

30 november 2023

Verslag plenaire vergadering RUP Woonzoning

1. Algemeen

Plaats: Administratief centrum, Provinciebaan 20, Rotselaar

Aanvang: 14u00 – Einde: 15u45

| Deelnemer | Instantie | Aanwezig | Verontsc huldigd | Schriftelijk advies | Advies |
|--------------------|--|----------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|
| | Provincie Vlaams-Brabant | | X | X | Volledig gunstig met voorwaarden |
| Luc Moors | Departement Omgeving | X | | X | Gedeeltelijk gunstig met voorwaarden |
| | Departement Landbouw en Visserij (Vlaams-Brabant) | | | | - |
| Jan Van Ormelingen | Onroerend Erfgoed | X | | X | Volledig gunstig met voorwaarden |
| | Agentschap Wonen-Vlaanderen | | | | - |
| | Agentschap voor Natuur en Bos (Vlaams- Brabant) | | | | - |
| | Agentschap Wegen en verkeer | | X | X | Gedeeltelijk gunstig met voorwaarden |
| | Vlaamse Landmaatschappij (Vlaams- Brabant) | | | | - |
| | Vlaamse Milieumaatschappij (Water) | | X | X | Volledig gunstig met voorwaarden |
| | De Vlaamse Waterweg (Vlaams-Brabant) | | | X | Volledig gunstig met voorwaarden |
| | Nationale maatschappij der Belgische spoorwegen | | X | X | Volledig gunstig zonder voorwaarden |
| | Infrabel | | | | - |
| | Departement Mobiliteit en Openbare Werken | | | | - |
| | Vlaamse Vervoermaatschappij – De Lijn | | | | - |
| | Vlaams Energieagentschap | | | | - |
| | Elia Asset | | X | X | Volledig gunstig met voorwaarden |
| | Fluxys Belgium | | | X | Volledig gunstig met voorwaarden |
| | Leuven | | X | X | Volledig gunstig zonder voorwaarden |
| | Holsbeek | | | | - |
| | Haacht | | | | - |
| | Tremelo | | | | - |
| | Begijnendijk | | | | - |
| | Aarschot | | | | - |
| | Gecoro Rotselaar | | X | X | Volledig gunstig zonder voorwaarden |

Dit verslag geeft de conclusies van de plenaire vergadering weer. Het verslag is conform artikel 2.2.20 van de VCRO opgesteld. Het verslag wordt binnen veertien dagen na afloop van de vergadering bezorgd aan de instanties die op de plenaire vergadering uitgenodigd waren. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering, en moeten binnen veertien dagen na ontvangst van het verslag bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

1. Inleiding

Het planteam verwelkomt de aanwezigen in naam van het college van burgemeester en schepenen.

2. Inhoud van het verslag

In dit verslag worden de opmerkingen opgenomen die geformuleerd zijn tijdens de plenaire vergadering en die fungeren als aanvulling of bijkomende verduidelijking van de schriftelijke adviezen voor het RUP Woonzoning. Onderstaand worden enkel de schriftelijke adviezen weergegeven die expliciet besproken werden. De mondelinge aanvullingen tijdens de plenaire vergadering worden in het *groen* weergegeven.

3. Bespreking adviezen

Dit hoofdstuk bundelt de schriftelijke adviezen van de instanties die niet aanwezig waren op de plenaire vergadering, maar de voorafgaandelijk een schriftelijk uitbrachten. De adviezen worden overlopen volgens datum van ontvangst. Alle schriftelijke adviezen worden integraal aan dit verslag gekoppeld.

3.1 Vlaamse Milieumaatschappij

Het voorontwerp van het RUP Woonzoning wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- De overstromingsgevoeligheid wordt beoordeeld aan de hand van de watertoetskaarten die van toepassing zijn sinds 2023;
- Er worden algemene voorwaarden opgenomen in verband met het waterrobuust maken van gebouwen en constructies bij nieuwbouw en bij renovatie;
- Het toepassen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die van toepassing is sinds oktober 2023 wordt expliciet opgenomen als minimale norm in de voorschriften bij het RUP.

