



RUP WOONZONERING

TOELICHTINGSNOTA

Versie 2.0

RTSLR
ROTSELAAR

Inhoudsopgave

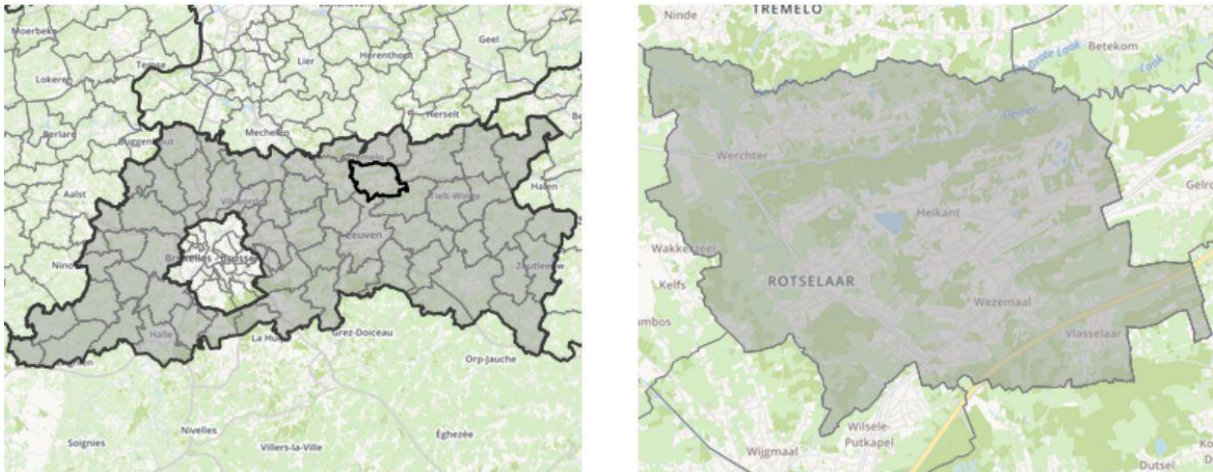
1.	Inleiding	4
1.1	Situering.....	4
1.2	Algemene doelstelling Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)	4
1.3	Relatie met (bestaande en nieuwe) verordeningen	4
2.	Mogelijke alternatieven	5
2.1	Nulalternatief	5
2.2	Locatiealternatieven	5
2.3	Programma- en inrichtingsalternatieven.....	5
3.	Planologische en juridische 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	25
4.2.4	Handel en voorzieningen.....	26
4.2.5	Leefbaarheid en open ruimte	26
4.2.6	Maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing	28
4.3	Relevante studies.....	31
4.3.1	Provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	31
4.3.2	Regionet Leuven.....	31
4.3.3	Regionaal mobiliteitsplan vervoerregio Leuven	32
4.3.4	Mobiliteitsplan Rotselaar (herziening 2021)	35
4.3.5	Kernenkompas Regionet Leuven	35
4.4	Meergezinswoningen	37
4.4.1	Bestaande toestand meergezinswoningen	37
4.5	Onbebouwde percelen.....	37
4.6	Opvangen woonbehoefte	38
4.7	Overzicht van de conclusies.....	38
5.	Doelstellingen.....	39
5.1	Algemeen.....	39
5.2	Woonkernen : kwalitatieve kernversterking	39
5.3	Buitengebieden: versnippering open ruimte tegengaan	39
5.4	Instrument RUP op basis van het woonzoneringsplan.....	40
6.	Grafisch plan op basis van zoneringsplan	41
6.1	Inleiding.....	41
6.2	Afbakening woonkernen en buitengebied	41
6.2.1	GIS-analyse clusters	42

6.3	Differentiëren binnen woonkern en tussen woonkernen	45
6.3.1	Algemeen	45
6.3.2	Input afbakening	45
6.3.3	Aanzet afbakening woonwijk	45
6.3.4	Aanzet afbakening dorpshart	45
6.3.5	Differentiatie tussen de kernen	50
6.4	Overzicht zoneringsplan	51
6.4.1	Zoneringsplan woonkern Rotselaar	52
6.4.2	Zoneringsplan woonkern Wezemaal	54
6.4.3	Zoneringsplan woonkern Werchter	56
6.4.4	Woonlandschap Stationsstraat	58
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	
BIJLAGE 2 – Besluit PLAN-MER-plicht	68	
BIJLAGE 3 – Advies Gecoro d.d. 6 mei 2024	70	

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 Dijle te Werchter vormen belangrijke natuurlijke bakens in het landschap.



Figuur 1 situering Rotselaar

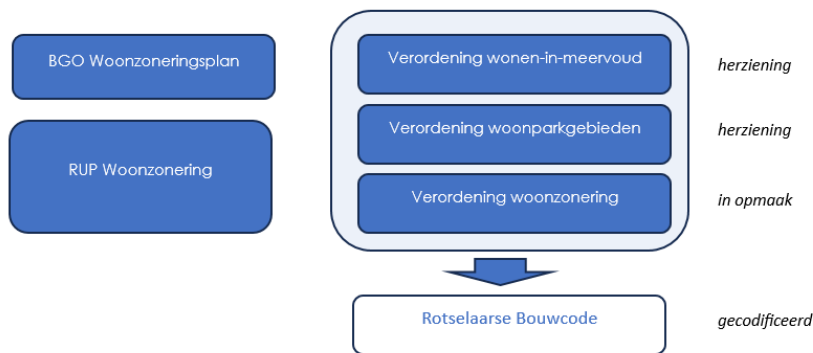
1.2 Algemene doelstelling Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

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.

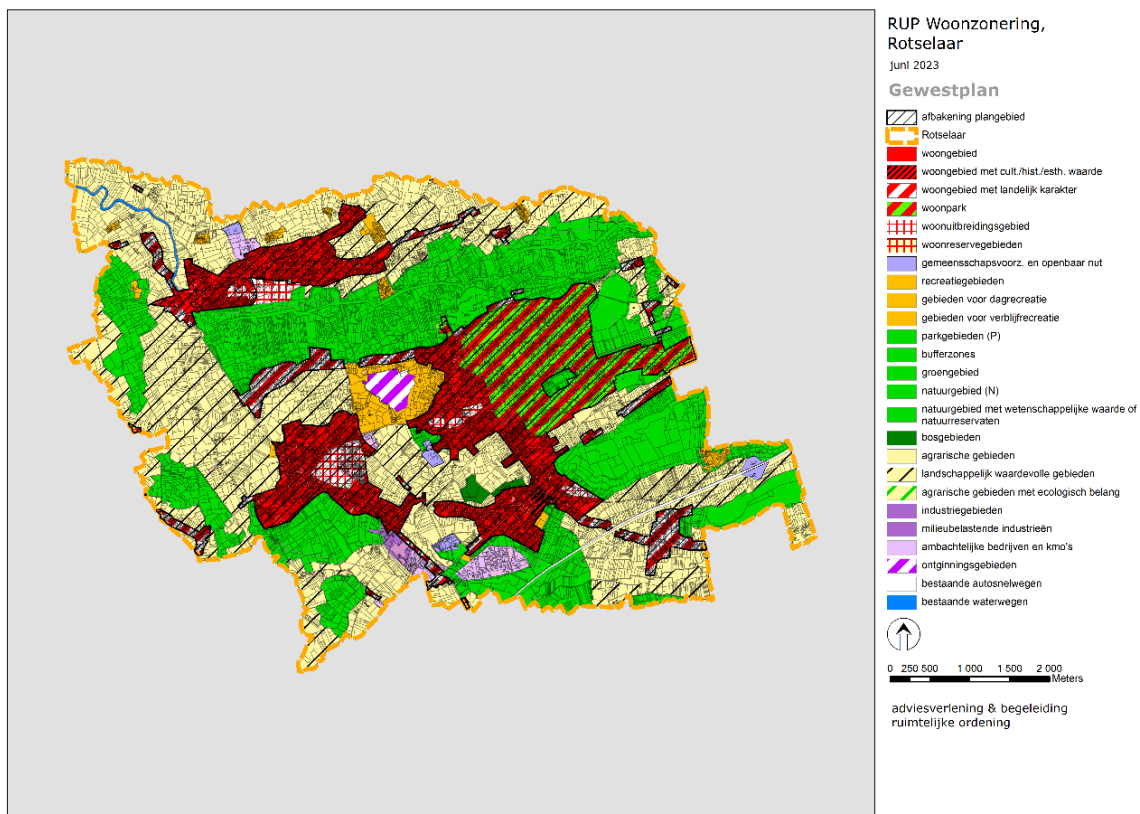
3. Planologische en juridische context

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



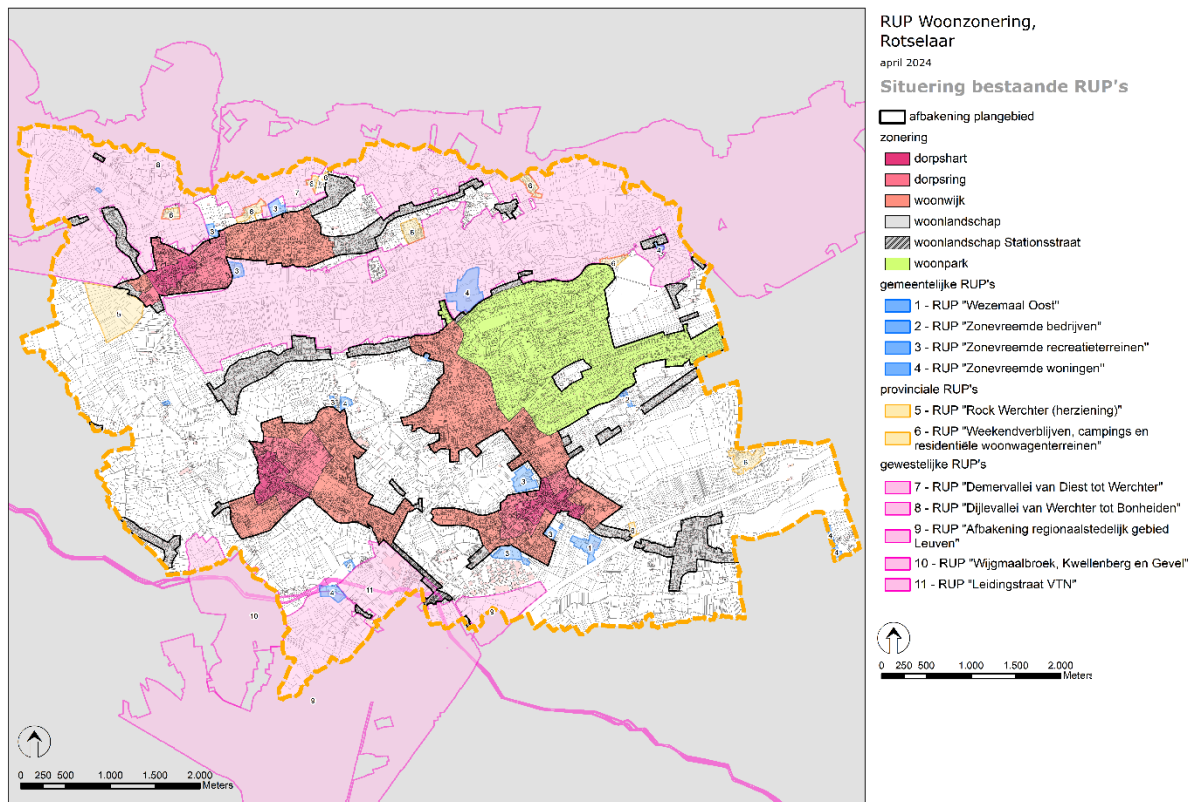
Figuur 4 afbakening plangebied RUP

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.

Het plangebied van voorliggend RUP, zoals weergegeven in het grafisch plan, bestaat uit het woongebied uit het gewestplan. De bestaande RUP's, die in de gemeente van toepassing zijn, werden uit de afbakening geknipt, met uitzondering van het GRUP Leidingstraat VPN. Deze laatste is immers een overdruk RUP en wijzigt de bestemmingen niet. De bestemmingen van de bestaande RUP's blijven onverminderd gelden:

- Gemeentelijke RUP's
 - o RUP Zonevreemd Wonen
 - o RUP Zonevreemde Bedrijven
 - o RUP Zonevreemde Recreatie
 - o RUP Wezemaal Oost
- Provinciale RUP's
 - 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

¹ Bron: Ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

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

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

3.2.1.2.2 Herziening verordening woonparkgebieden 2020

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

3.2.1.2.3 Herziening verordening woonparkgebieden 2023

Op 30 mei 2023 werd de verordening opnieuw gewijzigd door de gemeenteraad. Het buitengebied bestaat uit twee zones: het woonlandschap en het woonpark. Om uniformiteit te brengen in het buitengebied schakelt de gemeente over op het principe van 1 woning per perceel om verdere versnippering te vermijden.

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

- mobiliteit
- wonen
- recreatie
- natuur
- landbouw

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

1. gedeconcentreerde bundeling (in de steden en kernen van het buitengebied, waardoor de natuur, openruimte en landbouw gevrijwaard kan worden);
2. het fysisch systeem als ruggengraat. Het klimaat, de lucht, de bodem en het water bepalen en beïnvloeden de ruimtelijke ordening;
3. de poorten (zeehavens, HST-stations, luchthaven van Zaventem) als basis voor de economische motor van ontwikkeling;

4. de infrastructuur moet gebruikt worden om de locatie van activiteiten te sturen. Daarnaast moet het bestaande netwerk verbeterd worden in plaats van het netwerk uit te breiden.

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

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

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

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

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

- het woningaanbod dient prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor differentiatie van het woonaanbod en de woonkwaliteit;
- leegstaande woningen, woningen en onbebouwde percelen aan goed uitgeruste wegen dienen eerst te worden benut vooraleer niet-uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden. Deze kunnen volgens het structuurplan Vlaams-Brabant alleen worden aangesneden ten behoeve van het doelgroepenbeleid en met inachtnaam van het grond- en pandenbeleid. Ditzelfde geldt voor woonuitbreidings- en reservegebieden;
- bijkomende zoneringen zijn enkel toegelaten voor woonwagenterreinen, maar verschuivingen binnen de ruimtebalans van het gemeentelijk structuurplan zijn ook toegelaten. Nieuwe woonontwikkelingen moeten ten alle tijden worden afgestemd op de schaal van de kern;
- lokale voorzieningen en lokale bedrijvigheid worden geoptimaliseerd in het kader van het functioneren van het hoofddorp. Nieuwe hinderlijke bedrijvigheid nabij een woonkern is uitgesloten;
- binnen de 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 Provincieraad Vlaams-Brabant keurde op 19 september 2023 haar nieuwe visie op ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven goed. Sinds 1 december 2023 is het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant van kracht. 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 het plan 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 (dorpcentrum, 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 vevat 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 typeringen 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 dat dit voorwaardelijk was. De voorwaarde was dat de gemeente nog lokale accenten of maatwerk kan inbouwen in de gemeentelijke instrumenten onder de voorwaarde dat het inpast in de provinciale strategische visie. De gemeente gaf in de adviezen ook aan dat ze ondertussen werkt aan een woonzoneringsplan met als basis het reeds geleverde werk binnen de 'lokale ruimtetrajecten'.

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

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

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

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 schaarste 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 Aarschotssesteenweg, 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:

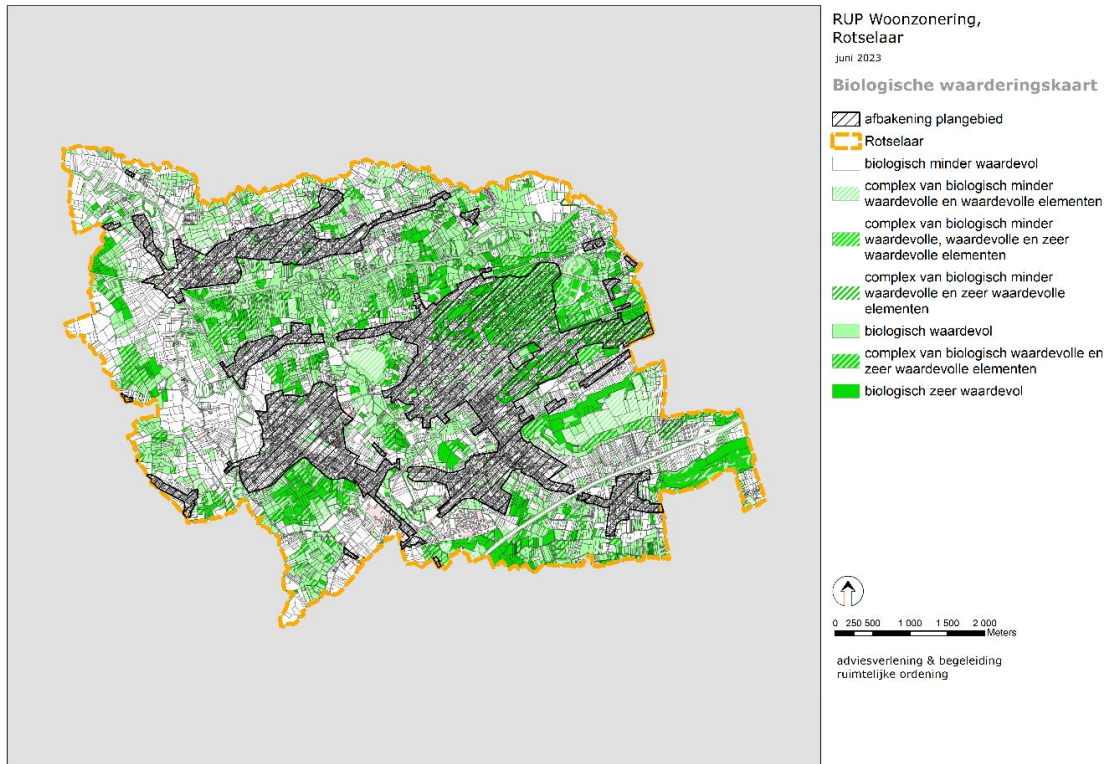
Blauwgraslanden (6410), Droge heide (4030), Eiken-Beukenbossen op zure bodems (9120), Essen-Eikenbossen zonder Wilde hyacint (9160), Glanshaver- en Grote vossenstaartgraslanden (6510), Heischrale graslanden en soortenrijke graslanden van zure bodems (6230), Kalktufbronnen met tufsteenformatie (7220),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

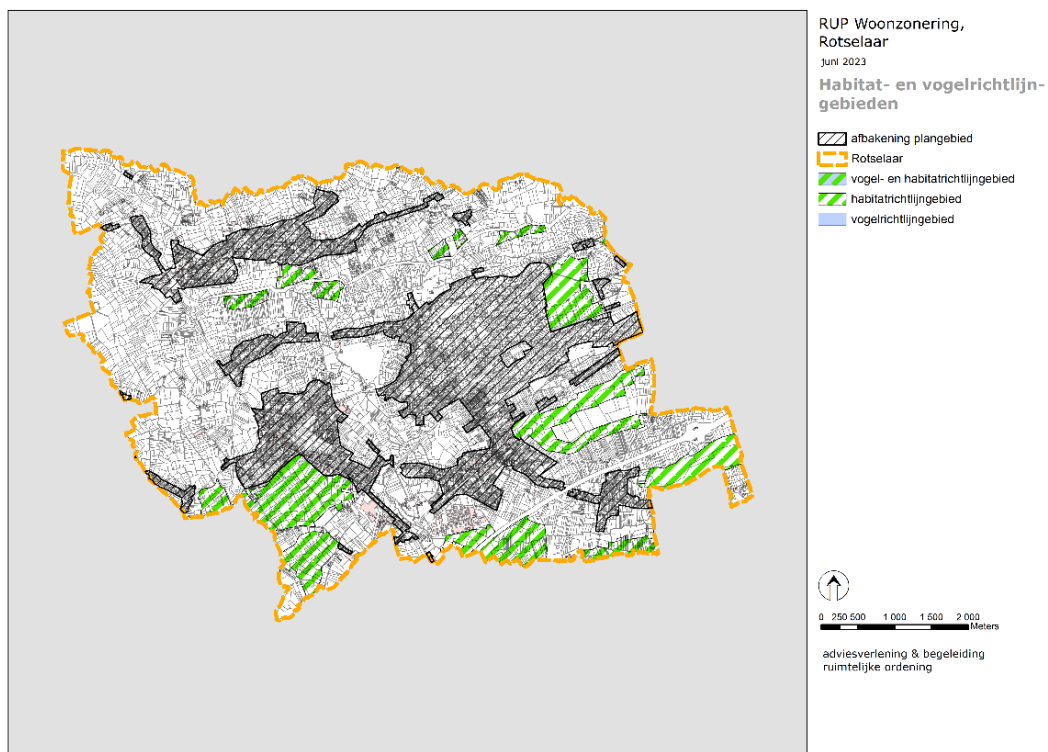
De biologische waarderingskaart van het Instituut voor Natuurbehoud geeft een recente (2015 en 2017) en uniforme inventarisatie en evaluatie van de biologisch waardevolle en minder waardevolle gebieden weer. In Rotselaar liggen de zones aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol voornamelijk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

