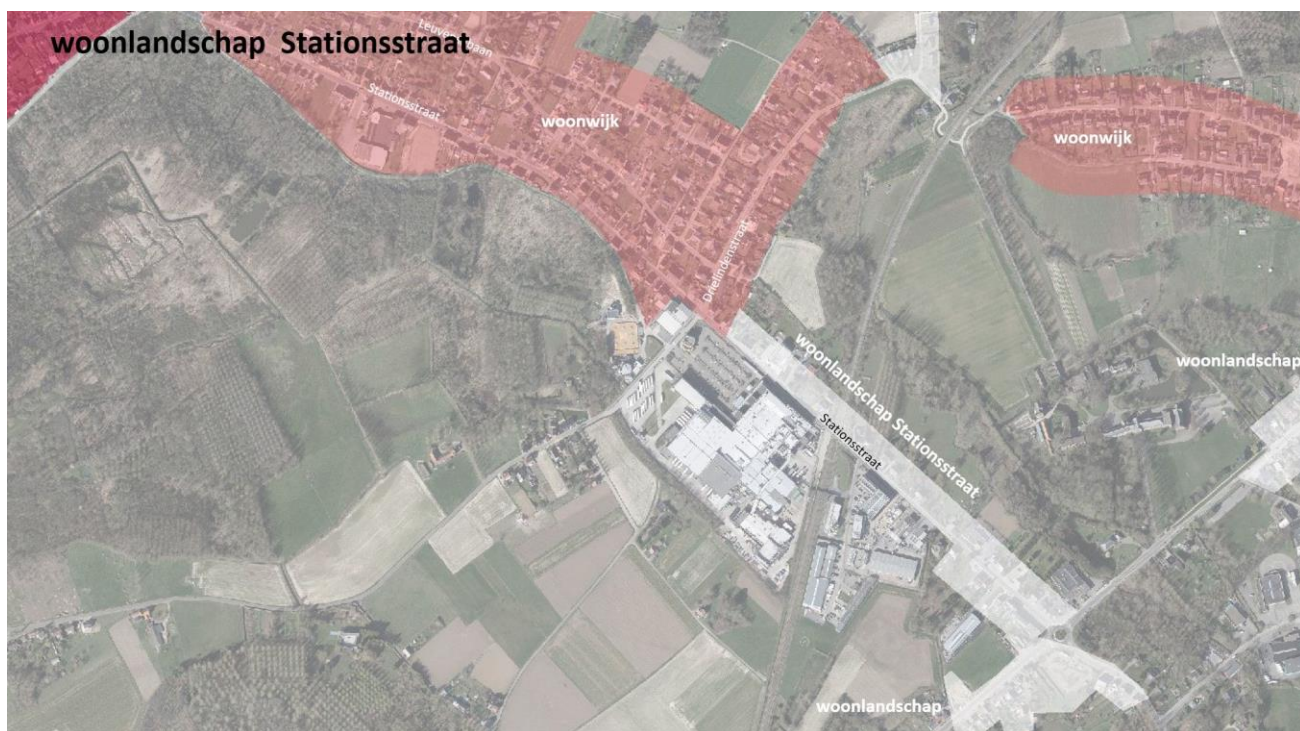


Figuur 54 gewestplan 'woonkern' Werchter



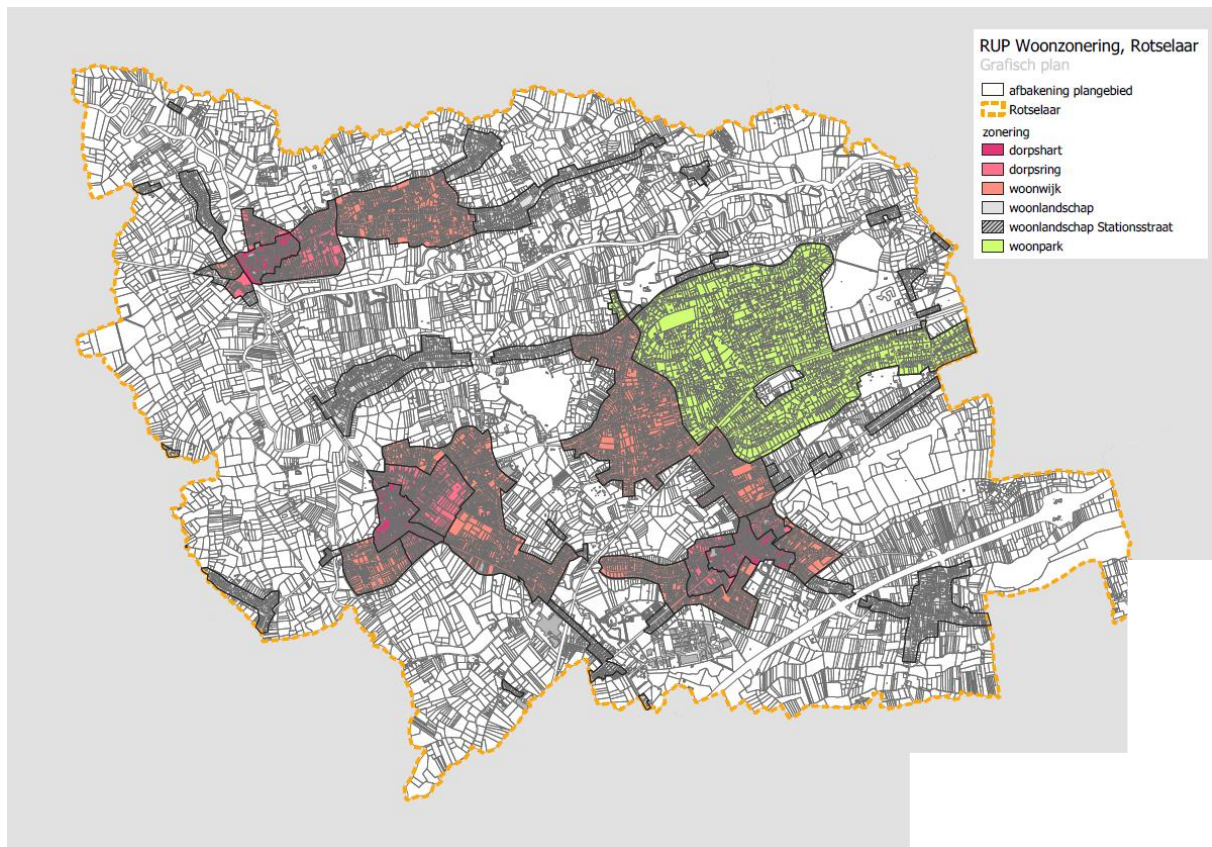
Figuur 55 'woonkern' Werchter volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

6.4.4 Woonlandschap Stationsstraat



Figuur 56 woonzoneringsplan woonlandschap Stationsstraat (BGO Woonzoneringsplan)

6.5 Grafisch plan



Figuur 57 Grafisch plan Woonzoning (oktober 2023)

Afbakening op basis Gewestplan

De contour van het RUP Woonzoning omvat alle gebieden met een woonbestemming in Rotselaar. Dat houdt ook de woonbestemmingen op het Gewestplan in, die in grote delen van de gemeente nog gelden. Een moeilijkheid daarbij is dat het Gewestplan werd opgemaakt op een andere kaartbasis dan de nieuwere RUP's. Terwijl voor de opmaak van een RUP gebruik kan worden gemaakt van het grootschalig referentiebestand (GRB), dat weliswaar onderhevig is aan periodieke correcties maar tot op perceelsniveau nauwkeurige digitale gegevens bevat, werd het Gewestplan analoog opgemaakt met een topografische kaart op schaal van 1/10.000 als onderlegger. Dit maakt het zeer moeilijk om het Gewestplan te interpreteren op perceelsniveau. Daarom wordt voor de opmaak van dit RUP geen eigen interpretatie gemaakt van het originele Gewestplan Leuven (KB van 17 april 1977) en zijn latere wijzigingen. Er werd gebruik gemaakt van een digitale projectie van het Gewestplan zoals dat door het Vlaams Gewest ter beschikking werd gesteld ²⁷

²⁷ bron: Gewestplan, vector - Grondvlakken, Vlaamse Overheid - Departement Omgeving - Afdeling Vlaams Planbureau voor Omgeving – versiedatum 1 maart 2020

7. Stedenbouwkundige voorschriften op basis van principes van de woonzonerings

7.1 Principes Woonzonerings

In de woonzonerings 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 de 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.
- 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 zitten **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. Meergezinswoningen zijn hier dan ook toegelaten. De zone die net iets verder ligt en iets minder dens is wordt aangeduid als de **dorpsring**. Volgens het principe van hoe verder van het centrum hoe kleiner de aanvaardbare verdichting, zijn meergezinswoningen 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 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 privéruimtes, 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 zijn er geen meergezinswoningen of bijkomende nieuwe woonkavels gewenst. Het gebied bestaat uit twee zones: het **woonlandschap** en het **woonpark**. Het woonlandschap bestaat voornamelijk uit verspreide bebouwing en woonlinten. Het woonpark is bedoeld voor grote percelen met een woning tussen hoogstammige bomen om het parkkarakter te behouden. In het woonpark moet voldoende groen behouden worden.