- *Het planteam van de gemeente bevestigt dat aan de voorwaarden van de decretale bepalingen van het integraal waterbeleid verwerkt zijn. De toetsing zal steeds op projectniveau gebeuren maar worden niet integraal overgenomen in het RUP. Ze kunnen afgetoetst worden via de gewestelijke verordening.*

3.2 Nationale maatschappij der Belgische spoorwegen (NMBS)

De NMBS verleent een **gunstig advies** voor het RUP Woonzoning – Rotselaar.

- *Er zijn geen extra opmerkingen.*

3.3 Elia

Elia verleent een **volledig gunstig advies** met voorwaarden en

- *Elia bevestigt per mail dat er voldoende rekening werd gehouden met het advies op de startnota (dd. 1 februari 2023 – dossier 126822).*
- *Er zijn geen extra opmerkingen.*

3.4 Agentschap wegen en verkeer

- *In navolging van het advies vond een overleg plaats tussen AWV en de gemeente Rotselaar op 29 november 2023.*

- **Punt 1 en 2 van het advies van AWV luidt als volgt:**

Algemeen geeft AWV als context mee dat het nastreven van verkeersveiligheid op de gewestwegen voor het Agentschap Wegen en Verkeer centraal staat in haar missie. Het ruimtelijk beleid naast en rond de gewestweg speelt hier een belangrijke rol in. Een essentiële basisvoorwaarde voor verkeersveiligheid op de gewestweg is het beperken van het aantal erftoegangen tot de gewestweg. Vandaag hebben veel percelen aanpalend aan de gewestweg een rechtstreekse erftoegang tot deze gewestweg, die elk een beperkt extra potentieel conflictpunt vormen. Idealiter kan verkeer slechts via een beperkt aantal kruispunten (gemeentewegen, 'erftoegangswegen') de gewestweg oprijden, zodat de vele kleine conflicten gebundeld en infrastructureel optimaal geregeld kunnen worden. Daarom is het beleid van AWV om bij vergunningsvragen het aantal erftoegangen waar mogelijk af te bouwen of minimaal status quo te houden. Dit is in praktijk niet altijd mogelijk, bijvoorbeeld wanneer percelen enkel aan een gewestweg liggen en niet onrechtstreeks via een gemeenteweg kunnen worden ontsloten. Als 1) woonverdichting (en dus extra verkeersbewegingen) worden nagestreefd op percelen aanpalend aan de gewestweg en 2) deze percelen bij de vergunning enkel rechtstreeks naar de gewestweg kunnen worden ontsloten, stelt zich een probleem inzake verkeersveiligheid. De realisatie van het RUP zal dan leiden tot een toename in het aantal voertuigen dat rechtstreeks de gewestweg kan oprijden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft derhalve ongunstig advies om in het RUP de combinatie van woonverdichting mét rechtstreekse ontsluiting op de gewestweg te voorzien. Verschillende alternatieven zijn denkbaar. Men kan afzien van woonverdichting pal naast de gewestweg. Men kan een verbod op rechtstreekse erftoegangen naar de gewestweg toevoegen aan de voorwaarden om de woningdichtheid te verhogen (art. 3.1.5). Er zijn nog andere denkpijlers mogelijk. Het AWV geeft echter aan open voor een constructieve discussie te staan.

Aansluitend bij vorig punt lijkt voor de kern Rotselaar de selectie als dorpshart ons niet aangewezen thv. de N229 stationsstraat. In essentie wordt hier verlinting nagestreefd rondom de N229, die, gezien de afbakening van het dorpshart, enkel rechtstreeks naar de N229 zelf zal kunnen ontsluiten. Dit geldt zeker voor de percelen aan de zuidkant van de N229 Stationsstraat, die enkel naar de gewestweg kunnen ontsluiten (zie kaart hieronder, aanduiding in blauw). Voor de bebouwing langs de noordkant zou een ontsluiting naar de Leuvensebaan nog een alternatief kunnen bieden. Minimaal is hier een aanpassing van de afbakening aangewezen om te vermijden dat er woonverdichting plaatsvindt met rechtstreekse ontsluiting op de gewestweg. Dit kan zowel door een uitbreiding als door een inkrimping van de zone 'dorps hart'. We opperen ook de meer algemene vraag of een strip aan weerszijden van een drukke gewestweg wel de juiste plek is voor de geplande intensieve verdichting. AWV signaleert dat intensieve verdichting pal rond de gewestweg tot (ervaren) overlast en klachten kan leiden (geluid, trillingen, lucht, verkeersonveiligheid, ...). De N19 zal altijd een drukke gewestweg zijn met een belangrijke doorgangsfunctie.