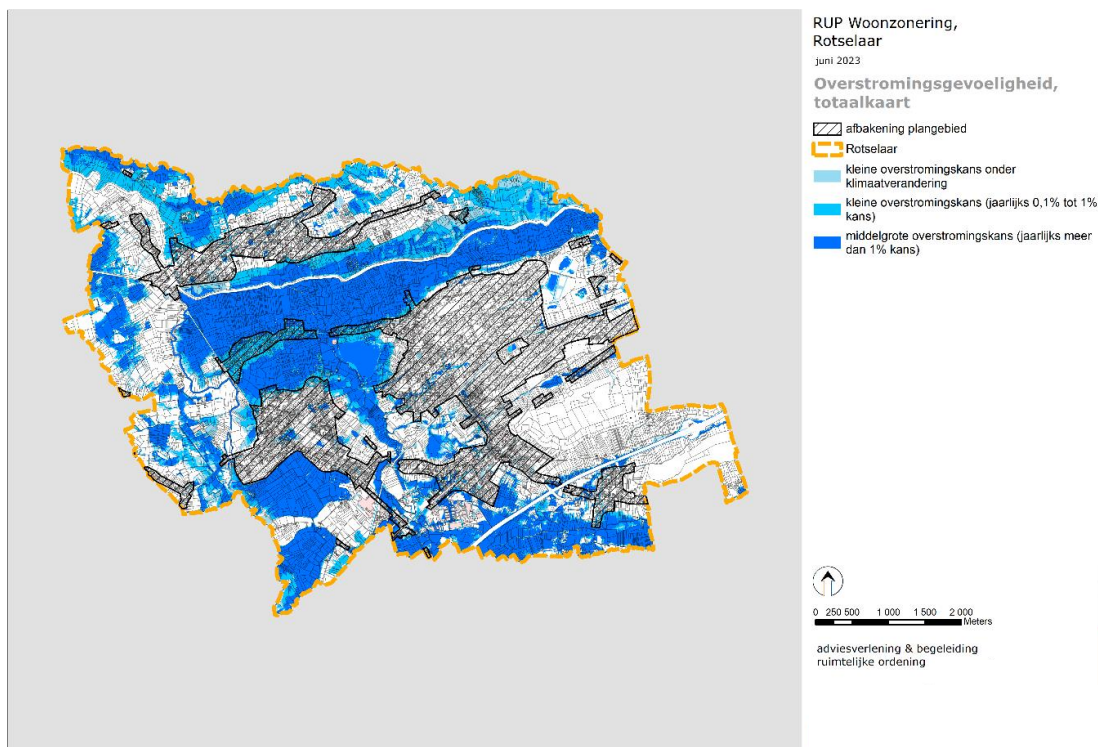
Volgens de Vlaamse hydrografische atlas situeert het plangebied zich in deelbekken van het Demerbekken, het Dijlebekken, het stelsel van de Molenbeek-Bierbeek-Lemingsbeek-Abdijbeek en de Leibeek-Weesbeek-Molenbeek (het Demerbekken en het Dijlebekken in het stroomgebied van de Schelde). De bevaarbare 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)

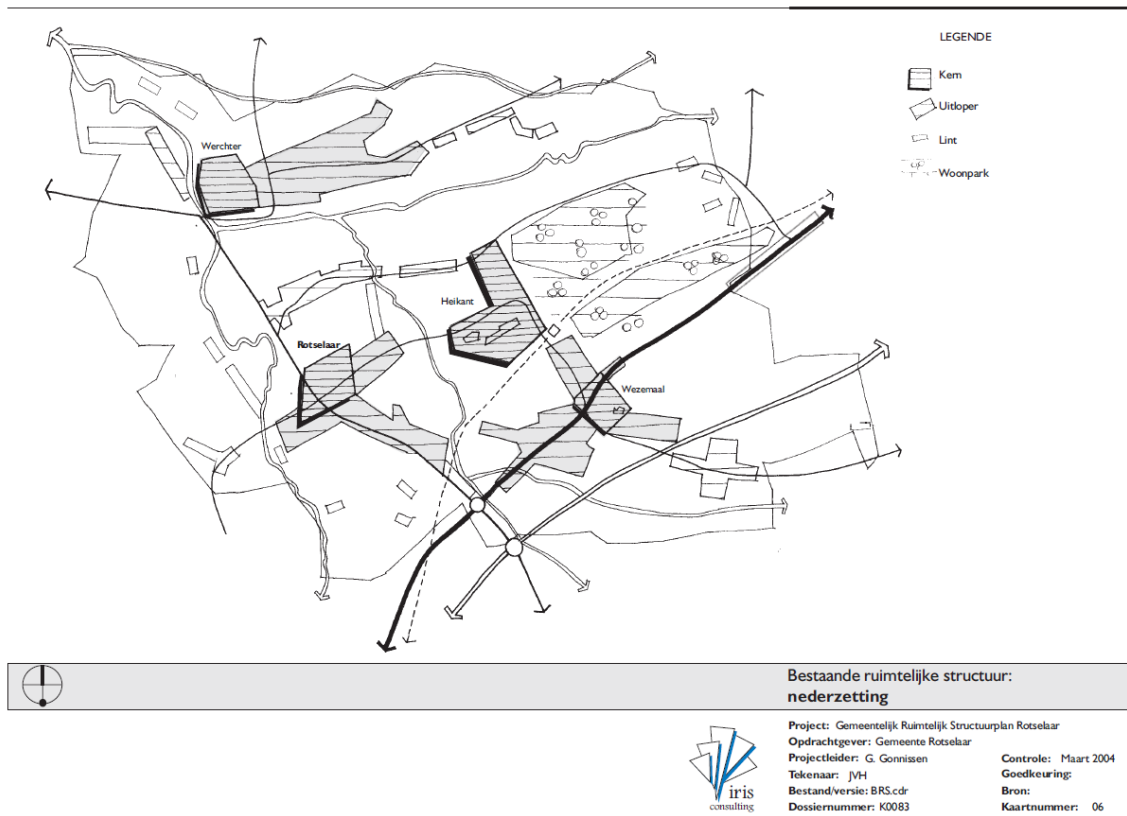
4.1.3 Bebouwd weefsel

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 dichtere 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 heel 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:

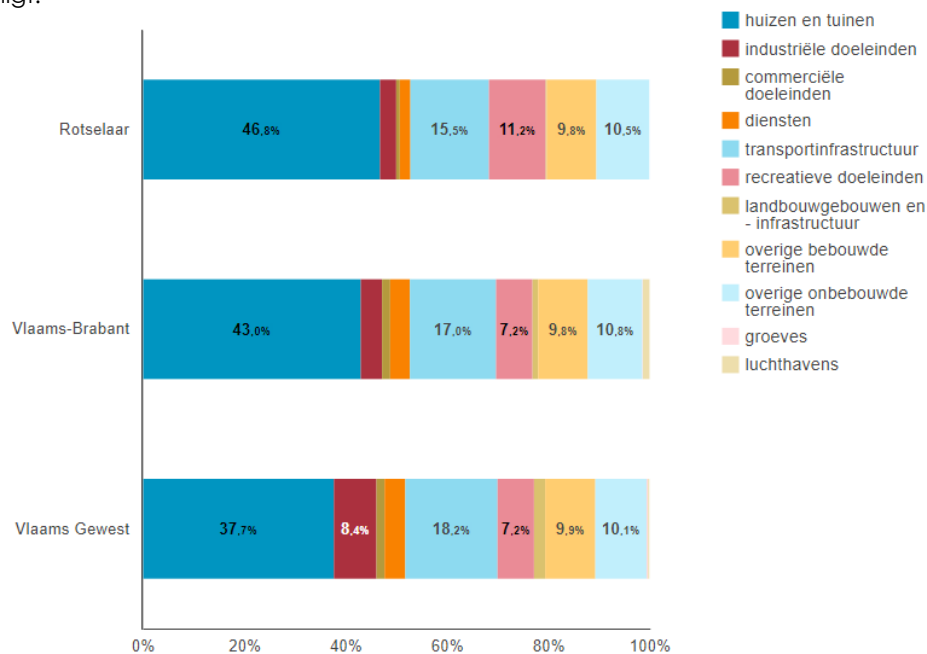
2 Bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <https://ruimtevoorvlaamsbrabant.be>

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

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

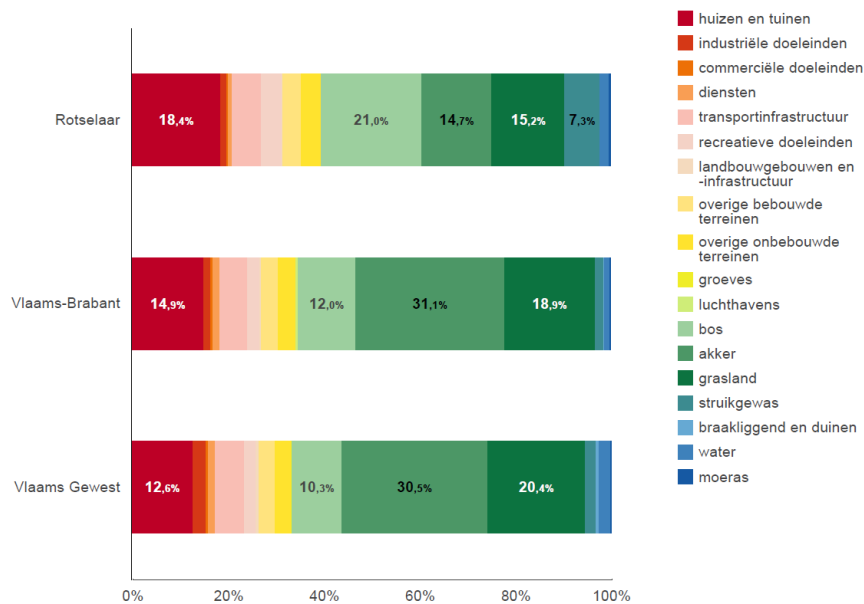
Robuuste open ruimte is belangrijk voor de opvang van de gevolgen van klimaatverandering en voor de instandhouding van plant- en diersoorten. Een veerkrachtig ruimtelijk systeem, ondersteund door een netwerk van groene verbindingen en waterlopen, pakt wateroverlast, watertekort in samenhang aan en garandeert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



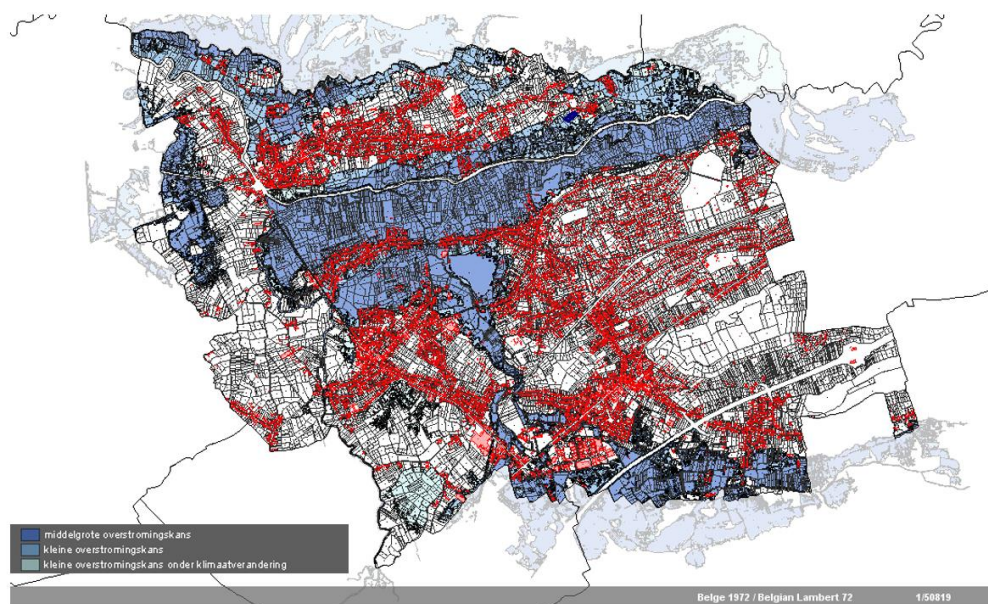
Figuur 11 ruimtebeslag per categorie, % ten opzichte van de oppervlakte ruimtebeslag (2019)⁴

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

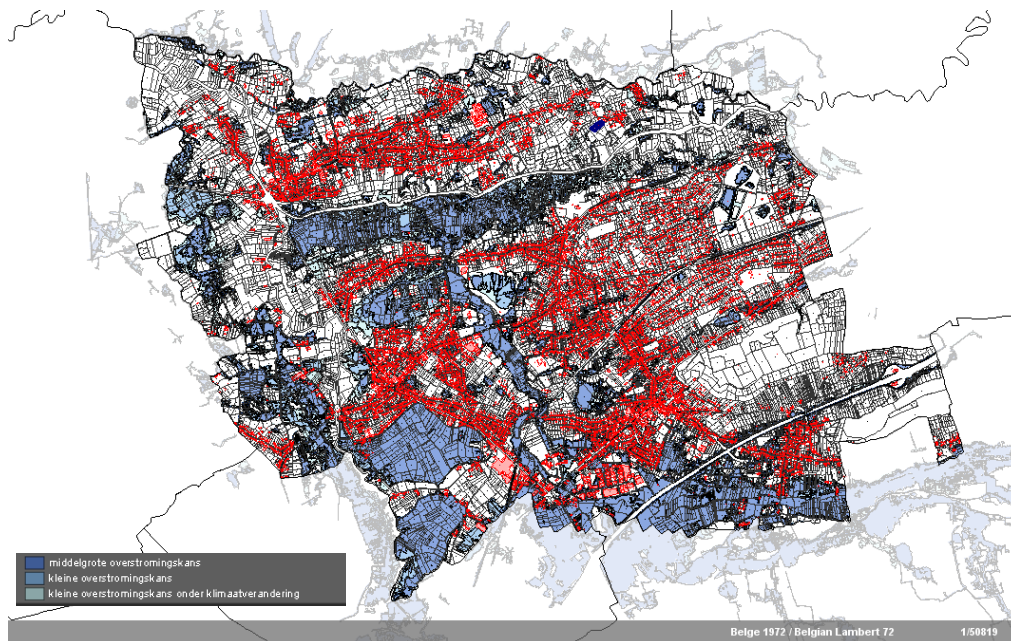
Door betonning van de ondergrond wordt infiltratie van (regen)water onmogelijk. Bovendien is het zo dat watervolume almaar vaker in piekperiodes voorkomt. Dat vergroot de kans op overstromingen en ondergelopen kelders. Tegelijk krijgt het regenwater niet de kans om de diepere grondlagen aan te vullen, 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 overstromingskans - watertoetskaart fluviaal (2023)

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>



Figuur 14 overstromingskans - watertoetskaart pluviaal (2023)

Sinds 1 januari 2023 is er een vernieuwde watertoetsprocedure. De overkoepelende watertoetskaart wordt hierbij vervangen door drie detailkaarten op basis van de overstromingsbronnen (pluviaal, fluviaal en kust). In het huidige klimaat is 2,5% van de gebouwen in Rotselaar mogelijk onderhevig aan wateroverlast met als bron het teveel aan pluviaal water door korte maar erg hevige regenval. In het huidige klimaat is 7,2 % van de gebouwen in de gemeente Rotselaar overstroombaar. Bij overstromingen is de bron van het teveel aan water fluviaal, vanuit waterlopen die buiten hun oevers treden.

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

⁷ Bron: Cijfers Huishoudensvooruitzichten van statistiek Vlaanderen

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

⁹ Bron: Provincie in cijfers

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).

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 16 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).

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

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

4.2.4 Handel en voorzieningen

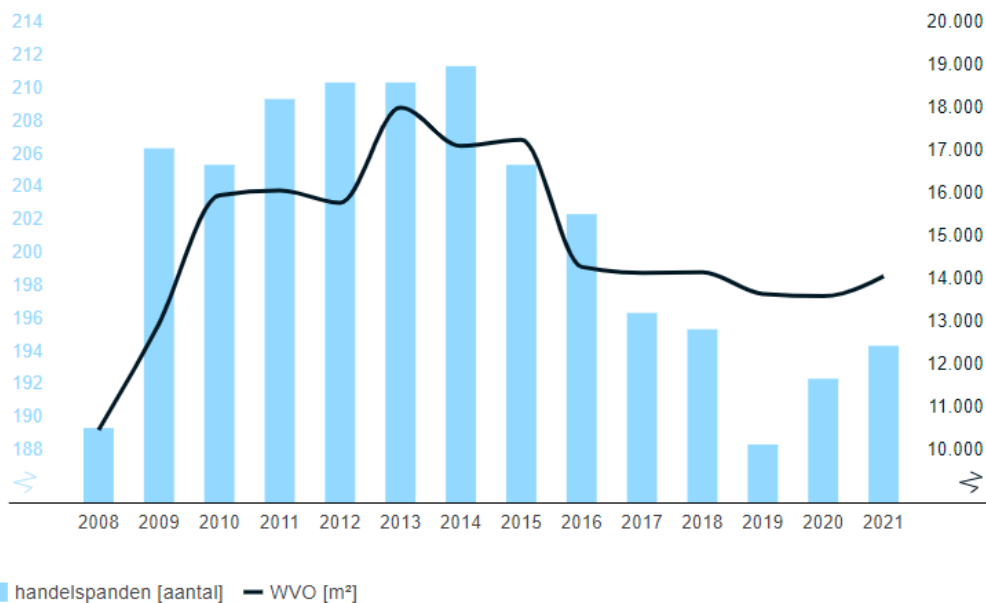
Voorzieningen zoals scholen, winkels, ziekenhuizen en sportvelden vormen een belangrijk onderdeel van onze leefomgeving. Met 'voorzieningen' worden zowel publieke (school, cultuur, openbare diensten, sport, zorg, speelruimte ...) als commerciële voorzieningen (handel, commerciële dienstverlening, recreatie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



Figuur 17 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.