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.

7.2 Maximale bebouwingsdichtheid

Door het opdelen van specifieke woonomgevingen, is het mogelijk om een gebiedsgericht beoordelingskader aan te reiken met ontwikkelingsperspectieven en bijhorende richtlijnen op maat. De richtlijnen uit de goedgekeurde BGO Woonzoneringsplan vormen de aanzet voor de voorschriften van het RUP en de verordening woonzoneringsplan. Het RUP wordt ingevuld met de belangrijkste doelstellingen en hoofdprincipes. Als het gaat over de inrichting worden de principes uit de woonzoneringsplan in de voorschriften van de verordening woonzoneringsplan geplaatst. Op die manier kan het best ingespeeld worden op toekomstige ontwikkelingen, inzichten en maatschappelijke veranderingen.

Om in de woonkern voldoende dichtheid te krijgen onder het nodige kwalitatieve woonaanbod en om in het buitengebied verdere verlinting tegen te gaan, wordt het creëren van publieke wegenis met het oog op het creëren van bijkomende woonkavels 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 met nieuwe 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.

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. De kwaliteitsvereisten worden door de gemeente vastgelegd in verordeningen. 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.

Het is de bedoeling om doorheen het woonzoneringsplan een logische opbouw te vinden waarbij **hogere bebouwingsdichtheden** worden toegelaten in de zones van de **woonkernen** en **lagere bebouwingsdichtheden** 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.

| | Maximale bebouwingsdichtheid | Toelichting |
|--|--|--|
| Dorpshart - Werchter (LA) - Rotselaar/Wezemaal (HD) | 35 woningen per hectare 50 woningen per hectare | Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 2 are groot moeten zijn bij 50 woningen per hectare (HD) en minstens +/-2,9 are bij 35 woningen per hectare (LA). |
| Dorpsring | 25 woningen per hectare | Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 4 are groot moeten zijn. |
| Woonwijk | 10 woningen per hectare | Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 10 are groot moeten zijn. |
| Woonlandschap | 1 woning per perceel | Er wordt geen verdichting van het woonweefsel nagestreefd. |
| Woonpark | 1 woning per perceel | Er wordt geen verdichting van het woonweefsel nagestreefd. |

7.3 Woonuitbreidingsgebied

Gezien het bijzondere statuut van woonuitbreidingsgebieden (WUG), vereist deze bijzondere aandacht en vermelding in de opmaak van de zonering. 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 zonering wordt over deze WUG's getrokken. Bestemmingswijzigingen vallen per definitie buiten de scope van een contouren-RUP.

7.4 Voorschriften RUP Woonzoning

Het RUP wordt voornamelijk gebruikt 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 zoneringmatrix, zoals opgenomen in de BGO Woonzoneringsplan, en de algemene richtlijnen zullen hoofdzakelijk in de voorschriften van de verschillende verordeningen geregeld worden. De verordening wonen-in-meervoud is aangepast en geldt enkel nog in het dorpshart. Ook de wijziging aan de voorschriften voor de verordening woonparkgebieden is aangepast. De overblijvende zaken komen in de verordening woonzoning. Alle verordeningen samen zullen later - één gecodificeerde versie - de Rotselaarse Bouwcode - vormen. 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.

Artikel 0. Voorafgaande bepalingen

In dit artikel wordt het doel en het opzet van het RUP Woonzoning omschreven. Algemeen gaat dit over het principe om het wonen op het grondgebied van Rotselaar te organiseren volgens het principe van de nabijheid, bereikbaarheid en de afbouw van het bijkomend ruimtebeslag. De principes die het ontwikkelingsperspectief per zone beschrijven komen hier aan bod. Als laatste worden ook doelstellingen van het waterbeheer die bij de screening van de milieueffecten aan bod kwamen, vastgelegd.

Artikel 1. Toepassingsgebied en verklarende woordenlijst

Het RUP handelt over nieuwe bouwprojecten in het woongebied van het gewestplan. Een aantal types van woningen zoals zorgwoningen die eigen regels hebben of een specifiek karakter hebben, moeten niet voldoen aan de regels uit het RUP. De verklarende lijst bevat de uitleg van een aantal begrippen die gebruikt worden in de voorschriften.

Artikel 2. Algemene bepalingen

In heel het plangebied worden woonkavels met nieuwe wegenis niet meer toegestaan.