- *AWV verduidelijkt dat hun standpunt enkel substantiële verdichtingsprojecten betreft die een invloed kunnen hebben op de mobiliteit.*
- *De gemeente licht toe dat ontsluiting van dergelijke projecten in het dorps hart via de dorpsring nog steeds mogelijk zal zijn. Gezien het gelopen ruimtelijk traject en de reeds bestaande instrumenten, is het niet wenselijk om de afbakening te wijzigen. Desalniettemin begrijpt het planteam de bezorgdheid van AWV en zal in de toelichtingsnota van het RUP als ook in het voortraject van dergelijke substantiële projecten opgenomen worden dat het streefdoel is om aansluiting op de gewestweg bij grote verdichtingsprojecten te vermijden.*

- **Punt 3 van het advies van AWV luidt als volgt:**

Vermits een RUP op lange termijn werkt, wenst AWV dat binnen het RUP bij de geplande ruimtelijke verdichting (dorpshart) voldoende ruimte blijft voor de wegenis. Vandaag is de beschikbare ruimte zowel in Wezemaal als in Rotselaar zeer krap. Voor het centrum van Rotselaar legt het gewestelijk rooilijnplan ET/R.PAL.257 de rooilijnen en bouwlijnen voor de N229 in Rotselaar centrum meestal op 7 meter uit de as van de weg. Bij de herinrichting werd gekozen voor gemengd verkeer, mede omwille van het smalle beschikbare profiel. Een totaal van 14 meter laat inderdaad enkel een krap profiel toe voor een interlokale weg binnen de bebouwde kom, waar behalve rijstroken ook voetpaden, fietsvoorzieningen, bushaltes, bebording, enz. noodzakelijk zijn. AWV verwijst de gemeente er op dat het voorzien van enkele meters extra ruimte t.o.v. de gewestweg het AWV zal toelaten om op (zeer) lange termijn in Rotselaar een ruimer, veiliger en kwalitatiever profiel te voorzien. De vraag is of dergelijke bepaling in het RUP kan worden opgenomen als voorwaarde om de woningdichtheid t.o.v. de huidige toestand te verhogen (art. 3.1.5).

- o *Het planteam van de gemeente Rotselaar verduidelijkt dat er voor de afmetingen voor de gewestweg separate trajecten lopen. Dit RUP wenst dit traject en het opstellen/aanpassen van deze rooilijnplannen niet te doorkruisen. Bovendien neemt de auto-afhankelijkheid af, naarmate men meer in de kern gaat wonen neemt ook de druk op de gewestweg af, in vergelijking met een situatie met projecten die buiten de kern worden gerealiseerd. Het RUP voorziet enkel nog projecten met appartementen in de kern en het zal dus op grotere schaal zorgen voor minder gespreide ontsluiting op de gewestweg.*

- **Punt 4 van het advies van AWV luidt als volgt:**

Tot slot wil AWV nog kort volgende kleinere issues onder de aandacht brengen:

Hoewel extra verdichting kan leiden tot een verschuiving in de modal split (meer voetganger, fiets), zullen bewoners nog altijd een eigen auto hebben. Dit kan tot een verhoging van de parkeerdruk leiden. Het behoud van parkeerplaatsen op de gewestweg is op zeer lange termijn niet gegarandeerd en in elk geval ondergeschikt aan de aanleg van veilige, toegankelijke en vlotte verkeersinfrastructuur (voetpaden, fietspaden, bushaltes, ev. afslagstroken, ...). Elke ruimtelijke ontwikkeling dient in voldoende eigen parkeergelegenheid te voorzien. AWV gaat er van uit dat dit principe gevolgd wordt, maar had dit graag bevestigd gezien.