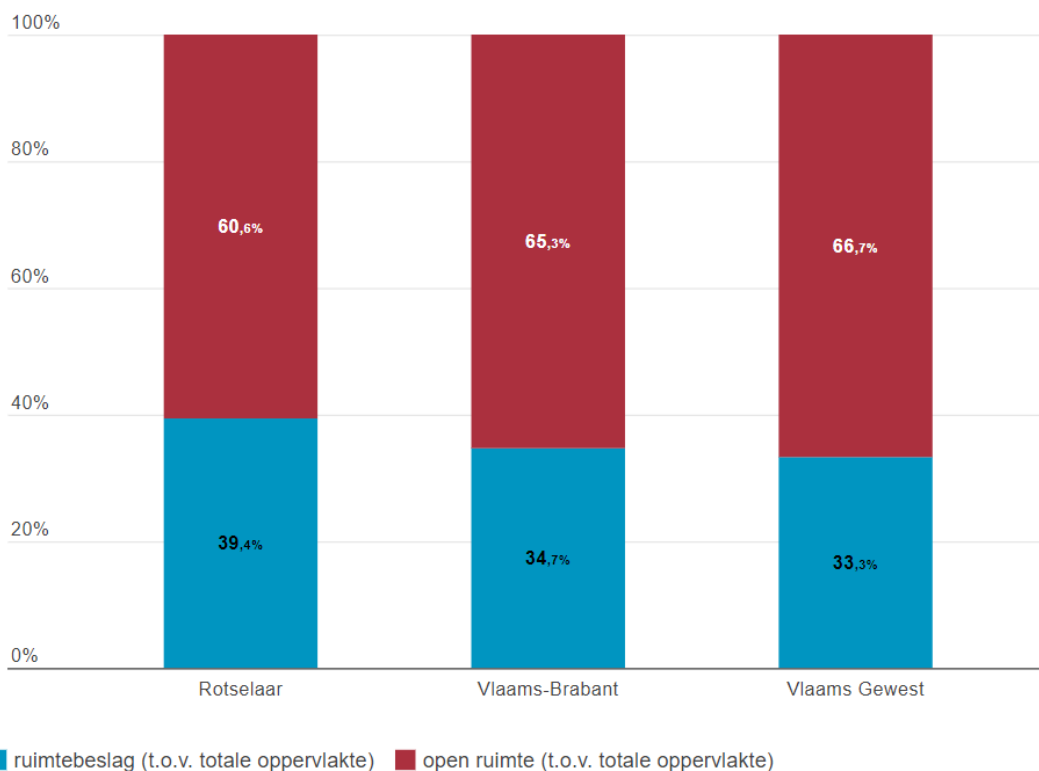
Het doel is om harde ruimtelfuncties zoveel mogelijk een plaats te geven binnen het bestaand ruimtebeslag, voor zover dat goed gelegen is, bekeken vanuit het voorzieningenniveau en de

¹² Bron: Locatus – Provincie.incijfers.be

(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.



Figuur 18 ruimtebeslag t.o.v. open ruimte (2019)

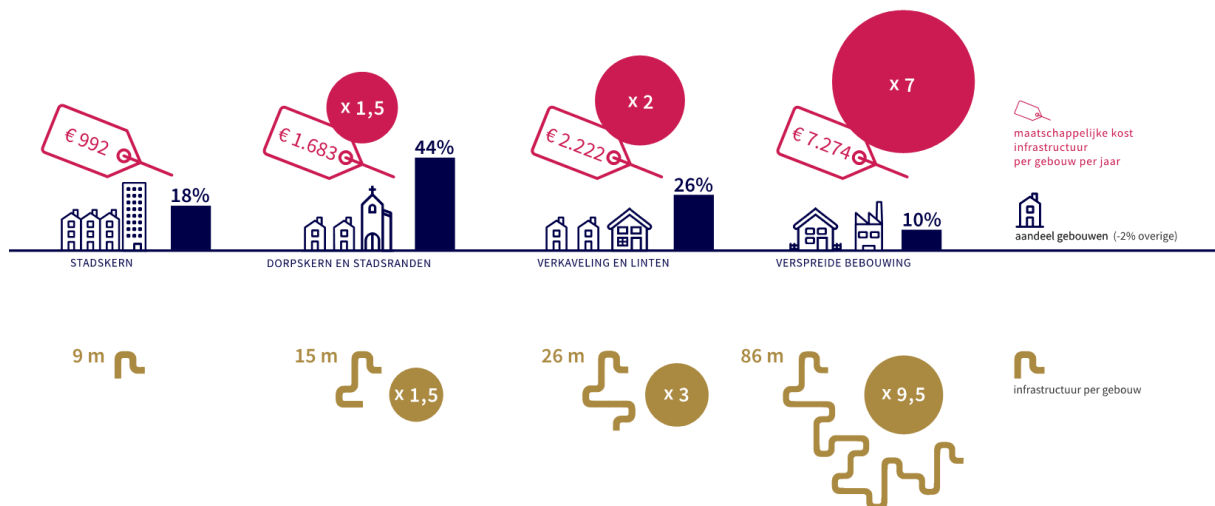
Het verlies aan open ruimte en een verspreiding van de bebouwing over het grondgebied van de gemeente vormen effectieve werkpunten. Dagelijks wordt er 126m² extra open ruimte ingenomen. De oplossing hiervoor komt overeen met die van het mobiliteitsknelpunt: het bijkomende woningaanbod moet aan een hogere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

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

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.

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



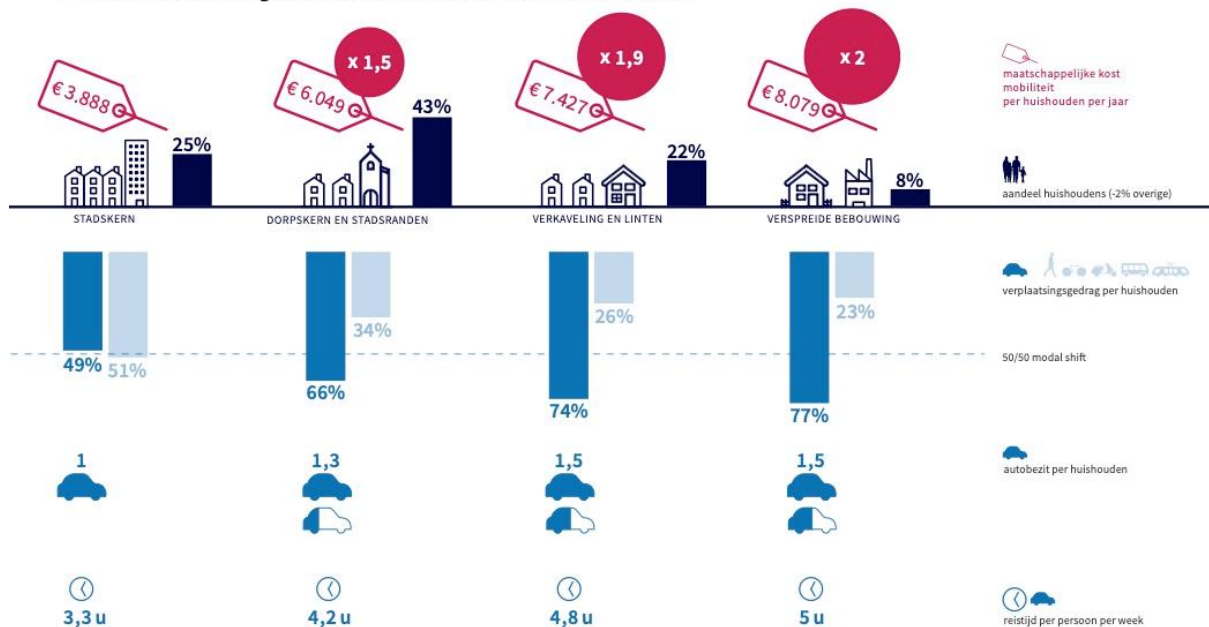
Figuur 19 maatschappelijke kost infrastructuur per gebouw per jaar (©Departement Omgeving)

Infrastructuurkost: typische onderdelen van infrastructuur zijn wegeis en nutsinfrastructuur: waterleidingen, riolering, elektriciteit, gas en telecommunicatie. De directe meerkosten omvatten de hogere kost voor boven- en ondergrondse infrastructuur als gevolg van de grotere afstand tussen gebouwen. Die grote afstanden hebben zowel impact op de investeringen als op het onderhoud.¹⁵

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

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>

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



Figuur 20: maatschappelijke kost mobiliteit per huishouden per jaar (©Departement Omgeving)¹⁶

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).

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>

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>

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



Figuur 21: maatschappelijke kost verlies ecosysteemdiensten per gebouw per jaar (© Departement Omgeving)¹⁸

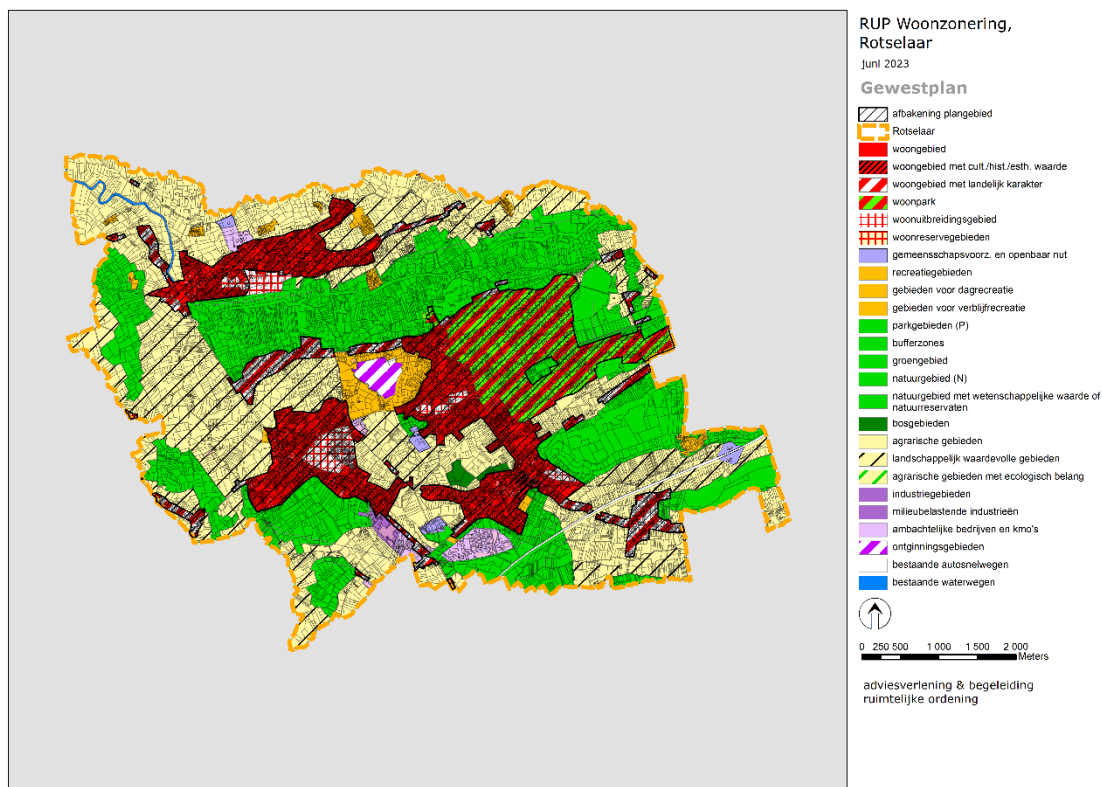
Open ruimte kost:

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.

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 22 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. De studie van Regionet wordt gebruikt als onderbouwing van het

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

principe dat de gewenste verdichting steeds gekoppeld moet worden aan een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer.

De regio Leuven is een aantrekkelijke, dynamische regio in volle bloei. Het aantal inwoners stijgt, de economische bedrijvigheid en kenniseconomie 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:


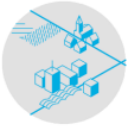






1. Een vlot bereikbare regio door een betere afstemming tussen mobiliteit en ruimtelijke ordening
2. **Compacte en kwalitatieve dorpskernen**
3. Kiezen voor **het behoud van open ruimte** en een **duurzame ontwikkeling van het platteland**
4. De fiets als belangrijke schakel in het mobiliteitsnetwerk
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 23 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 24 regionaal mobiliteitsplan

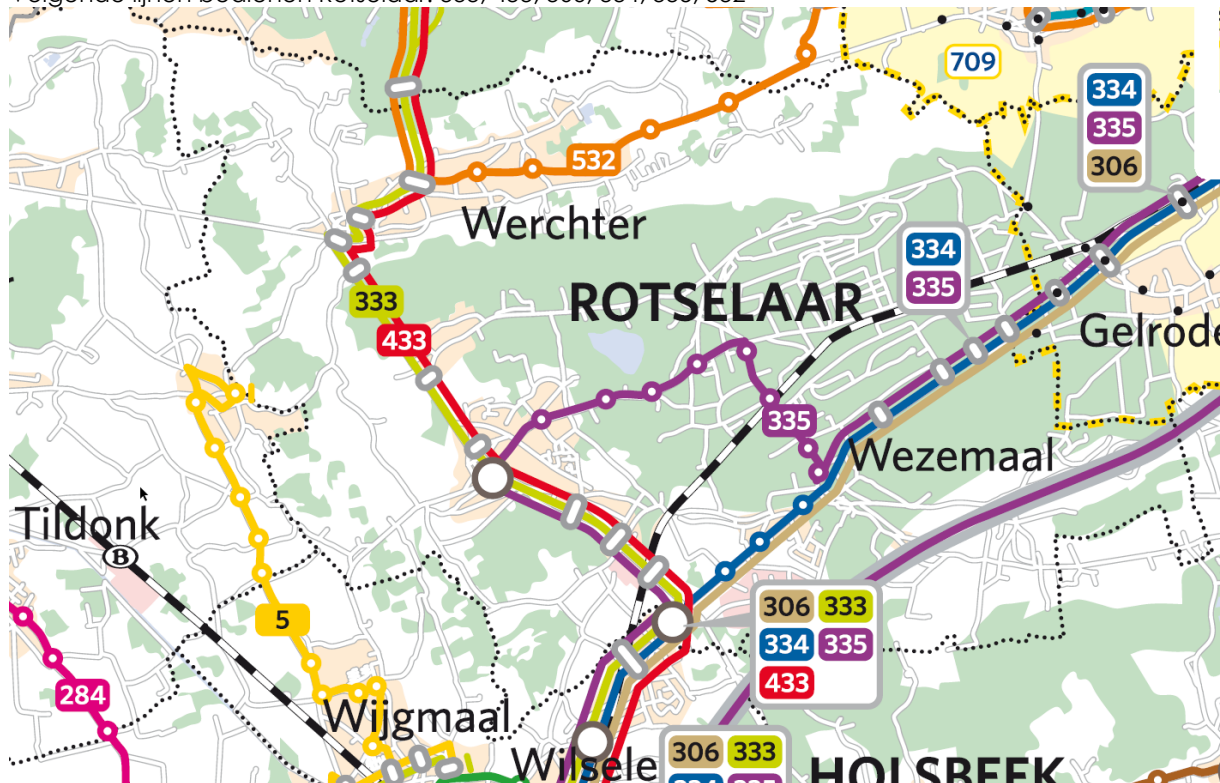
Momenteel wordt een synthesenota opgemaakt die 8 ambities voorstelt. De ambities in de oriëntatienota bieden een startpunt van waaruit de stakeholders oplossingsrichtingen voor de toekomst kunnen formuleren. De synthesenota vertaalt die visies en ambities door naar drie mogelijke scenario's. Op basis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

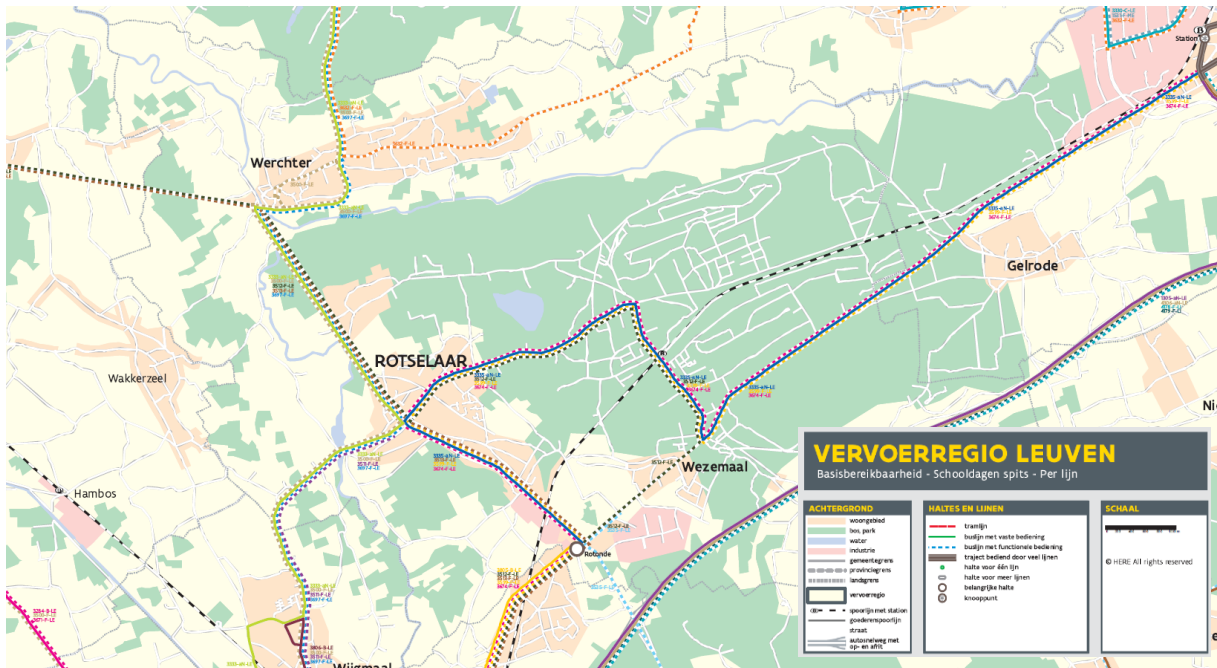
Er zijn drie wegen geselecteerd in Rotselaar als interlokale wegen (N21, N229 en N19) en één weg als Europese hoofdweg (E314).

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 25 huidige netplan (Bron: De Lijn)

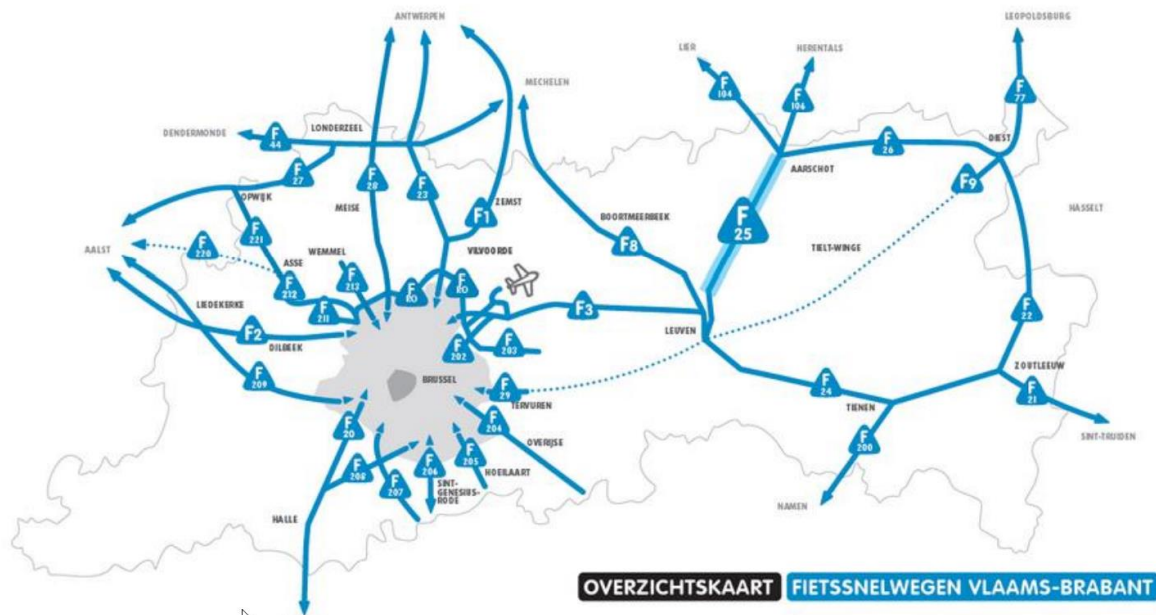


Figuur 26 toekomstig netplan vervoersregio Leuven (Bron: De Lijn)

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



Figuur 27 overzichtskaart fietssnelwegen Vlaams-Brabant



Figuur 28 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 **mobiliteitstoets** 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. Bij de substantiële projecten in het dorps hart zal er steeds worden naar gestreefd om een aansluiting direct op een gewestweg, waar mogelijk, te vermijden.

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.