Artikels 3 Bepalingen per zone

Per zone wordt de maximale bebouwingsdichtheid vermeld en welke woningtype niet toegelaten is en de mogelijke afwijkingen op de artikels. Volgens de principes van de woonzoning komen er telkens extra voorwaarden bij en daalt de maximale dichtheid als we verder van het dorpshart richting woonlandschap/woonpark gaan. 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,

8. Conclusies voortoetsen en milieueffectenscreening

Van voorliggend RUP kunnen geen (aanzienlijke) negatieve effecten op het milieu noch op het watersysteem worden verwacht. Ook op vlak van ruimtelijk veiligheid worden geen effecten verwacht. Dit wordt uitgebreid toegelicht in de bijlage 3 'scopingnota'. We herhalen hier de conclusies van de evaluatie voor het watersysteem (watertoets) en de conclusies van de mer-screening.

8.1 Resultaat scopingnota : geen aanzienlijke milieueffecten

De scopingnota die voor voorliggend RUP werd opgemaakt behandelt niet alleen de reacties op de startnota die ter advies werd voorgelegd en onderworpen werd aan een publieke consultatie. De scopingnota onderzocht ook de te verwachten milieueffecten van het voorontwerp van RUP. De behandeling is te vinden in het betreffend document. De conclusies m.b.t. de te verwachten milieueffecten luiden: "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."

8.2 Watertoets

De scopingnota die voor voorliggend RUP werd opgemaakt bevat de elementen die een watertoets mogelijk maken. De discipline water wordt behandeld in hoofdstuk 8.7 van deze scopingnota. Ze behandelt achtereenvolgens: 'grondwater', 'oppervlaktewater en overstromingsgevoeligheid' en 'afvalwater'.

De effectbespreking wordt telkens bekeken t.o.v. de bestaande feitelijke situatie. De scopingnota verwacht dat het RUP Woonzoning 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.

8.3 Ruimtelijke veiligheid

De RVR-toets bepaalt of het noodzakelijk wordt geacht om een ruimtelijk veiligheidsrapport op te maken i.f.v. het RUP. 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).

8.4 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.

8.5 Impact op natuur

Er werd een voortoets passende beoordeling uitgevoerd op basis van het voorontwerp van PRUP, die is toegevoegd aan de scopingnota onderdeel screening milieueffecten. De conclusie van deze voortoets luidt als volgt:

"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 habitatgebieden, 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."

9. Lijst van figuren

| | |
|---|----|
| Figuur 1 situering Rotselaar..... | 4 |
| Figuur 2 overzicht ruimtelijk traject | 5 |
| Figuur 3 overzicht gewestplan Rotselaar met afbakening plangebied..... | 6 |
| Figuur 4 afbakening plangebied RUP | 7 |
| Figuur 5 Situering met bestaande RUP's..... | 8 |
| Figuur 6 biologische waarderingskaart (juni 2023) | 18 |
| Figuur 7 Habitat- en Vogelrichtlijngebieden (juni 2023) | 18 |
| Figuur 8 VEN-gebieden (juni 2023) | 19 |
| Figuur 9 overstromingsgevoelige gebieden totaal kaart (juni 2023) | 20 |
| Figuur 10 Bestaande ruimtelijke structuur (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) | 21 |
| Figuur 11 ruimtebeslag per categorie, % ten opzichte van de oppervlakte ruimtebeslag (2019)..... | 22 |
| Figuur 12 landgebruik in detail, % ten opzichte van de totale oppervlakte (2019) | 23 |
| Figuur 13 effectief mogelijk overstromingsgevoelig gebied (2017) | 23 |
| Figuur 14 evolutie huishoudens, gezinsgrootte en aandeel 65+ (2021) | 24 |
| Figuur 15 evolutie van de verplaatsingen volgens vervoersmodus in Vlaanderen (2016 en 2019) | 25 |
| Figuur 16 evolutie handelsoppervlakte en winkelvloeroppervlakte (2021) | 26 |
| Figuur 17 ruimtebeslag t.o.v. open ruimte (2019) | 27 |
| Figuur 18 maatschappelijke kost infrastructuur per gebouw per jaar (©Departement Omgeving)..... | 28 |
| Figuur 19: maatschappelijke kost mobiliteit per huishouden per jaar (©Departement Omgeving) | 28 |
| Figuur 20: maatschappelijke kost verlies ecosysteemdiensten per gebouw per jaar (© Departement Omgeving)..... | 29 |
| Figuur 21 gewestplan Rotselaar..... | 30 |
| Figuur 22 openbare vervoersassen Regionet Leuven | 31 |
| Figuur 23 regionaal mobiliteitsplan..... | 32 |
| Figuur 24 huidige netplan (Bron: De Lijn) | 32 |
| Figuur 25 toekomstig netplan vervoersregio Leuven (Bron: De Lijn) | 33 |
| Figuur 26 overzichtskaart fietssnelwegen Vlaams-Brabant..... | 33 |
| Figuur 27 fietssnelweg (deel Rotselaar)..... | 34 |
| Figuur 28 groei inwoners in de kernen van 2017 naar 2035 – kernenkompas..... | 35 |
| Figuur 29 afbakening kernen in het 'kernenkompas' van Regionet Leuven..... | 36 |
| Figuur 30 overzicht ruimtelijk traject | 39 |
| Figuur 31 op basis de huidige gebouwdichtheid/km straat + historische kernen + knooppunten + voorzieningen zijn drie duidelijke kernen in Rotselaar te identificeren: Wezemaal, Rotselaar en Werchter | 41 |
| Figuur 32 huidige gebouwdichtheid: aantal gebouwen per kilometerstraat (hoe donkerder, hoe groter de dichtheid) | 41 |