- o *De gemeente bevestigt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gevraagd. De parkeernorm (2 parkeerplaatsen per wooneenheid) is voorzien in de verordening wonen-in-meervoud.*

De toelichtingsnota p. 5 stelt "Het RUP moet dus samen met de verordening wonen-in-meervoud, de verordening woonparkgebieden en de verordening woonzoning gelezen worden." De genoemde verordeningen zijn echter niet toegevoegd als bijlage aan het dossier.

- o *Al de verordeningen zijn raadpleegbaar via DSI. De verordening wonen-in-meervoud en woonparkgebieden staan tevens op de gemeentelijke website.*

p. 33 Het AWV signaleert dat inzake het mobiliteitsbeleid moet worden uitgegaan van het regionaal mobiliteitsplan (RMP), dat op 29 juni 2023 door VVR Leuven werd vastgesteld. Het is dit plan dat conform de Vlaamse decretale kaders en besluiten de lijnen uitzet voor het mobiliteitsbeleid en -netwerken in vervoerregio Leuven, inclusief fiets, bus, wegencategorisering, ... Het plan 'Regionet', dat ook vermeld wordt in de toelichtingsnota, is op geen enkel moment door het gewest goedgekeurd. Zo is de spoorhalte Rotselaar, die in het plan van Regionet staat, niet weerhouden in het RMP en

staat ze niet in de planning van NMBS/Infrabel. AWV vraagt dan ook figuur 22 weg te laten, de tekst onder hoofdstuk 4.3.3 grondig te actualiseren en een aantal figuren voor openbaar vervoer uit het regionaal mobiliteitsplan toe te voegen. Figuur 24 en figuur 34 laten de huidige toestand voor het busnetwerk zien en is weldra achterhaald, gezien de geplande hertekening van het busnetwerk (basisbereikbaarheid). Daarnaast is het aangewezen rekening te houden met de wegcategorisering, omdat die bepaalt waar in de toekomst veel verkeer te verwachten zal zijn. Bij de uitwerking van het RUP dient met de aangepaste beleidscontext rekening te worden gehouden, vermits dit de onderlegger is naar de geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

- o *Voor wat betreft mobiliteit baseert de gemeente zich op het regionaal mobiliteitsplan. Regionet wordt enkel gebruikt voor de onderbouwing van het principe dat verdichting moet gekoppeld worden aan een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Rotselaar ligt aan belangrijke vervoersknooppunten die behandeld worden in de studies van Regionet, waardoor verdichting daar ruimtelijk aanvaardbaar en wenselijk is. Er zal een verduidelijking in de toelichtingsnota komen.*

In de nota wordt een onderscheid gemaakt tussen hoogdynamische (Rotselaar, Wezemaal) en landelijke dorpsharten (Werchter). Dit onderscheid wordt op het grafisch plan echter niet aangeduid.

- o *De gemeente volgt deze suggestie en zal dit onderscheid visueel toevoegen op het grafisch plan.*

Conclusie

- Het Agentschap Wegen en Verkeer steunt de algemene doelstelling van het RUP. Desalniettemin wenst het AWV haar bezorgdheden onder de aandacht te brengen over de manier waarop het RUP de doelstellingen nastreeft. Het AWV benadrukt haar vrees voor specifieke, negatieve neveneffecten, die kunnen voortvloeien uit het RUP zoals het in haar huidige vorm voorligt. Concreet dienen er voorwaarden te worden ingebouwd in het RUP om te vermijden dat geplande woonverdichtingsprojecten rechtstreeks ontsluiten op de gewestweg. In dat opzicht lijkt het ook wenselijk de afbakening van het dorpshart Rotselaar aan te passen. Ten derde dient verdichting langs zowel N229 als N19 voldoende ruimte te voorzien voor het gabariet van de gewestweg, zodat op (zeer) lange termijn over de volledige lengte fietspaden en voetpaden kunnen worden voorzien. Ten vierde dient de impact op het parkeren te worden verduidelijkt en een aantal tekstuele elementen te worden aangepast. Het AWV is expliciet bereid in gesprek te gaan over de gemaakte bemerkingen en samen te zoeken naar oplossingen.
 - o *Zowel AWV als de gemeente Rotselaar hebben begrip voor elkaars standpunt. AWV benadrukt dat ze de doelstelling tot verdichting in de kernen in het RUP volgt, maar bezorgd is dat dit zal leiden tot verdichtingsprojecten die rechtstreeks op de gewestweg ontsluiten. AWV raadt aan dat het ruimtelijk beleid handvaten inbouwt om hieraan tegemoet te komen. De gemeente zal voldoende aandacht hebben tijdens het voortraject van projecten om ontsluiting op de gewestweg te vermijden. Hierdoor zijn een aanpassing van de afbakening of strikte bepaling in de voorschriften niet nodig. AWV geeft een **gunstig advies op** voorwaarde dat de overige bovenvermelde aanpassingen worden doorgevoerd.*