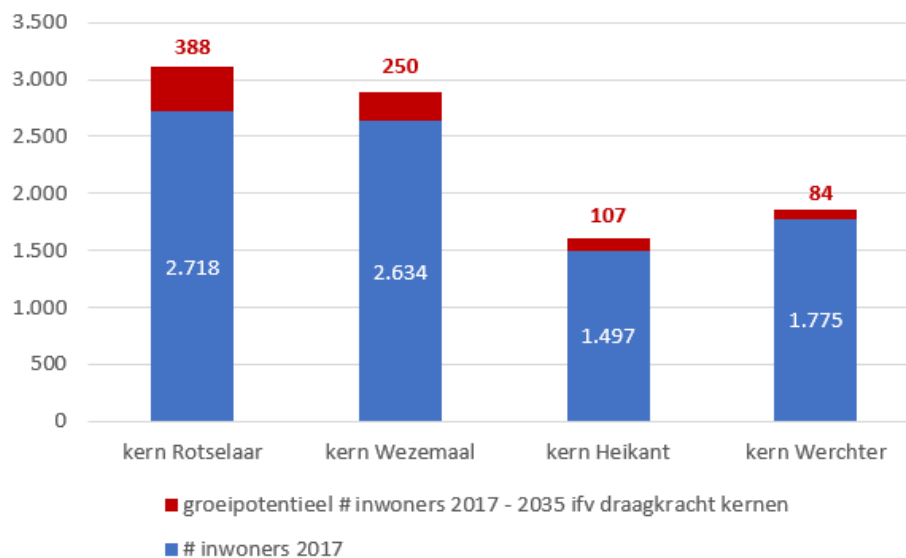
Het doel is om een beleid op te zetten om de ontwikkelingen buiten de kernen te verminderen of stop te zetten. Gezien het huidige groeipotentieel in de huidige kernen, is een ruime afbakening van deze kernen niet gewenst. Daarenboven laat een te ruime afbakening weinig mogelijkheid voor sturing toe.

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.

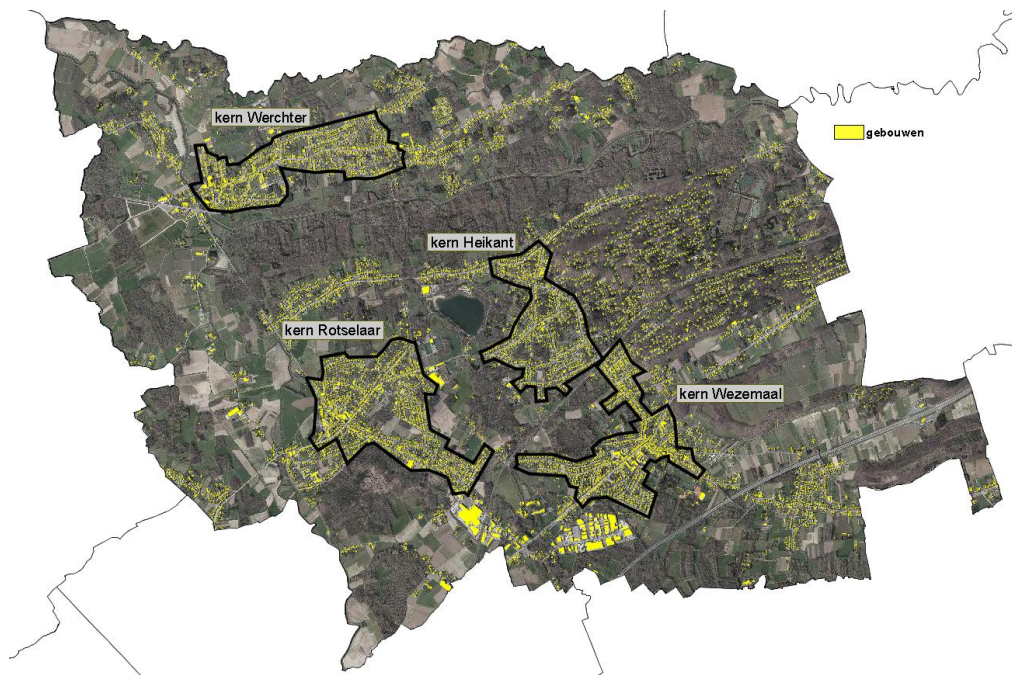
Op basis van bovenstaande **vier pijlers** werd aan elke **kern een groeipotentieel** toegekend en dit voor alle kernen binnen de 31 gemeenten. Dit groeipotentieel houdt rekening met de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau van de kern. Het potentieel houdt dus rekening met de draagkracht van de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



Figuur 29 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 30 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.

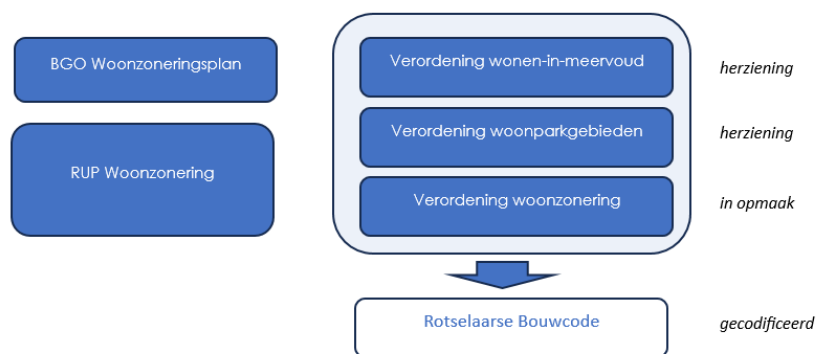
Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van bouw kavels - is echter niet aan te raden. Het creëren van bijkomende woonkavels moeten dan ook maximaal worden vermeden. 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 31 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 aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening), bij vergunningsverlening en bij het sturen van projecten. Deze kaart impliceert ook de beleidsmatige wens om buiten de kernen groei maximaal te vermijden.

6.2 Afbakening woonkernen en buitengebied

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

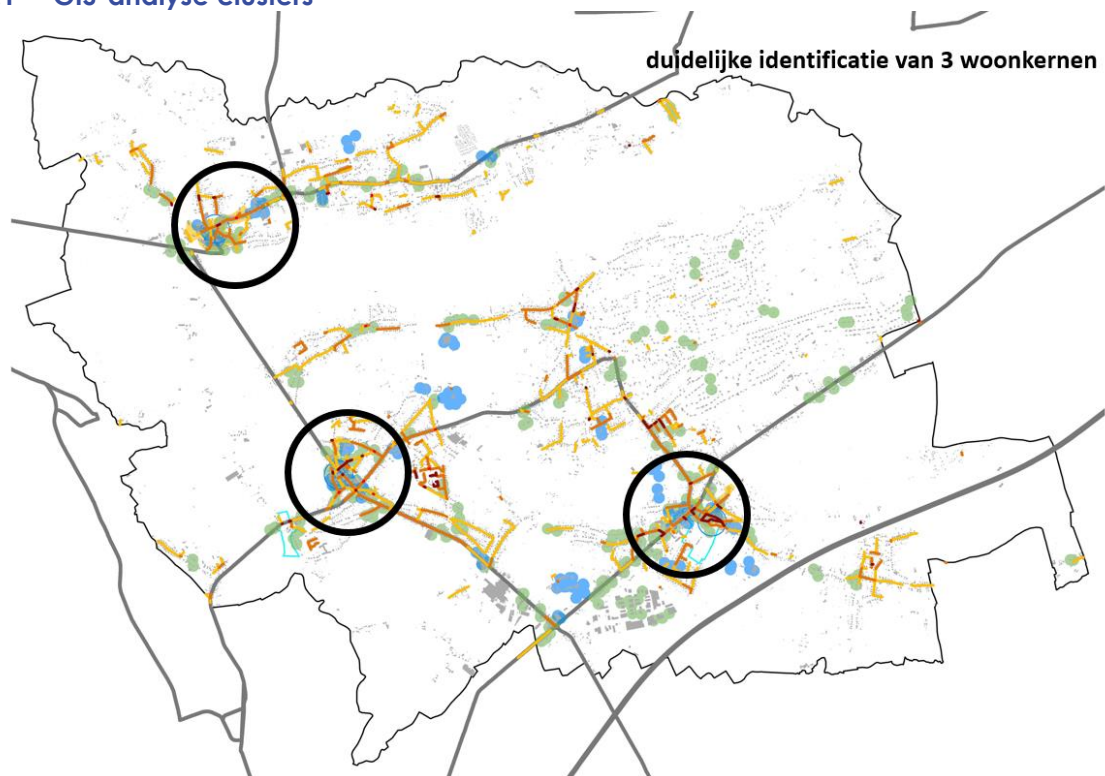
Ter verdere bevestiging van deze woonkernen werd GIS-analyse uitgevoerd op basis van de doelstellingen van dit RUP rond kwalitatieve kernversterking en het tegengaan van de versnippering van de open ruimte. Hiervoor werd deze analyse opgebouwd volgens volgende objectieve parameters die volgen uit de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

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

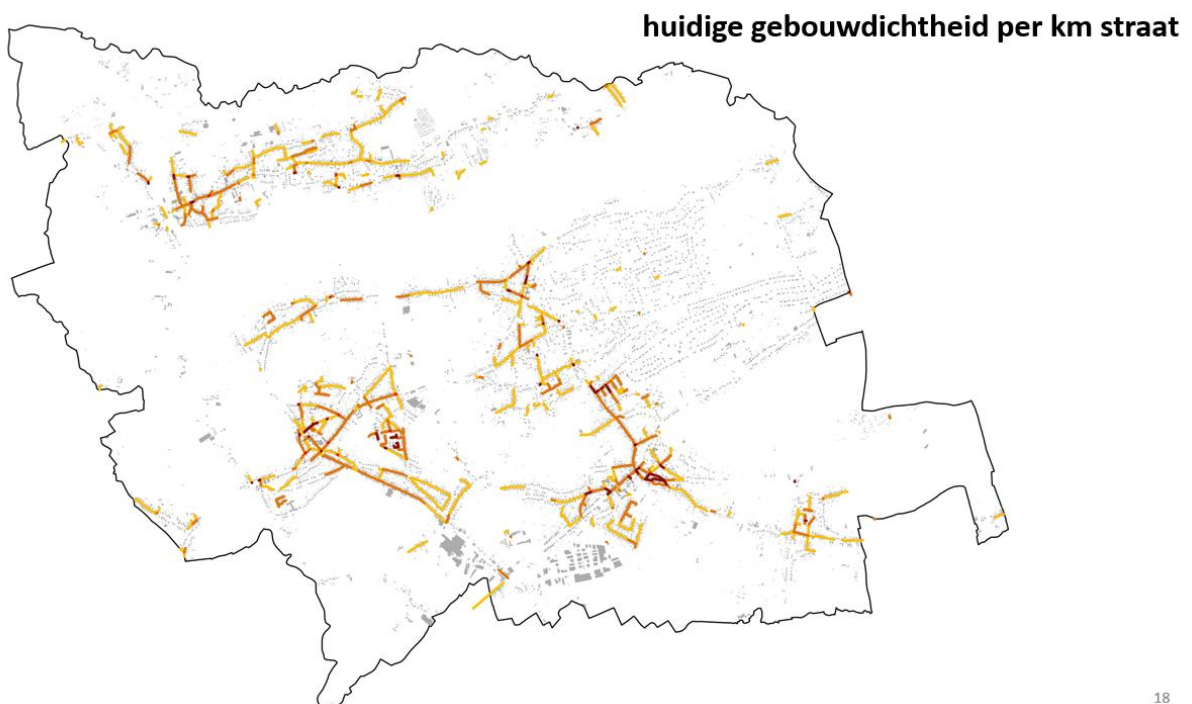
Er wordt vanuit gegaan dat op plaatsen waar deze verschillende parameters samenkomen in 'clusters' de beste plaats is om te verdichten. Om te beslissen waar de woonkernen ligt, werd daarom vanuit GIS-analyse een kaart opgemaakt. De grofschalige kansenkaart 'ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde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

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

6.2.1 GIS-analyse clusters

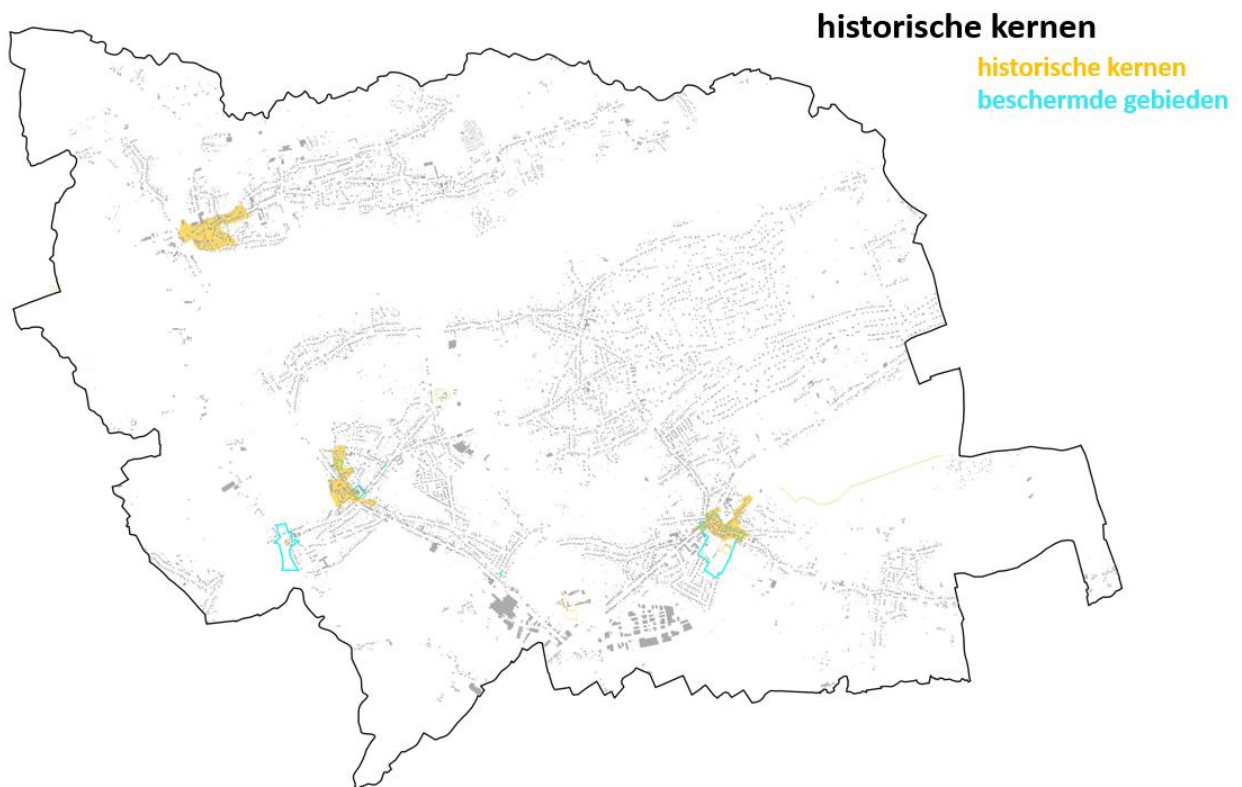


Figuur 32 op basis van de huidige gebouwdichtheid/km straat + historische kernen + knooppunten + voorzieningen zijn drie duidelijke kernen in Rotselaar te identificeren: Wezemaal, Rotselaar en Werchter

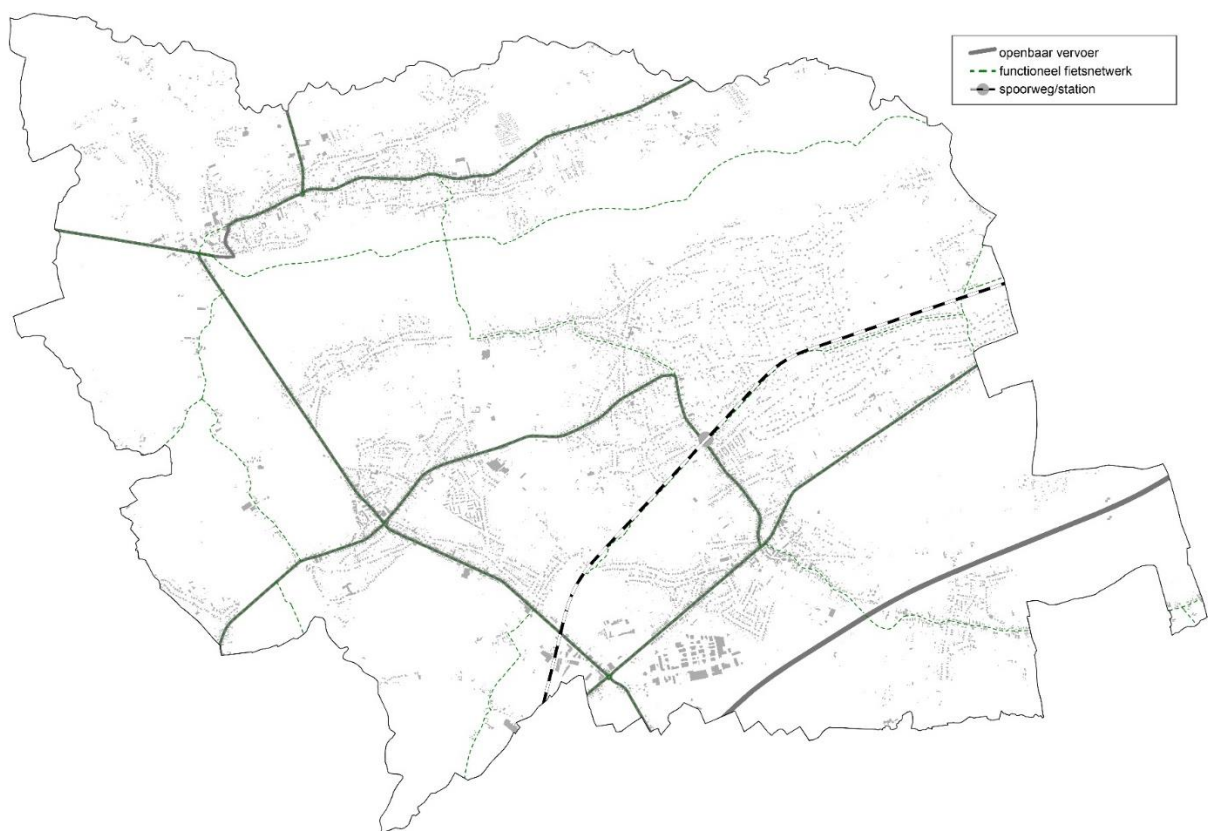


Figuur 33 huidige gebouwdichtheid: aantal gebouwen per kilometerstraat (hoe donkerder, hoe groter de dichtheid)