| | |
|--|----|
| Figuur 33 historische kernen en beschermde gebieden..... | 42 |
| Figuur 34 openbare vervoersassen en fietsverbindingen 'knooppunten' | 42 |
| Figuur 35 publieke en private voorzieningen | 43 |
| Figuur 36 kanskaart ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen | 43 |
| Figuur 37 aanzet woonzoneringsplan Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking' | 45 |
| Figuur 38 structuurvisie Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking' | 46 |
| Figuur 39 topografische kaart NGI van 1904..... | 47 |
| Figuur 40 overzicht historische kaart Wezemaal | 47 |
| Figuur 41 aanzet woonzoneringsplan Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking' | 48 |
| Figuur 42 structuurvisie Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking' | 49 |
| Figuur 43 overzichtskaart woonzoning (BGO Woonzoneringsplan)..... | 50 |
| Figuur 44 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar (BGO Woonzoneringsplan)..... | 51 |
| Figuur 45 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar detail (BGO Woonzoneringsplan) | 51 |
| Figuur 46 gewestplan 'woonkern' Rotselaar | 52 |
| Figuur 47 'woonkern' Rotselaar volgens verordening wonen-in-meervoud 2017 | 52 |
| Figuur 48 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal (BGO Woonzoneringsplan) | 53 |
| Figuur 49 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal detail (BGO Woonzoneringsplan) | 53 |
| Figuur 50 gewestplan 'woonkern' Wezemaal..... | 54 |
| Figuur 51 'woonkern' Wezemaal volgens verordening wonen-in-meervoud 2017 | 54 |
| Figuur 52 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter (BGO Woonzoneringsplan) | 55 |
| Figuur 53 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter detail (BGO Woonzoneringsplan) | 55 |
| Figuur 54 gewestplan 'woonkern' Werchter | 56 |
| Figuur 55 'woonkern' Werchter volgens verordening wonen-in-meervoud 2017 | 56 |
| Figuur 56 woonzoneringsplan woonlandschap Stationsstraat (BGO Woonzoneringsplan) | 57 |
| Figuur 57 Grafisch plan Woonzoning (oktober 2023) | 58 |

BIJLAGE 1 - 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 Woonzonerings"

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

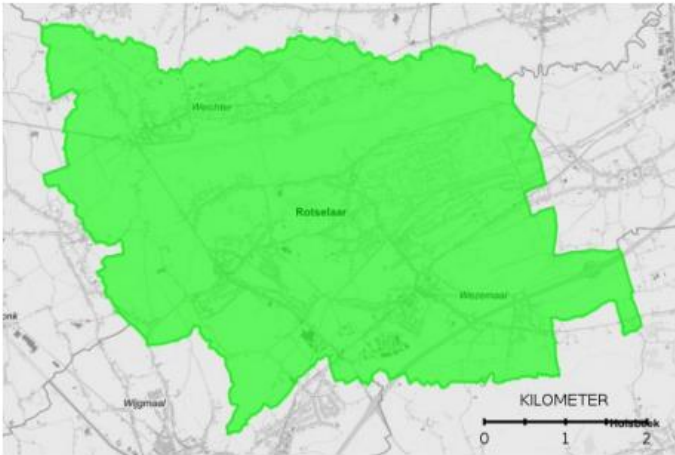
¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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 bestemming**