3.5 Leuven

Het college van burgemeester en schepenen van Leuven besluit het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Woonzoning van de gemeente Rotselaar **gunstig te adviseren met onderstaande suggestie:**

- Stad Leuven suggereert om met minimumdichtheden te werken eerder dan met maximumdichtheden, aangezien er tot nader order een streefdichtheid geldt van minimaal 15 woningen per hectare in woonkernen in het buitengebied.
 - o *De gemeente Rotselaar wenst te blijven werken met maximale dichtheden, gezien de kleinschaligheid van de omgeving en het dorpse karakter. Het bewaren van het landelijke karakter en tegelijkertijd verdichten gebeurt beter door gebruik te maken van maximale dichtheden.*
- Stad Leuven suggereert om voor woonlandschap Stationsstraat een transformatie naar niet-woonfuncties te onderzoeken, gelet op de beperkte leefbaarheid van dit woonlint.
 - o *Het is niet de wens van de gemeente om hier een transformatie naar niet-woonfuncties, en dus enkel handel, te gaan.*
- De directie Ruimtelijke ontwikkeling, afdeling Ruimte en Onroerend Erfgoed vraagt te verduidelijken welke implicaties dit RUP heeft op de verweving van functies. In de woonkern wordt die verweving best gesimuleerd; in de woonlinten wordt die best uitgesloten.
 - o *Het RUP doet geen uitspraak over de verweving van functies. Het is een overdruk RUP. Er worden geen bestemmingen gewijzigd.*
- Stad Leuven suggereert om ook zones voor sociale huisvesting te onderzoeken, bijvoorbeeld in WUG Sint-Antonius, conform het gemeentelijk structuurplan van Rotselaar.
 - o *De visie ten opzichte van het realiseren van het BSO en sociale huisvesting zit vervat in de toelichtingsnota en de BGO Woonzoning. Dit RUP is een overdruk RUP en wijzigt niets aan het decreet van WUG's. Het RUP spreekt zich enkel uit hoe er gebouwd kan worden, de eventuele vrijgave van WUG's zal steeds gedaan worden conform het Decreet Woonreservegebieden.*

3.6 Provincie Vlaams-Brabant

Het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Woonzoning te Rotselaar past binnen de beleidsopties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) en het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant en wordt **volledig gunstig** geadviseerd.

- o *Er zijn geen extra opmerkingen.*

3.7 Provincie Vlaams-Brabant Watertoets

Het dossier wordt **voorwaardelijk gunstig geadviseerd**. Het project is verenigbaar met het watersysteem en mits aan deze voorwaarden voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Er worden voorwaarden met betrekking tot de vijfmeterzone langs geklasseerde waterlopen enerzijds, en algemene maatregelen met betrekking tot de waterlopen anderzijds gesteld.

- o *Het betreft hier sectorale wetgeving die onverminderd van toepassing is. De gemeente schenkt hier de nodige aandacht aan met de opmaak van een hemelwater- en droogteplan. Het RUP Woonzoning wenst hier geen uitspraak over te doen. Het lijkt dus ook niet opportuun om dit expliciet in de voorwaarden van dit RUP op te nemen.*