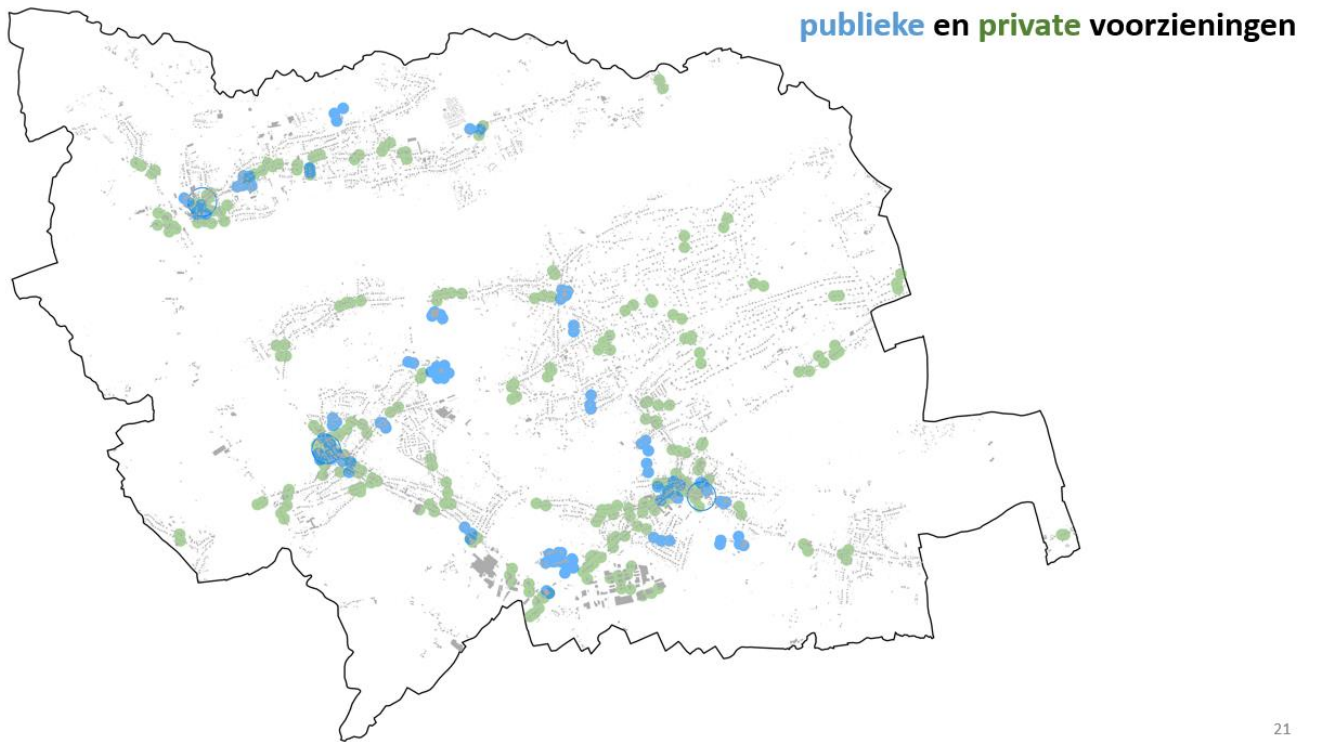
18



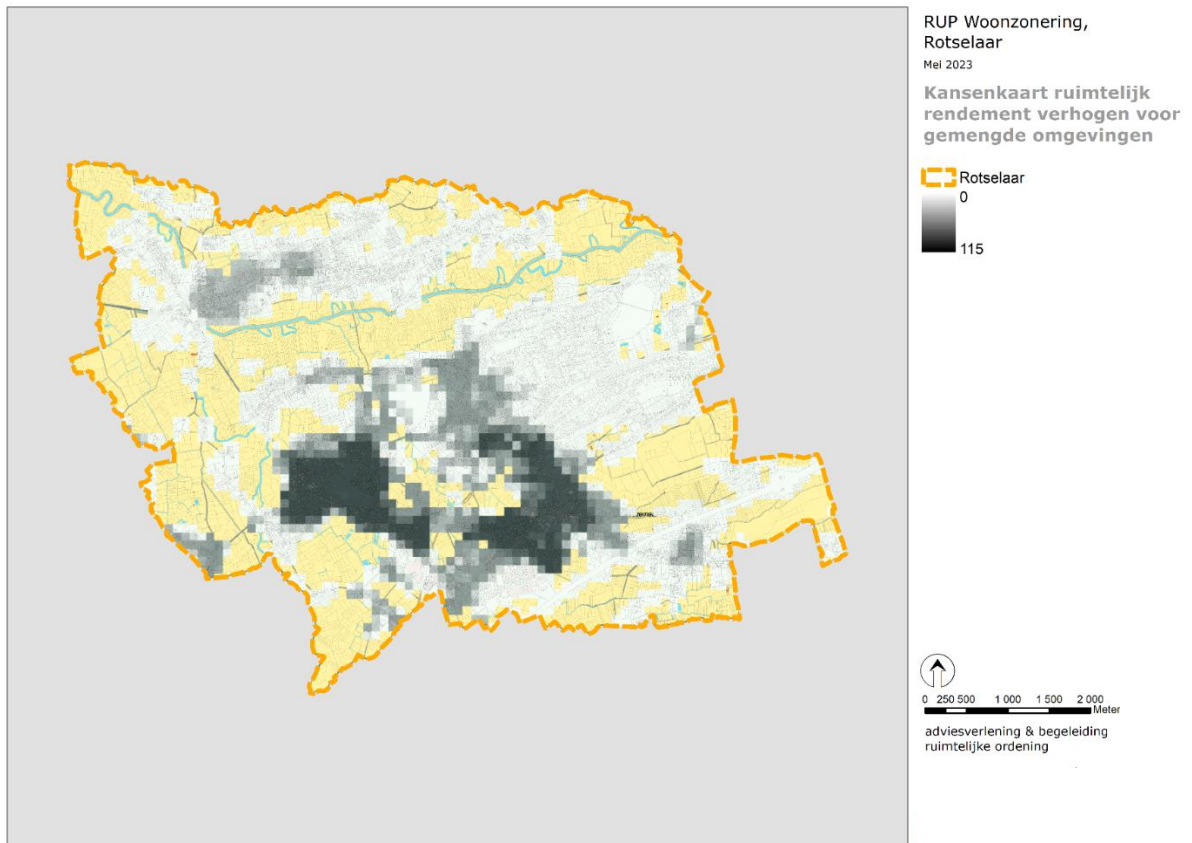
Figuur 34 historische kernen en beschermd gebieden



Figuur 35 openbare vervoersassen en fietsverbindingen 'knooppunten'



Figuur 36 publieke en private voorzieningen



Figuur 37 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.

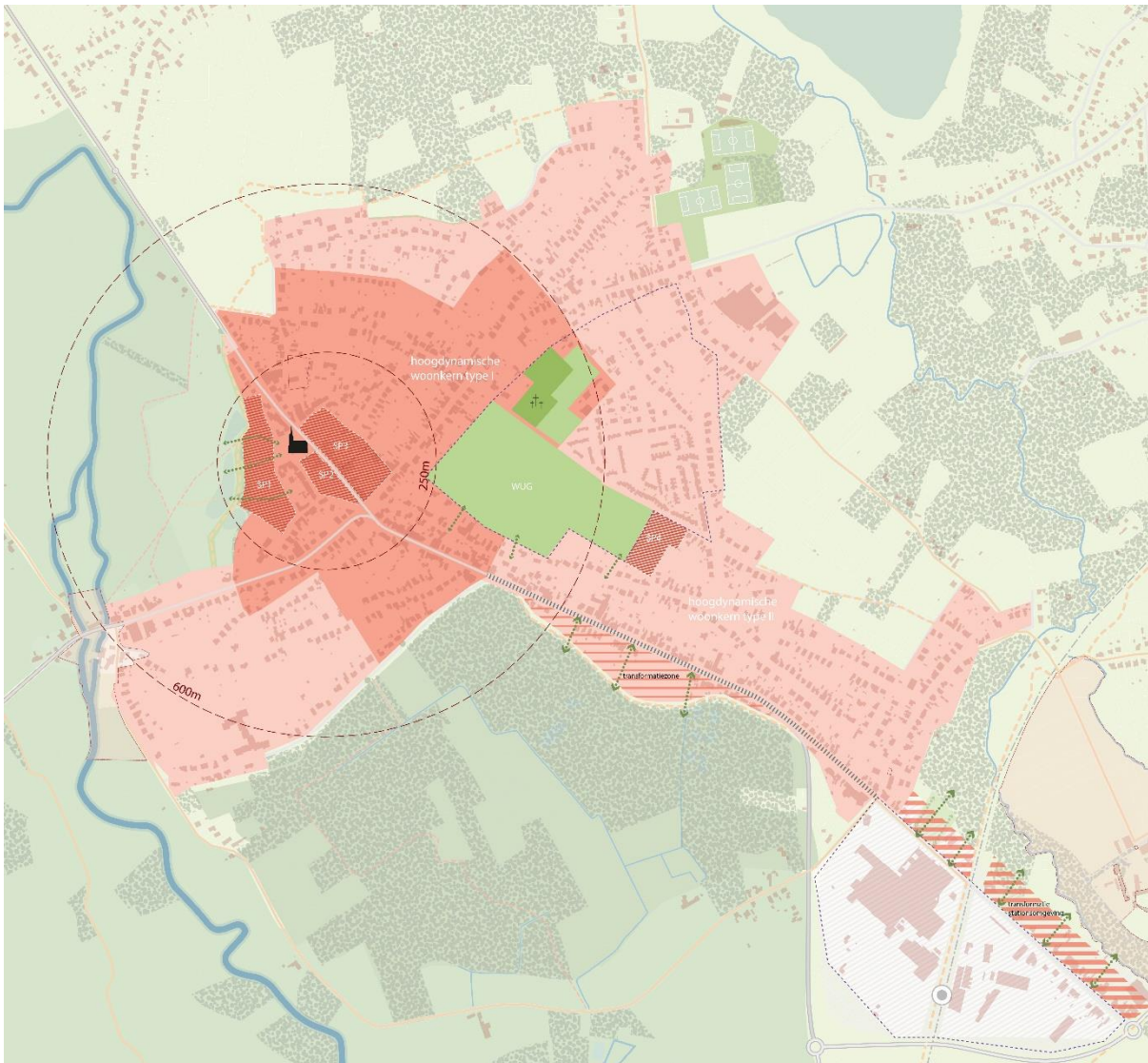
6.3.4 Aanzet afbakening dorpshart

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.

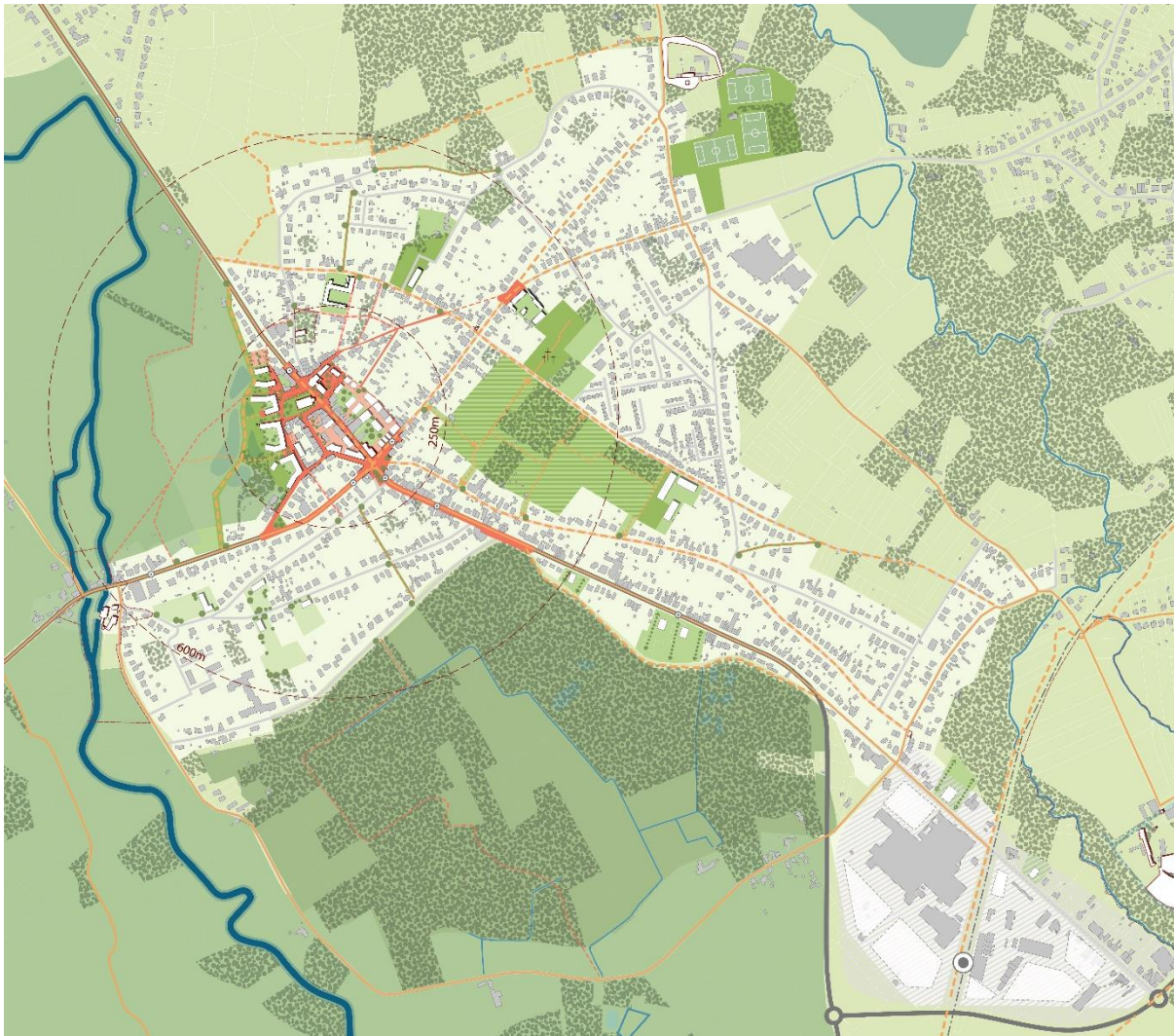
6.3.4.1 Aanzet afbakening Rotselaar

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.



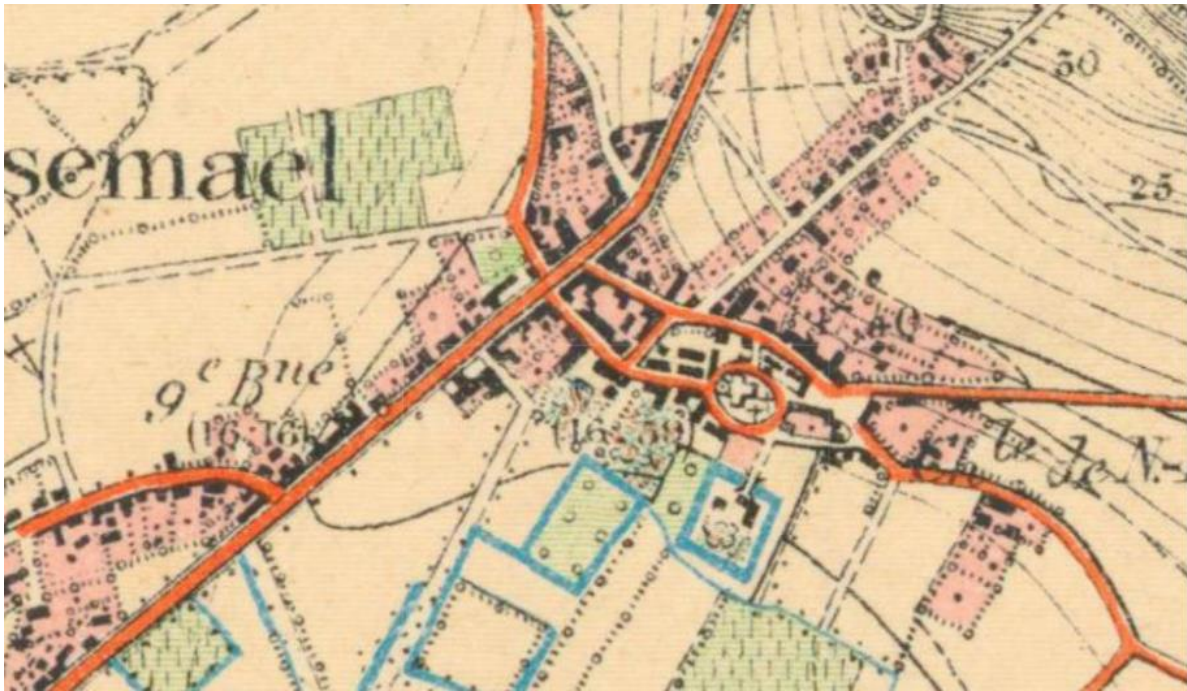
Figuur 38 aanzet woonzoneringsplan Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'



Figuur 39 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 40 topografische kaart NGI van 1904



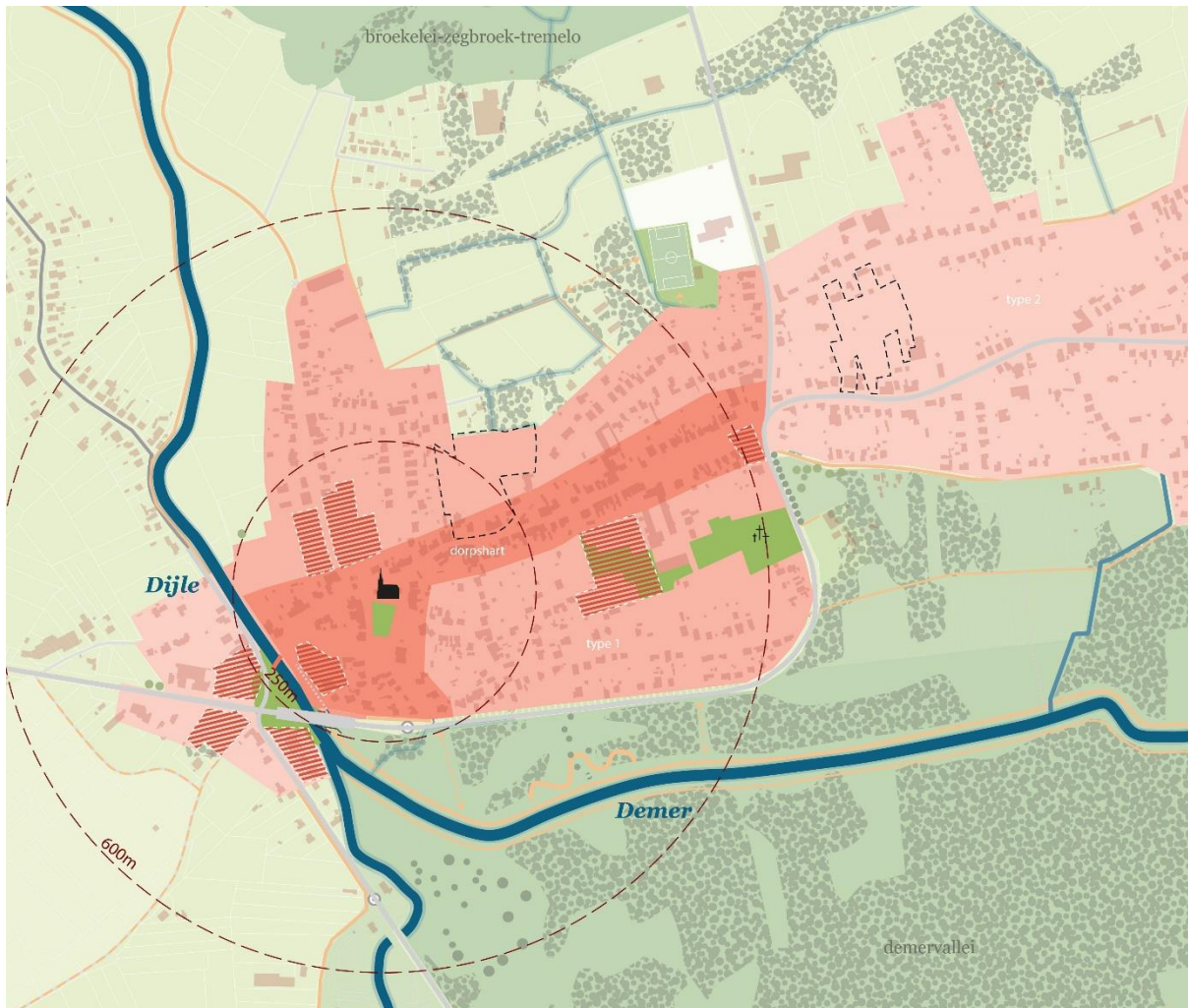
Figuur 41 overzicht historische kaart Wezemaal ²⁶

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 42 aanzet woonzoneringsplan Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'



Figuur 43 structuurvisie Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'

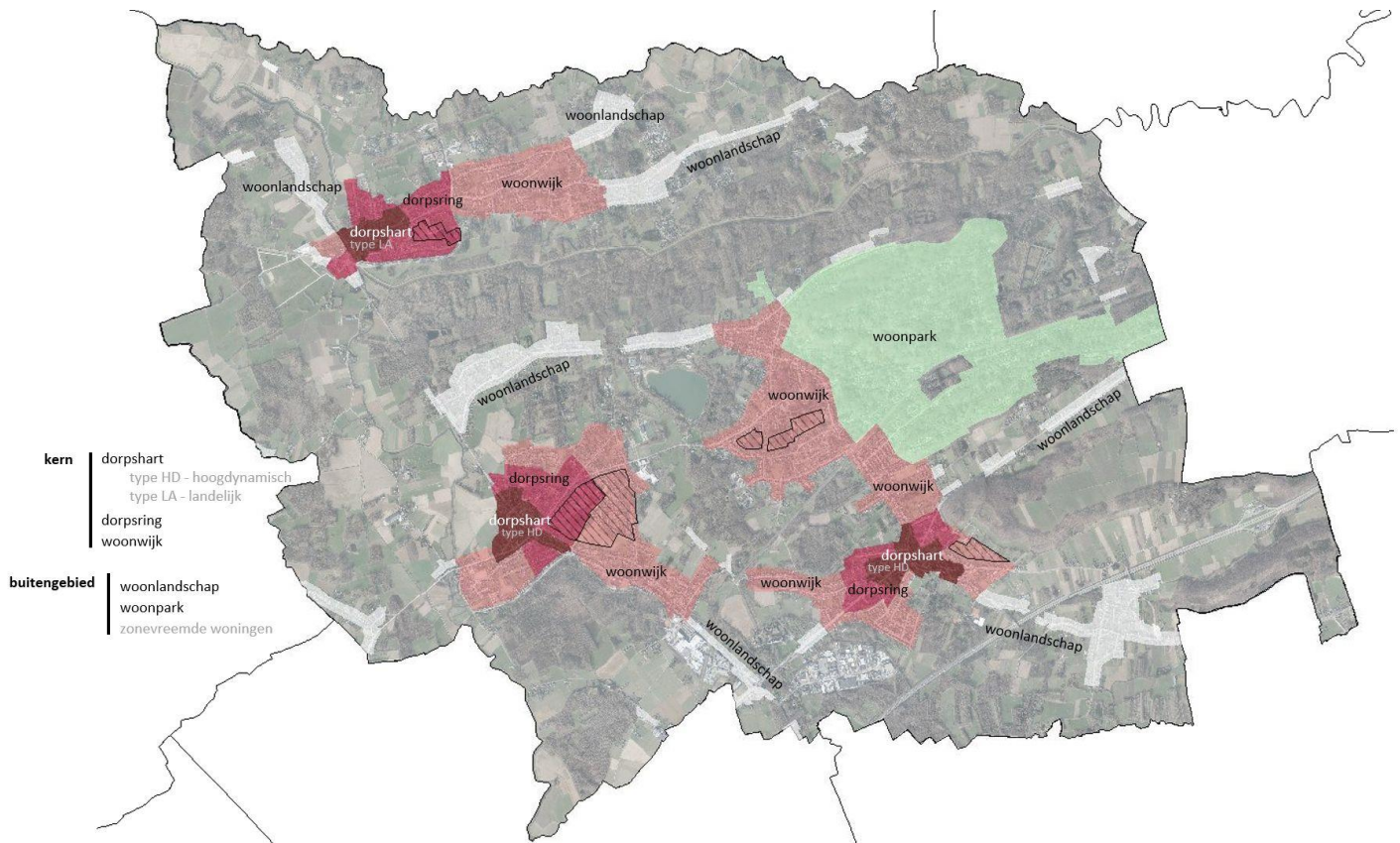
6.3.5 Differentiatie tussen de kernen

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.

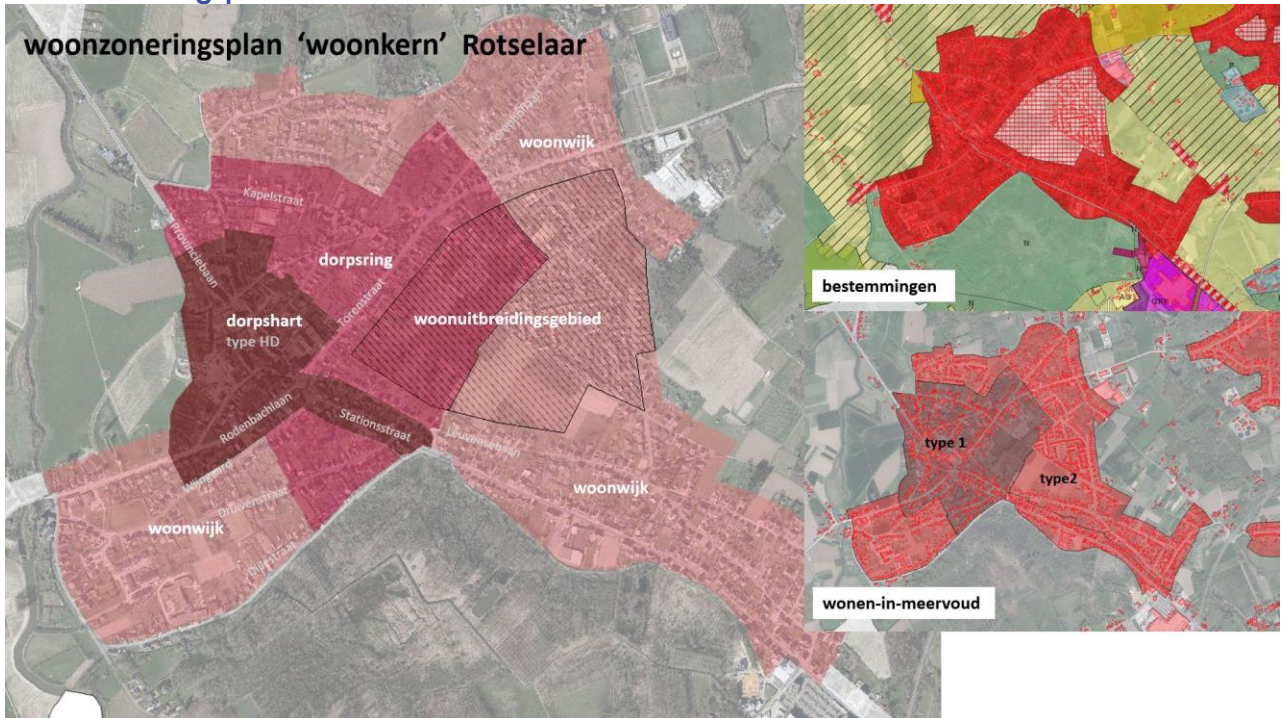
Hierbij merken we op dat de Stationsstraat apart wordt weergegeven, gezien er tussen de spoorweg en het ronde punt een zone is die qua ligging als woonlandschap zou aangeduid moeten worden. Er is echter doorheen de tijd een dynamiek ontstaan door de nabijheid van de KMO-zone en het rond punt waardoor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



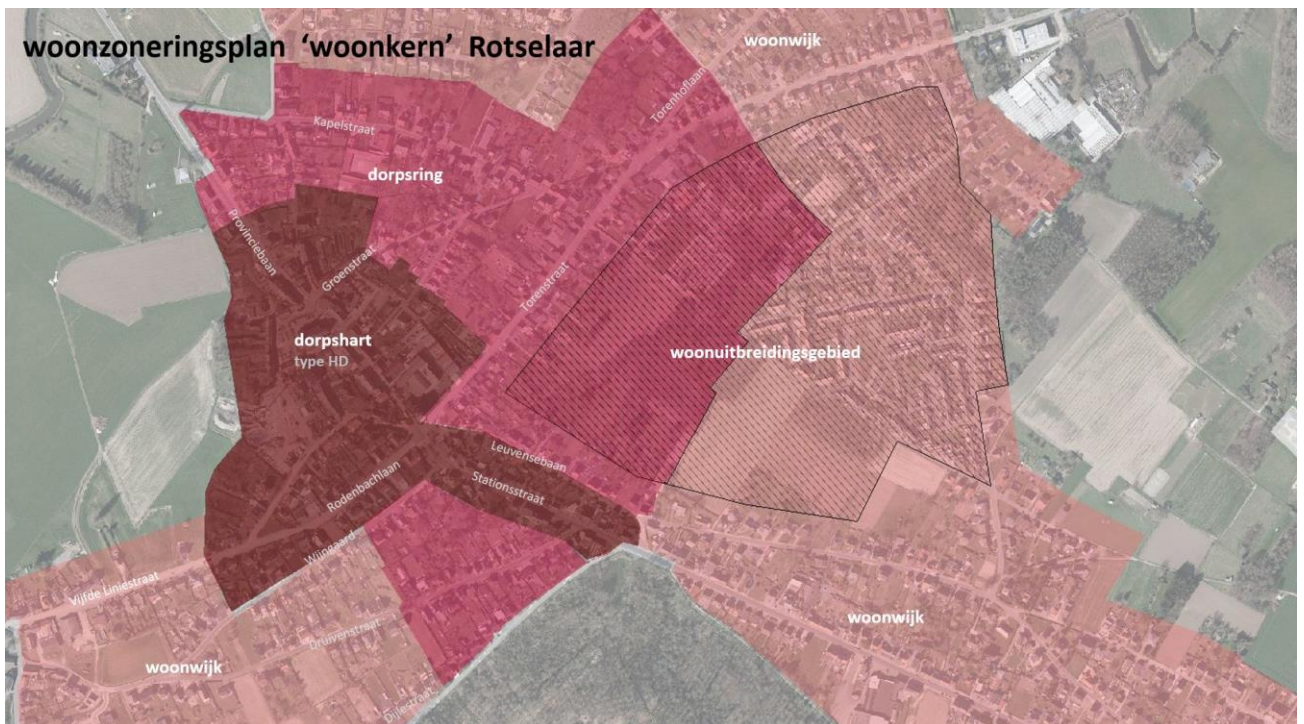
Figuur 44 overzichtskartaal woonzoneringsplan (BGO Woonzoneringsplan)

6.4.1 Zoneringsplan woonkern Rotselaar

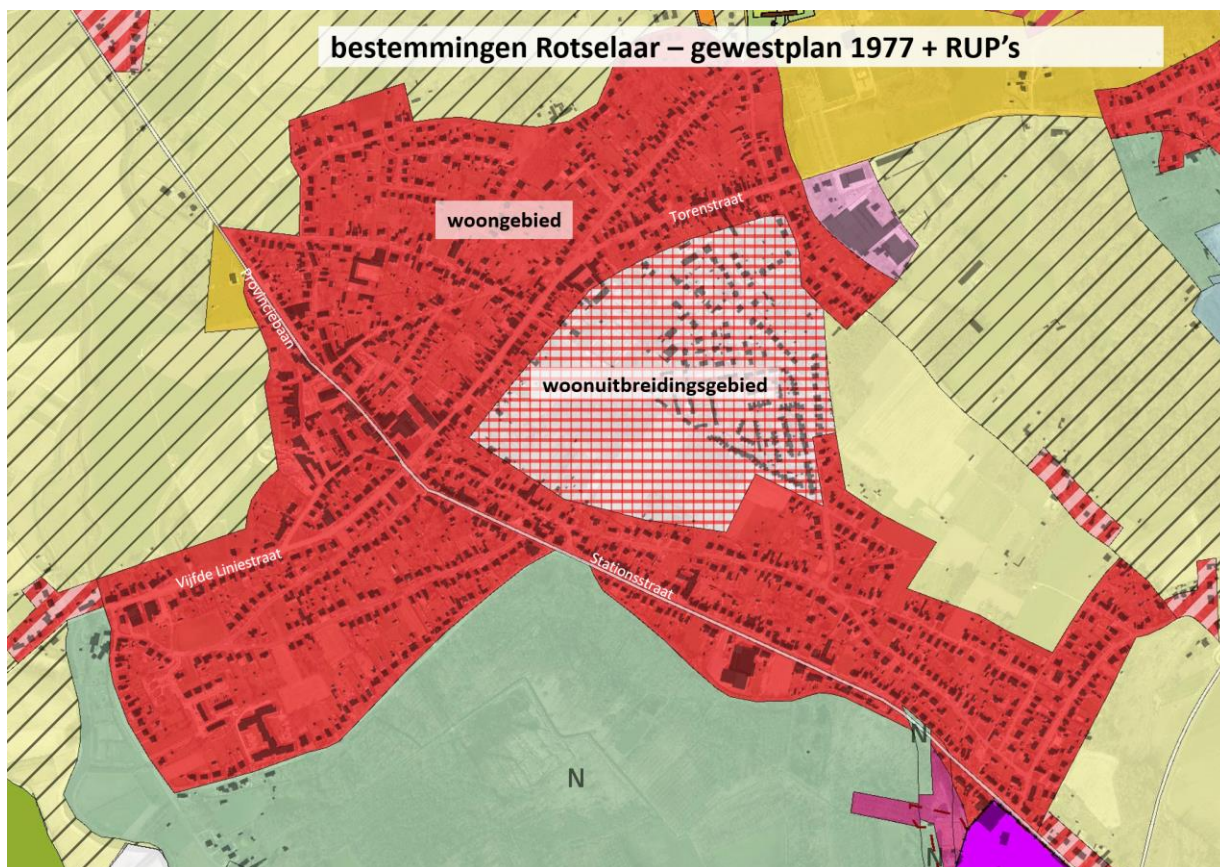
woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar



Figuur 45 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar (BGO Woonzoneringsplan)



Figuur 46 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar detail (BGO Woonzoneringsplan)

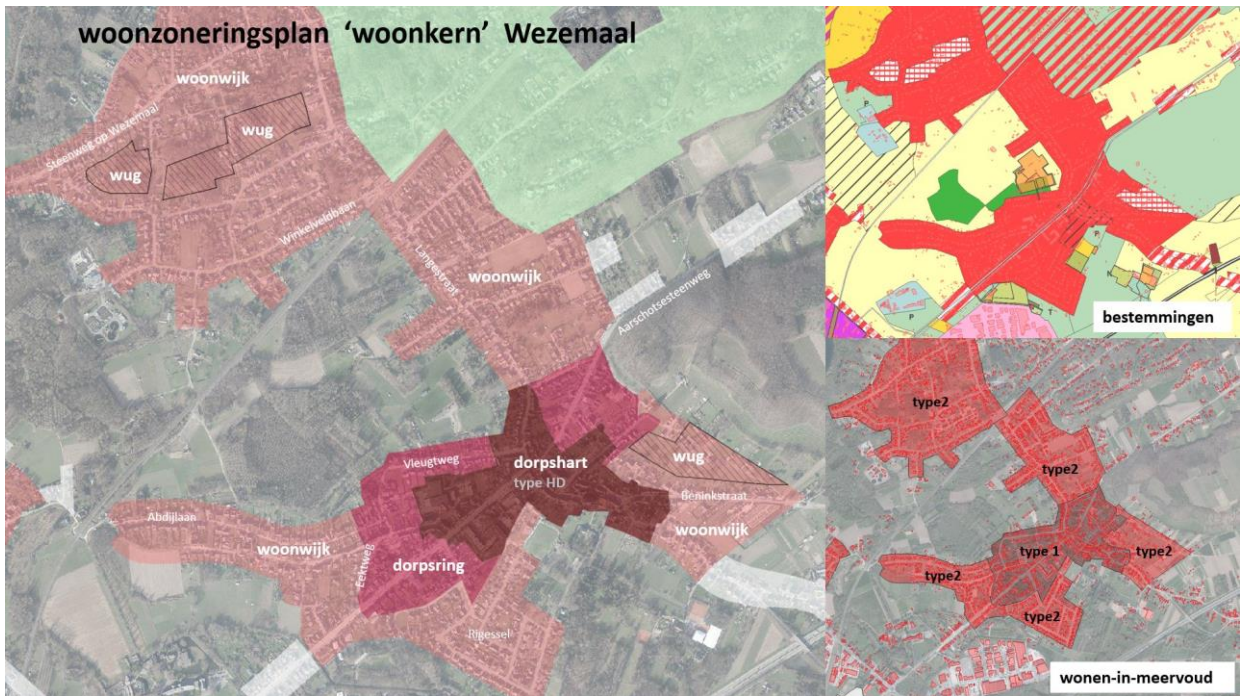


Figuur 47 gewestplan 'woonkern' Rotselaar

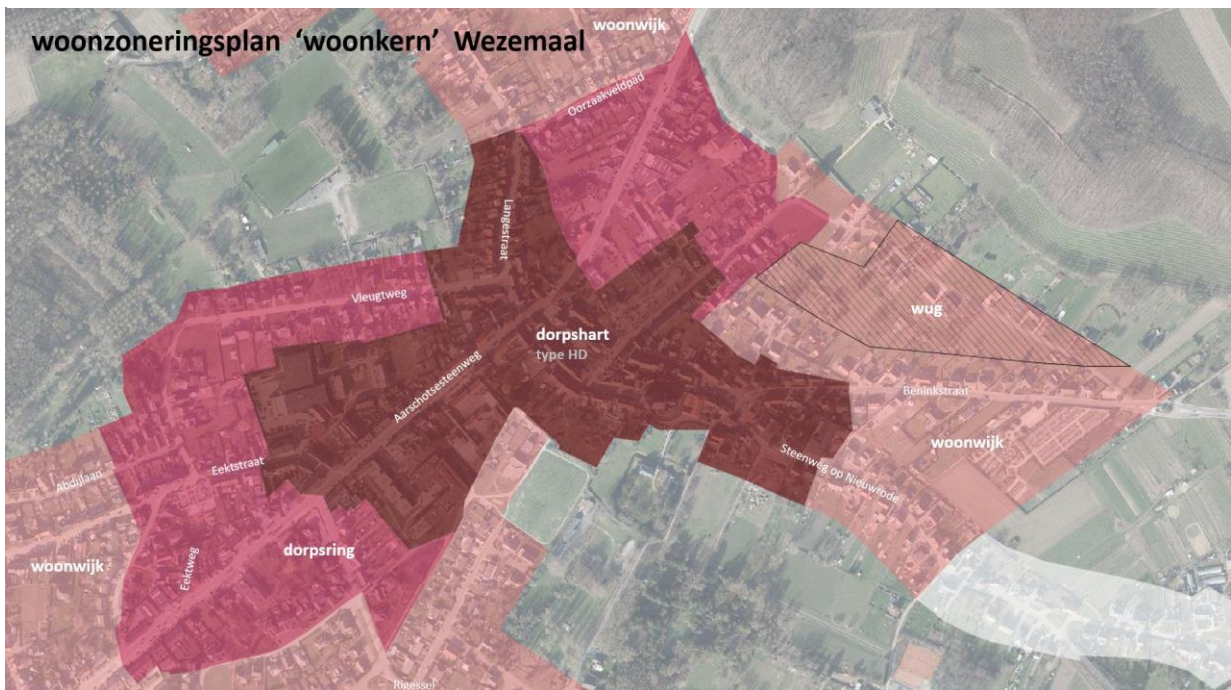


Figuur 48 'woonkern' Rotselaar volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