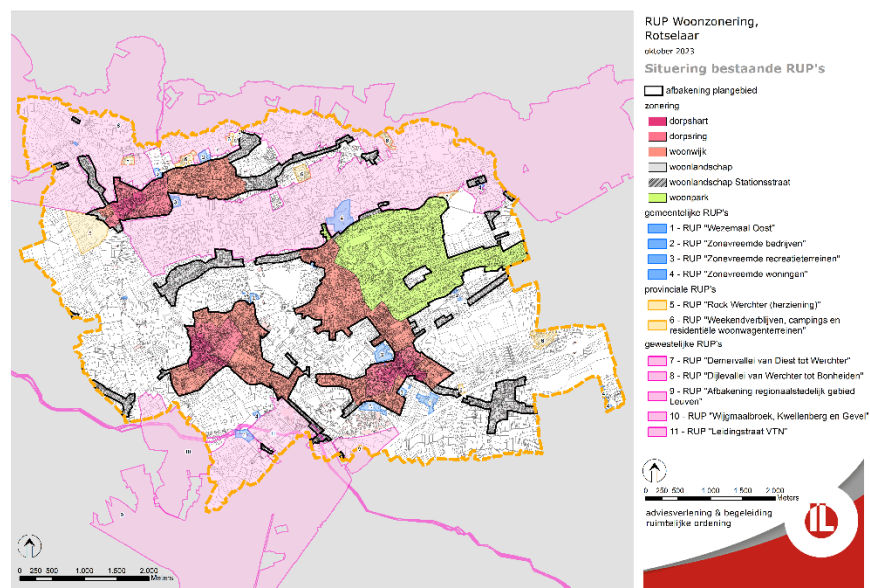
3.8 Departement Omgeving

Het departement Omgeving verleent in deze voorontwerpfase een **gunstig advies** maar wenst verduidelijking ten aanzien van de volgende **aandachtspunten**:

- In artikel 2, algemene bepalingen, van de stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat *'in heel het plangebied worden woonkavels met nieuwe wegenis niet meer toegestaan'*. Deze algemene uitspraak verhindert mogelijks dat er in de te verdichten zones (bv reeds beschikbare of beschikbaar komende binnengebieden)

net mogelijkheden onbenut of onderbenut blijven. En wordt 'wegenis' hier dan strikt geïnterpreteerd als autotoegankelijke wegenis? En wat met nieuw publiek domein, trage wegen die ook als wegenis kan worden gebruikt? Gelieve dit te verduidelijken.

- o Het planteam van de gemeente wenst publieke autotoegankelijk wegen uit te sluiten, niet de trage wegen. De gemeente zal dit verder verduidelijken in de toelichting van het RUP.
- In artikel 1.1 staat dat "Het plangebied van voorliggend RUP, zoals weergegeven in het grafisch plan, bestaat uit het woongebied uit het gewestplan, waarbij de RUP's die in de gemeente van toepassing zijn uit de afbakening werden geknipt, met de uitzondering van GRUP Leidingstraat en GRUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven waarvan het plangebied wel werd opgenomen." Als motivatie wordt in de toelichting bij de voorschriften opgenomen: "Omdat de gewestelijke RUP's voor een groot deel ook werken met een overdruk zijn deze niet uitgeknipt". Het klopt dat het GRUP 'Leidingstraat VTN2 (Voeren-Opwijk)' een overdruk-RUP is waarbij de in grondkleur aangegeven bestemming van toepassing is voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht. Het GRUP afbakening van het regionaalstedelijk gebied Leuven daarentegen legt voor het grondgebied Rotselaar ter hoogte van Danone wel degelijk bestemmingen vast maar heeft de woongebieden die volgens het gewestplan zijn aangeduid systematisch uitgesloten zodat interferentie tussen beide RUP's uitgesloten is. Waarom werd deze bepaling dan opgenomen in de voorschriften? Voor de bepaling van het plangebied van dit gemeentelijk RUP wordt best zo correct mogelijk afgestemd met de plangebieden van de op het gemeentelijk grondgebied geldende (gewestelijke) RUP's.
 - o Het RUP Woonzoning spreekt zich enkel uit over woongebieden, dus er is geen interferentie met de afbakening van het GRUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven. De gemeente zal echter de 'uitknip' aan het rond punt van Rotselaar herbekijken en het contour aanpassen indien nodig.
 - o Na controle blijkt er een stukje overlap te zijn tussen de GRUP afbakening stedelijk gebied en het RUP Woonzoning, namelijk ten zuiden van de Stationsstraat. Onderstaande figuur geeft dit weer. Dit zal gecorrigeerd worden in het verdere proces.