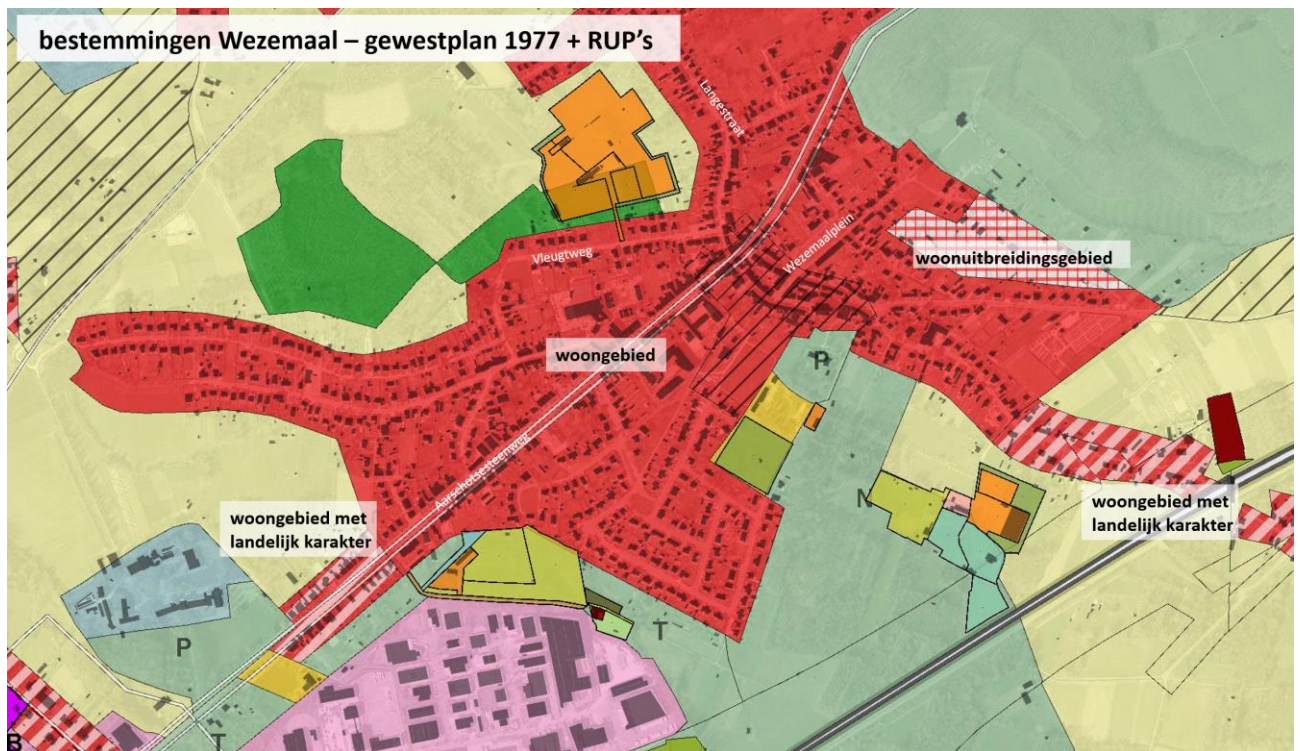
6.4.2 Zoneringsplan woonkern Wezemaal



Figuur 49 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal (BGO Woonzoneringsplan)



Figuur 50 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal (BGO Woonzoneringsplan)

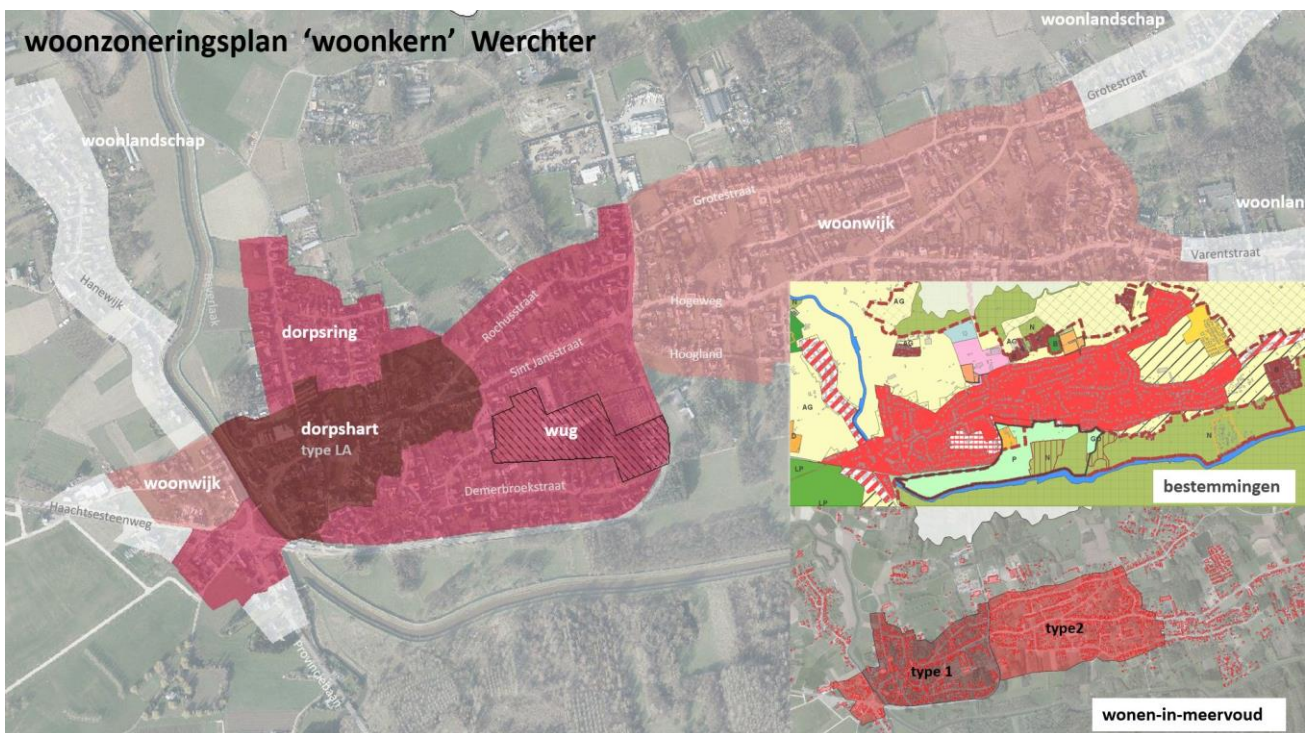


Figuur 51 gewestplan 'woonkern' Wezemaal

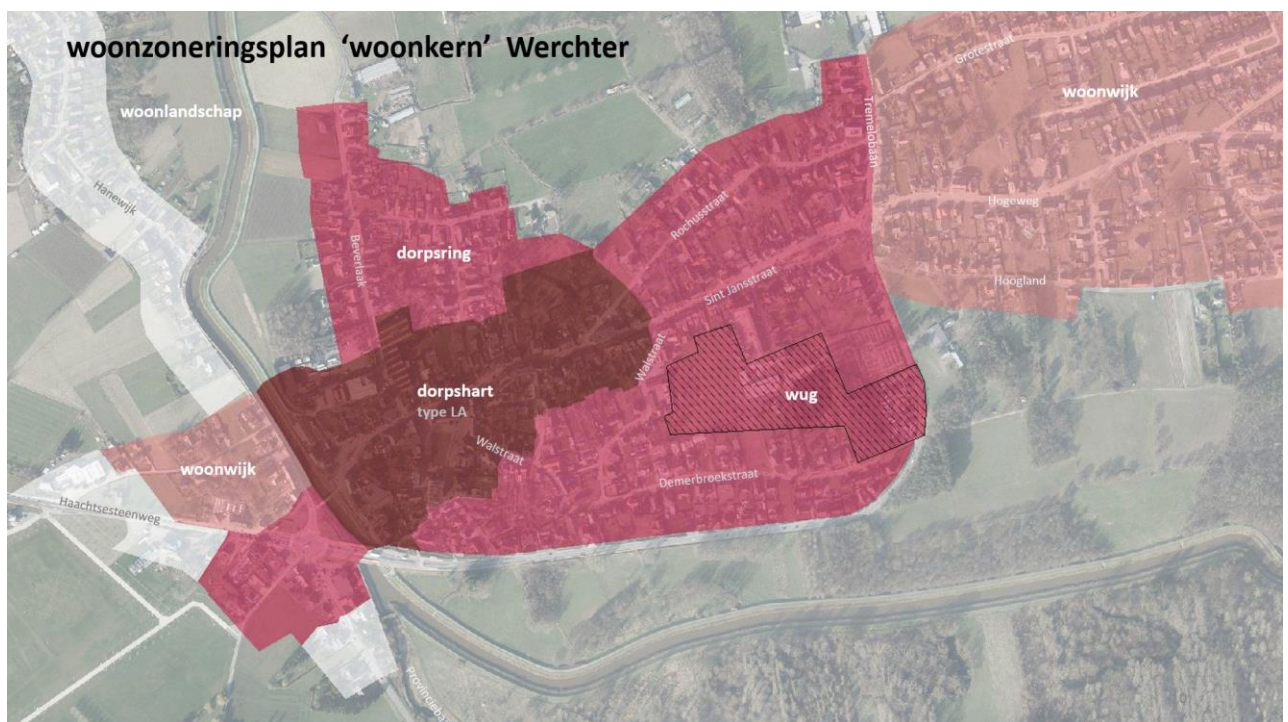


Figuur 52 'woonkern' Wezemaal volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

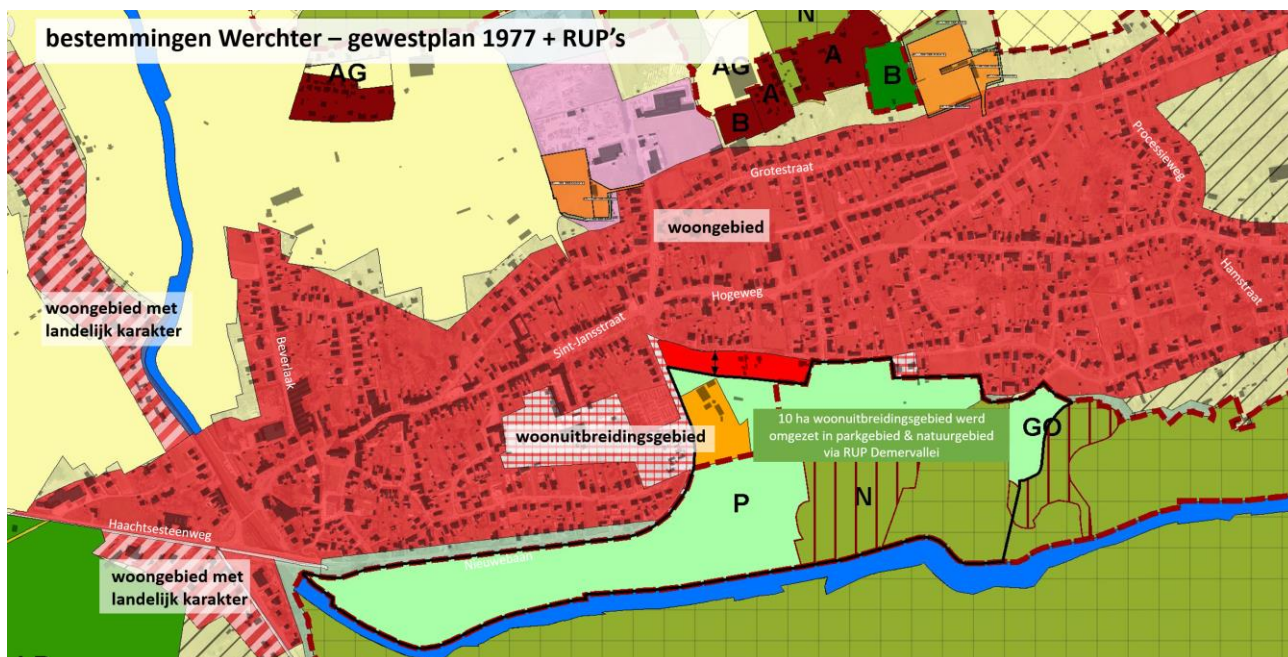
6.4.3 Zoneringsplan woonkern Werchter



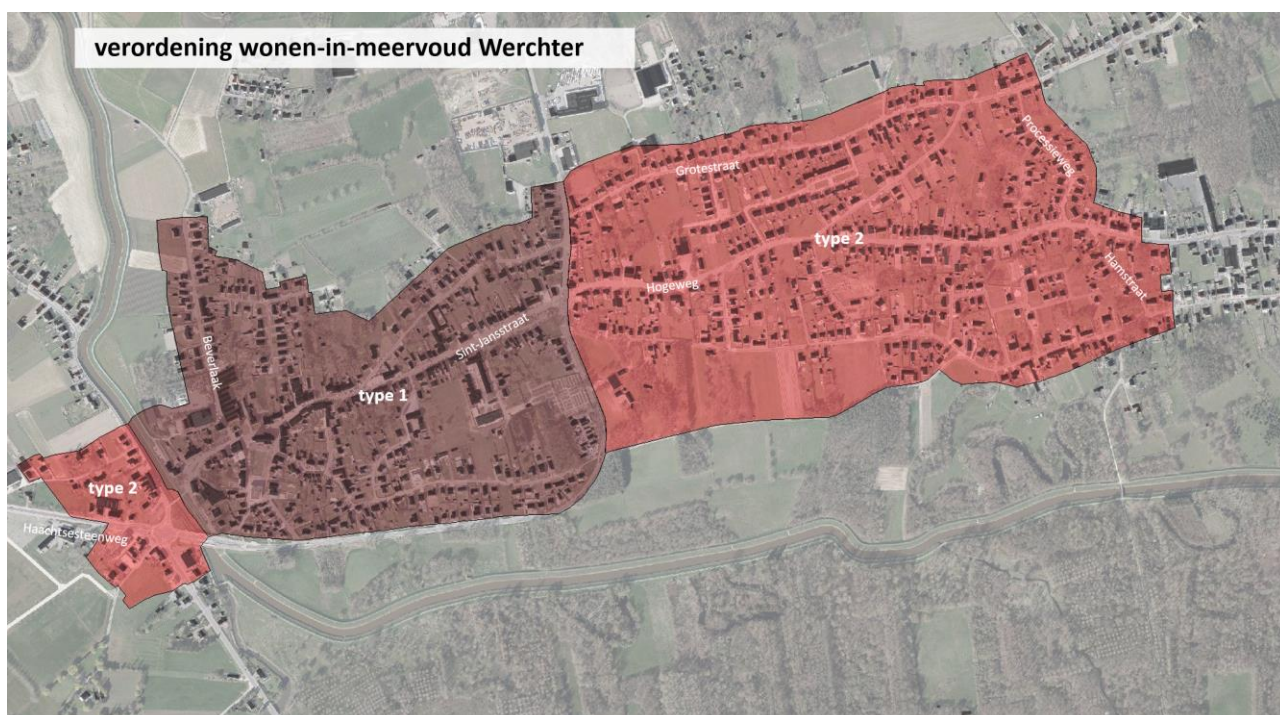
Figuur 53 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter (BGO Woonzoneringsplan)



Figuur 54 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter detail (BGO Woonzoneringsplan)

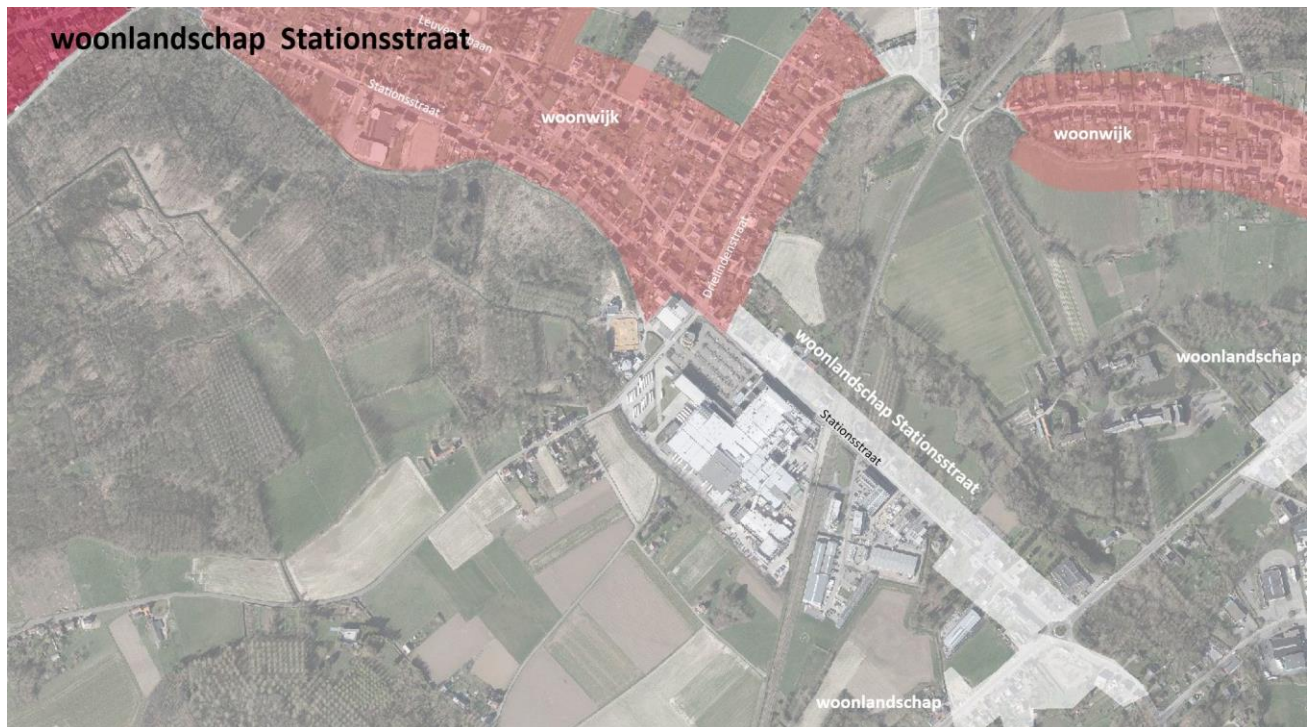


Figuur 55 gewestplan 'woonkern' Werchter



Figuur 56 'woonkern' Werchter volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

6.4.4 Woonlandschap Stationsstraat



Figuur 57 woonzoneringsplan woonlandschap Stationsstraat (BGO Woonzoneringsplan)

6.5 Grafisch plan

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

Figuur 58 grafisch plan Woonzoning (april 2024)

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 woonzoning

7.1 Principes Woonzoning

In de woonzoning wordt een eerste onderscheid gemaakt tussen de **woonkern** en het **buitengebied**. De woonkern is het gebied van de dorpskern waar de bijkomende woningen moeten komen, samen met voorzieningen. Het buitengebied is het gebied waar de open ruimte moet beschermd worden en dus zo weinig mogelijk bebouwing bijkomt. Deze verdeling heeft volgende voordelen:

- Door de woningen dichtbij de voorzieningen en bij duurzaam vervoer in de kernen te plaatsen daalt de auto-onafhankelijkheid.
- Het beschermen van de open ruimte zorgt voor bescherming tegen de invloed van klimaatverandering zoals bijvoorbeeld tegen waterproblemen door minder verharding in nat gebied. Het zorgt ook voor een aangename leefomgeving door meer groen.
- Meer woningen bij elkaar zorgt voor voldoende klanten voor horeca, handel en diensten en efficiënte publieke voorzieningen. De mix van woningen met andere functies is belangrijk voor de leefbaarheid van deze functies.
- De woonkern heeft de grootste draagkracht door de reeds aanwezige hogere dichtheid. Er is al 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 dicht 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 leefruimtes 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 bijlage 2 alsook de scopingnota. De conclusies m.b.t. de te verwachten milieueffecten luiden: "Er kan geconcludeerd worden dat het RUP Woonzonerings 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 Woonzonerings 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 het RUP, 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 totaalkaart (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 overstromingskans - watertoetskaart fluviaal (2023)	23
Figuur 14 overstromingskans - watertoetskaart pluviaal (2023)	24
Figuur 15 evolutie huishoudens, gezinsgrootte en aandeel 65+ (2021)	24
Figuur 16 evolutie van de verplaatsingen volgens vervoersmodus in Vlaanderen (2016 en 2019) 25	
Figuur 17 evolutie handelsoppervlakte en winkelvloeroppervlakte (2021)	26
Figuur 18 ruimtebeslag t.o.v. open ruimte (2019)	27
Figuur 19 maatschappelijke kost infrastructuur per gebouw per jaar (©Departement Omgeving)	28
Figuur 20: maatschappelijke kost mobiliteit per huishouden per jaar (©Departement Omgeving) 29	
Figuur 21: maatschappelijke kost verlies ecosysteemdiensten per gebouw per jaar (© Departement Omgeving)	30
Figuur 22 gewestplan Rotselaar	31
Figuur 23 openbare vervoersassen Regionet Leuven	32
Figuur 24 regionaal mobiliteitsplan	33
Figuur 25 huidige netplan (Bron: De Lijn)	33
Figuur 26 toekomstig netplan vervoersregio Leuven (Bron: De Lijn)	34
Figuur 27 overzichtskaart fietssnelwegen Vlaams-Brabant.....	34
Figuur 28 fietssnelweg (deel Rotselaar)	35
Figuur 29 groei inwoners in de kernen van 2017 naar 2035 – kernenkompas	36
Figuur 30 afbakening kernen in het 'kernenkompas' van Regionet Leuven	37
Figuur 31 overzicht ruimtelijk traject	40