3.8.1 Onroerend Erfgoed

Het voorzien van de grootste bebouwingsmogelijkheden in de historische dorpskernen heeft een nadelige invloed op het aanwezige erfgoed. Vaak is hier kleinschalige bebouwing en open ruimte aanwezig die in belangrijke mate de identiteit van het dorp bepaalt. Onroerend Erfgoed pleit ervoor om dergelijke plekken te vrijwaren om elders in de kern te verdichten, met name daar waar de erfgoedwaarden beperkt zijn. Dit vraagt een meer gedetailleerde aanpak, gebaseerd op een grondige inventarisatie van alle vormen van erfgoed: bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed.

Onroerend Erfgoed ziet bijvoorbeeld meer heil in het sparen van de traditionele bebouwing met tuin(muren) op de hoek van de Provinciebaan (nrs. 1-5) en de Vijfde-Liniestraat 2-6). Verdichting is dan mogelijk langs de Smidsestraat en het Dorpsplein, waar de oudere bebouwing is verdwenen. Op die manier wordt er historische bebouwing en open ruimte gespaard. Het vermijden van grootschalige bebouwing langs de drukke Provinciebaan zal de mobiliteit ten goede komen, maar ook de woonkwaliteit. De verkeersluwe Smidsestraat leent zich immers beter voor dense bewoning. De vraag is of het RUP voldoende flexibiliteit zal hebben om met dergelijke situaties om te gaan.

Binnen de beschermingen zijn er meer mogelijkheden om ontwikkelingen te sturen. Dit is aangegeven in de voorschriften van het RUP. Wij vragen om nog explicieter op te nemen dat de sectorale wetgeving bepalend is voor de bouwmogelijkheden. Nu wordt er vermeld dat een verhoging van de maximale woningdichtheid kan worden toegestaan omwille van de erfgoedwaarde. Het moet duidelijk zijn dat bebouwingsmogelijkheden binnen beschermingen eerder beperkter zullen zijn dan voorzien. Vanuit sectorale wetgeving kan zelfs gemotiveerd worden om bepaalde zones onbebouwd te laten, ondanks hun woonbestemming. Het kan gaan om open ruimtes met erfgoedwaarde zoals bijvoorbeeld de tuin van de pastorie van Rotselaar, de kasteelsite van Wezemaal of de omgeving van de Kapel van Onze-Lieve-Vrouw-van-ZevenSmarten. Idealiter worden de woonbestemmingen van dergelijke zones geschrapt. Een bestemmingswijziging of -ruil kan oplossingen bieden voor slecht gelegen woongebied. Het kan nuttig zijn voor woonbestemmingen in overstromingsgebied, maar ook voor woonbestemmingen die erfgoed bedreigen. Wij geven het voorbeeld van het beeldbepalende boerenburgerhuis met dienstgebouwen in Zallaken (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/214123>). De moestuin die het zicht op de bebouwing garandeert, is planologisch bebouwbaar. Als de bebouwing wordt gerealiseerd wordt er zicht sterk vernauwd en gaat er veel erfgoedwaarde verloren. Door een bestemmingsruil kan de erfgoedwaarde gevrijwaard worden. De ruilgronden zouden dan een de kern kunnen worden gezocht. De bestemmingswijziging of -ruil is zeker aan te bevelen. Het is een gemiste kans om waardevol erfgoed niet planologisch te verankeren. Daar is zeker nood aan. Hopelijk kan het resultaat van een herinventarisatie worden meegenomen in een volgend RUP. Dit RUP laat ruimte voor een verdere verfijning. Dit is zeker aan te bevelen.

De basis daarvoor zou een uitgebreide inventarisatie moeten zijn van waardevol erfgoed (bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed) en eventuele andere gegevens. De verzamelde gegevens zouden dan een planologische verankering moeten krijgen. Het planologisch beeld zijn een stuk gevarieerder, maar op maat van de kwaliteiten waarover de buurten beschikken.

- o *Het is niet de scope van het RUP om bestemmingen te wijzigen. Het is een overdruk, een contouren RUP.*
- o *Een RUP is geen geknipt instrument om een erfgoedlijst vast te stellen, omdat het weinig flexibel is. Andere instrumenten lijkt eerder opportuun om een inventarisatie te bekrachtigen. De intergemeentelijke erfgoeddienst Winar heeft reeds een lijst van panden met erfgoedwaarde opgesteld voor Werchter die ook is vastgesteld door de gemeenteraad. Deze oefening dient nog te gebeuren voor Rotselaar en Wezemaal, waarna een gepast traject gestart kan worden om ook deze juridisch te verankeren. De bestaande lijst met*

- erfgoedwaardige panden wordt momenteel actief geraadpleegd via een GIS-laag bij voorbespreking en adviesverlening.*
- *De gemeente deelt de bezorgdheid omtrent de kleinschalige bebouwing en open ruimte binnen de kernen. Het dorpse karakter bewaren is iets waar de gemeente met het RUP en de verordeningen wil op inzetten:*
 - *Er worden afwijkingen toegestaan op de verordening wonen-in-meervoud op basis van de herwaardering van historisch en landschappelijk erfgoed.*
 - *Er wordt gewaakt over de procedures rond 'beschermd erfgoed'.*
 - *Nauw periodiek en structureel overleg tussen de behandelaars en WinAr rond beeldkwaliteit wordt opgezet (ook bij ééngezinswoningen). Bijvoorbeeld het toepassen Dorpse architectuur: <https://ar-tur.be/tools/toolbox-dorpse-architectuur>*
 - *De 'erfgoedtoets' wordt bekeken in de startfase van alle projecten bij alle meergezinswoningen.*
 - *Daarnaast komt men door het toepassen van de dichtheden in de kernen, minimale open groene ruimte en de maximumbouwhoogte tot beter inpasbare projecten in het dorpshart. Flankerend aan de voorschriften wordt er voor projecten met een grote impact en /of maatschappelijk belang voorzien in het advies van een kwaliteitskamer. In deze kwaliteitskamer worden relevante expertises, zoals erfgoed, ingeroepen om de gemeente te ondersteunen in het beoordelen van een vergunningsaanvraag. Deze kwaliteitskamers hebben in het verleden al hun nut bewezen in het bijsturen van projecten op het vlak van omgaan met het dorpse karakter.*
 - *De aandachtspunten van het Agentschap Onroerend Erfgoed zijn meegegeven en duidelijk gemaakt. Deze kunnen niet allemaal een expliciete vertaling vinden in dit RUP, echter flankerend en via andere instrumenten wordt hier een goed antwoord op gegeven. Het is positief dat er nagedacht wordt over de instrumenten en de verdere verfijning zodat het doel gerealiseerd kan worden. Er volgt een **gunstig advies**.*

3.8.2 Gecoro Rotselaar

Er wordt een unaniem **volledig gunstig** advies zonder voorwaarden geformuleerd.

- *Er zijn geen extra opmerkingen.*

4. Bijkomstige adviezen

In navolging van de plenaire vergadering ontving het planteam op 7 december 2023 nog onderstaande adviezen. Deze werden bijgevolg niet besproken op de plenaire vergadering, maar meegenomen worden in het verdere traject.

4.1 De Vlaamse Waterweg

Op pagina 23 staat de verouderde watertoetstkaart afgebeeld (figuur 13).

Het advies is **gunstig** onder voorwaarde dat deze aangepast wordt.

- *Het planteam van de gemeente zal dit aanpassen.*

4.2 Fluxys

Fluxys geeft een **gunstig advies**, mits het respecteren van onderstaande voorwaarde:

- Ten allen tijden zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen op de bijgevoegde pagina's naleven in het kader van de aanvraag.

Daarnaast geeft Fluxys nog de volgende raadgevingen mee:

- Aardgasvervoerinstallaties mee op te nemen in dossier



- Rekening houden met toekomstige aardgasvervoerinstallaties
- Vraag om lijst te bezorgen met alle infrastructuurwerken die in het kader van dit project voorzien zijn in de nabijheid van gasinstallaties
 - *Het planteam bevestigt dat hiermee rekening wordt gehouden.*