Figuur 32 op basis van de huidige gebouwdichtheid/km straat + historische kernen + knooppunten + voorzieningen zijn drie duidelijke kernen in Rotselaar te identificeren: Wezemaal, Rotselaar en Werchter.....	42
Figuur 33 huidige gebouwdichtheid: aantal gebouwen per kilometerstraat (hoe donkerder, hoe groter de dichtheid)	42
Figuur 34 historische kernen en beschermde gebieden	43
Figuur 35 openbare vervoersassen en fietsverbindingen 'knooppunten'	43
Figuur 36 publieke en private voorzieningen.....	44
Figuur 37 kanskaart ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen.....	44
Figuur 38 aanzet woonzoneringsplan Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	46
Figuur 39 structuurvisie Rotselaar uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	47
Figuur 40 topografische kaart NGI van 1904	48
Figuur 41 overzicht historische kaart Wezemaal	48
Figuur 42 aanzet woonzoneringsplan Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	49
Figuur 43 structuurvisie Werchter uit de provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking'	50
Figuur 44 overzichtskaart woonzoning (BGO Woonzoneringsplan)	51
Figuur 45 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar (BGO Woonzoneringsplan)	52
Figuur 46 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar detail (BGO Woonzoneringsplan)	52
Figuur 47 gewestplan 'woonkern' Rotselaar.....	53
Figuur 48 'woonkern' Rotselaar volgens verordening wonen-in-meervoud 2017.....	53
Figuur 49 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal (BGO Woonzoneringsplan)	54
Figuur 50 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal (BGO Woonzoneringsplan).....	54
Figuur 51 gewestplan 'woonkern' Wezemaal.....	55
Figuur 52 'woonkern' Wezemaal volgens verordening wonen-in-meervoud 2017	55
Figuur 53 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter (BGO Woonzoneringsplan)	56
Figuur 54 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter detail (BGO Woonzoneringsplan)	56
Figuur 55 gewestplan 'woonkern' Werchter.....	57
Figuur 56 'woonkern' Werchter volgens verordening wonen-in-meervoud 2017.....	57
Figuur 57 woonzoneringsplan woonlandschap Stationsstraat (BGO Woonzoneringsplan)	58
Figuur 58 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

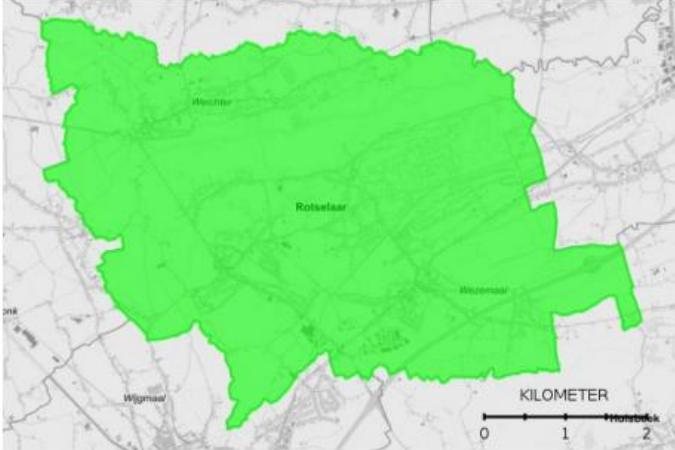
¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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**

BIJLAGE 2 – Besluit PLAN-MER-plicht

	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten Team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 Brussel mer@vlaanderen.be www.omgevingvlaanderen.be
	Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Woonzoneringsplan te Rotselaar Dossiënummer: SCRI23072

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Rotselaar stelt een RUP op met als doel de voorschriften van het gewestplan te verfijnen en af te stemmen op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar. De basis van dit contouren-RUP is de 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) Woonzoneringsplan. Het Team Omgevingseffecten ontving op 31/7/2023 de scopingnota (versie 1.0). Op deze versie van de scopingnota had het Team Omgevingseffecten nog enkele vragen/opmerkingen. Er werden daarom aanpassingen/aanvullingen gevraagd op 10/11/2023. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 8/12/2023 (versie 2.0). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 21/12/2022 t.e.m. 20/2/2023 en een participatiemoment vond plaats op 24/1/2023.

De meeste adviezen en inspraakreacties bevatten vooral opmerkingen op het plan zelf. Sommige opmerkingen hebben ook betrekking op de beschrijving van de milieueffecten van het plan. In bijlage 2 en 3 van de scopingnota werden de adviezen en de inspraakreacties opgelijst, samengevat en verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Tevens werd o.a. op basis hiervan de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota. Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen en van zijn eigen opmerkingen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2023-12-20 09:42:53 +01:0
Reden: ik keur dit document goed

Isabel Jacobs  Vlaamse
overheid

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)



BIJLAGE 3 – Advies Gecoro d.d. 6 mei 2024



Verslag vergadering 6 mei 2024

Verslag GECORO

Plaats: Theo Humbletzaal
Aanvang: 20u00 – Einde: 22u00

Aanwezigheden

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Leo Brouckaert, Jan Schrijvers, Renilde Mertens, Mieke De Cat

Plaatsvervangende leden: Jan Martens

Politiek afgevaardigden: /

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Cindy Rooms

Schepen ruimtelijke ordening: /

Planteam: Sven Buyens, Sofie Juvyns, Martijn Gillaerts (verontschuldigd)

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, Tom Feyaerts, Els Ringoot, Bart Verlinden, Koen Nys

Agenda

0. Goedkeuring verslag
1. Inleiding
2. Behandeling reacties / bezwaren verordening en RUP Woonzoning
3. Behandeling adviezen RUP Woonzoning
4. Advisering Woonzoning



0. Goedkeuring verslag

De voorzitter, Wim Oeyen, opent de vergadering. Het verslag van de vergadering van 22 april 2024 wordt unaniem goedgekeurd.

1. Inleiding

Het RUP Woonzoning is een resultaat van een intensief proces dat kadert in een breder ruimtelijk traject dat de gemeente Rotselaar voert. Het planteam van de dienst Omgeving, aangevuld door experts uit diverse vakgebieden hebben in nauwe samenwerking met de provincie Vlaams-Brabant en het departement Omgeving de verschillende stappen van dit ruimtelijk traject opgemaakt en opgevolgd.

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 aan twee stedenbouwkundige verordeningen, genaamd wonen-in-meervoud en woonparkgebieden. Middels deze stedenbouwkundige verordeningen wilde de gemeente onder meer het volgens het gewestplan ingekleurde woongebied én woonpark van rust en groen vrijwaren.

Naar aanleiding van hogere beleidsvisies (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, ...) ontstond er bij de gemeente ook een meer gedetailleerd beleid, dat verder gericht is op onder meer het versterken van woonkernen, het bevorderen van aangenaam en groen wonen en het vrijwaren van waardevolle open ruimtes. Dit werd uitgewerkt in het meerjarenplan 2020-2025.

De Gecoro werd op 20 mei 2021 om visievorming gevraagd betreffende de invulling, de afbakening en de voorwaarden van de woonzoning. De Gecoro volgde de herziene visie van de gemeente en bevestigde dat de gemeente diende in te zetten op 'verdichting in de kern' en 'vrijwaring in de buitengebieden'.

Na dit gunstig verslag en een bespreking in een gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening op 30 juni 2021, is de gemeente met het planteam aan de slag gegaan om deze beleidsvisie verder vorm te geven.

Er werd gekozen voor een woonzoneringsplan, waarmee de gemeente Rotselaar zou opgedeeld worden in verschillende zones, met bijhorende bouw mogelijkheden.

Het woonzoneringsplan werd eerst gegoten in een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO Woonzoneringsplan), goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022. Parallel werden de bestaande gemeentelijke verordeningen wonen-in-meervoud en woonparkgebieden herzien gemeenteraad van 30 mei 2023, zodat deze in lijn kwamen met de visie uit de BGO.

Na de goedkeuring van de BGO Woonzoneringsplan werd het proces van het RUP Woonzoning opgestart, om conform de omzendbrief, de visie verder juridisch te verankeren. Parallel met de opmaak van het RUP Woonzoning werd ook een verordening Woonzoning opgesteld. Deze bevat de inrichtingsvoorschriften die niet in de bestaande verordeningen of het RUP Woonzoning thuishoren. Het RUP en de nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zullen elk op zichzelf staan, maar zullen dus daarnaast ook verbonden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de start- en de procesnota van het RUP Woonzoning aan een publieke raadpleging onderworpen gedurende de periode van 22 december 2022 tot en met 20 februari 2023. Daarnaast organiseerde de gemeente op 24 januari 2023 een publieke, participatieve infomarkt, voor alle inwoners. De start- en procesnota van het RUP werd op 26 januari 2023 vervolgens toegelicht en gunstig geadviseerd door de Gecoro.

Het planteam ging vervolgens verder aan de slag met de ontvangen reacties en adviezen, dewelke verwerkt werden in een scopingnota. Het college van burgemeester en schepenen keurde op 28 juli 2023 de scopingnota van het RUP Woonzoning goed. Het planteam heeft de scopingnota voor advies verstuurd naar het team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage.

Op 23 oktober 2023 werd het voorontwerp, met de opdeling in een grafisch plan, voorschriften en toelichtingsnota, van het RUP goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Het planteam gaf op 23 november ook een update van het ruimtelijk traject, het RUP en de verordening



Woonzoning te geven aan de Gecoro, om op 28 november 2023 beide instrumenten voor advies voor te leggen.

Het planteam organiseerde op 30 november 2023 een plenaire vergadering, waarbij het voorontwerp en de effecten op het milieu werden besproken met de verschillende adviesinstanties. Na deze plenaire vergadering werden conform het verslag van deze plenaire vergadering, aanpassingen doorgevoerd aan het ontwerp van het RUP Woonzoning. Het team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage concludeerde op 23 december 2023 dat er geen plan-MER moest opgesteld worden voor het voorliggende RUP.

Vervolgens stelde de gemeenteraad het ontwerp RUP Woonzoning op 30 januari 2024 voorlopig vast.

Het ontwerp van het RUP werd gedurende 60 dagen onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 5 februari t.e.m. 5 april 2024. Op 19 maart 2024 werd door het planteam een publieke en participatieve infomarkt georganiseerd in het kader van het ruimtelijk traject.

Tijdens het openbaar onderzoek zijn in totaal 16 bezwaarschriften ontvangen. De beoordeling gebeurt in onderhavig document. Conform artikel 2.2.21 §5 van de VCRO, bundelt en coördineert de Gecoro alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad.

2. Behandeling reacties / bezwaren verordening en RUP Woonzoning

De behandeling van de bezwaarschriften betreft zowel de bezwaren die betrekking hebben op het RUP Woonzoning als de verordening Woonzoning, nu de bezwaren tegen beide planologische instrumenten gecombineerd zijn. Er werd gekozen de bezwaren niet afzonderlijk te behandelen, hetgeen toegelaten is. Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State (zie o.a. RvS 13 januari 2015, nr. 229.804) dient alvast ook niet elk individueel bezwaar op individuele wijze beantwoord te worden.

Het openbaar onderzoek voor het RUP Woonzoning vond plaats van 5 februari 2024 tot en met 5 april 2024. Het openbaar onderzoek voor de verordening Woonzoning vond plaats van 6 maart 2024 tot en met 5 april 2024.

Er werden 16 bezwaarschriften ingediend, waarvan 7 identieke bezwaarschriften, en 3 adviezen. De beoordeling gebeurt in onderhavig document. Conform artikel 2.2.21 §5 van de VCRO, bundelt en coördineert de Gecoro alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad.

De stemgerechtigde leden van de Gecoro overlopen samen met het planteam de gedetailleerde behandeling van de reacties / bezwaren zoals uitgewerkt conform de vergadering van 22 april 2024 waarin de leden van de Gecoro een eerste reflectie gaven op de toelichting van de reacties / bezwaren.

Samenvatting 1	Behandeling Gecoro	Advies Gecoro
<p>1A Er is geen planschaderegister opgemaakt terwijl deze schade er wel degelijk zal zijn door het wegvallen van de verkavelingsmogelijkheid in het woonlandschap.</p>	<p>²Aangezien er geen sprake is van wijzigende 'gebiedscategorieën' in het RUP is een dergelijk register niet nodig. Zie artikel 2.2.5. ^{9°} VCRO: "[...] in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een <u>bestemmingswijziging</u> wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex [...]".</p> <p>Het is bovendien een rechterlijke bevoegdheid om uitspraak te doen over planschade. Dit wordt dus ook niet geregeld door een RUP of ander planinstrument dat uitgaat van de gemeente. Dit heeft trouwens als gevolg dat de afwezigheid van een planregister een RUP niet onwettig maakt. Enkel een burgerlijke rechter kan hierover uitsluitel geven.</p> <p>Artikel 2.6.1, §2 VCRO bepaalt de gevallen waarbinnen planschade verschuldigd is en §4 van datzelfde artikel bepaalt de uitzonderingsgevallen. De uitzonderingen luiden onder meer als volgt:</p> <p><i>'2° bij verbod een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of bij een verkaveling de door het plan <u>bepaalde bouwingsdichtheid te overschrijden;</u></i> <i>[...]</i> <i>4° bij verbod te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen, vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet heeft;'</i></p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>

Planschade is dus niet verschuldigd indien de voorschriften opgesteld worden met het oog op het realiseren van een door het plan bepaalde bouwdichtheid.

Het RUP, waarmee een loutere aanvulling aan de gewestplanbestemming woongebied (in de ruime zin) wordt gegeven, beoogt effectief de bebouwingsdichtheid te bepalen door in de kernen een hogere bouwdichtheid te voorzien door er te verdichten en door de buitengebieden te vrijwaren.

Het toepassingsgebied van het RUP Woonzonerig (art. 0.3 van de voorschriften van het RUP Woonzonerig) luidt als volgt:

"Het RUP deelt de woongebieden op in verschillende zones: dorpshart (hoogdynamisch en landelijk), dorpsring, woonwijk, woonlandschap, woonlandschap Stationsstraat en woonpark. Voor elke zone bepaalt het RUP op verordenende wijze:

- *de maximale bebouwingsdichtheid;*
- *welke woningtypes toegestaan zijn;*
- *in welke mate percelen geïntensiveerd kunnen worden."*

Er wordt dus duidelijk ingegrepen op de bebouwingsdichtheid (en niet op de bestemming van de percelen), waardoor geen planschade verschuldigd is en bijgevolg geen planregister dient te worden opgemaakt.

1B De mogelijkheid tot verkavelen van een specifiek perceel in het woonlandschap aan de Walenstraat/Vijfde Liniestraat verdwijnt door het RUP. Er is nochtans ruimte voor een kavel, er is een extra huisnummer voorzien, er is een schuine boordsteen geplaatst, de bestaande woning op het perceel ligt aan 1 zijde van het perceel en in 2014 gaf de dienst bouwen een voorstel door tot verkaveling.

Het voorgestelde RUP beperkt de mogelijkheid tot verkaveling van dit perceel, waardoor de eigendomsrechten en individuele vrijheid om de bestemming van het eigendom te bepalen, beperkt worden.

Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.

Het RUP Woonzonerig is voor een groot deel ook de bevestiging van de reeds gebruikte dichtheid die nu bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt toegepast. In het betreffende lint worden al een hele tijd geen verkavelingen meer toegestaan. In 2017 was er een laatste keer een verkaveling vergund (in open bebouwing).

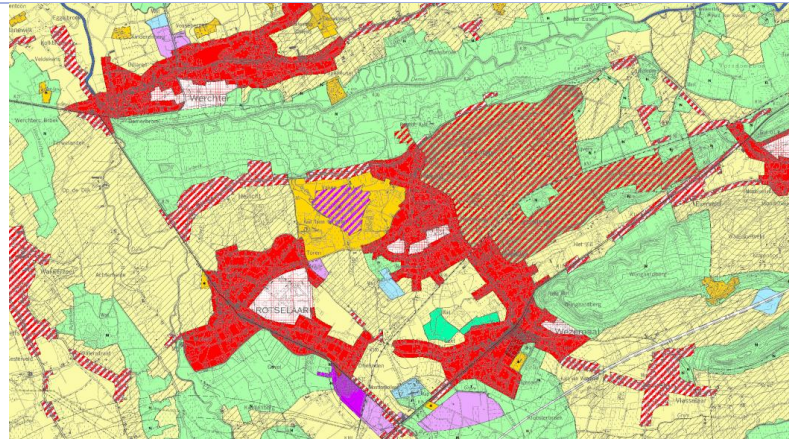
Artikel 3.4.4 van het RUP luidt hierover als volgt:

'In het woonlandschap geldt een bebouwingsdichtheid van één woning per perceel op basis van de kadastrale toestand GRB percelen op moment van goedkeuring van dit RUP.'

Het RUP legt een aantal voorwaarden op die bebouwing in enige zin beperken, steeds met het oog op het verdichten van de kernen en het vrijwaren van de buitengebieden, echter zonder een verbod op bouwen of verkavelen op te leggen.

Het is op dit punt ook belangrijk erop te wijzen dat het planproces en de planologische situering niet zomaar uit de lucht komen vallen. De procedure voor de totstandkoming van het RUP kan als volgt geschetst worden:

Het bezwaar is ongegrond.
Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerig. De definities van 'meergezinswoningen' en 'appartementen' worden ter verduidelijking toegevoegd aan de verordening Woonzonerig.



Om de verscheidenheid aan gewestplanbestemmingen op het grondgebied van de gemeente te uniformiseren, verder te ordenen en de verschillende woonkernen met elkaar te verbinden, besloot de gemeente tussen 2015 en 2020 te werken met 2 stedenbouwkundige verordeningen, genaamd wonen-in-meervoud en woonparkgebieden.

Middels deze stedenbouwkundige verordeningen wilde de gemeente o.m. het volgens het gewestplan ingekleurde woongebied én woonparken van rust en groen voorzien en beschermen.

Deze stedenbouwkundige verordeningen zijn definitief.

Deze verordeningen worden dus al geruime tijd toegepast bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Naarmate de tijd vorderde en n.a.v. hogere beleidsvisies (bv. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, etc.), ontstond er bij de gemeente een meer gedetailleerd / 'nieuw' beleid dat meer en verder gericht was op o.m. het versterken van woonkernen, het bevorderen van aangenaam en groen wonen en het vrijwaren van de groene, bestaande en waardevolle ruimtes.

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

De Gecoro werd op 20 mei 2021 om visievorming gevraagd. Het verslag stelt het volgende:

Vraagstelling 2: visievorming woonzonerings

1. Hoe wordt de ruimtelijke ordening best georganiseerd buiten de dorpskernen?

- Aandacht voor open ruimte gebieden, verdichten maximaal tegenaan en de open en groene ruimte versterken.
- Buiten de woonkernen het aantal woontiteiten afbouwen in functie van de afstand van de dorpskernen en de voorzieningen.

2. Waar dient rekening mee gehouden te worden bij de afbakening van de zones voor wonen?

- Gewenste woondichtheden:
 - Verdichting toestaan in dorpskernen en afbouwen naar open ruimte gebieden. In het dorpskern met goede bereikbaarheid is verdichting wenselijk. Het overgangsgebied naar de buitengebieden is te consolideren, hier is geen verdichting wenselijk, maar wel een invulling van het huidige woonweefsel. Buiten de woonkernen is geen enkele toename van woontiteiten gewenst.
 - Afbakenen waar verdichting kan komen, een overgangsgebied naar de buitengebieden en maximaal vrijwaren van de open ruimte.
 - In de kernen streven naar kleine percelen (< 5 are) voor grondgebonden woningen, in de woonparken worden de percelen minimaal 20 are. Ook zones bepalen waar nog verkavelingen/woningen kunnen op percelen van 10 tot 20 are.
 - Omgeving:
 - Ook te kijken naar de omgeving wat kan worden toegelaten van verdichting.
 - Woongebied type 2 volgens de verordening is veel te groot en te weinig gedifferentieerd.
 - In woongebied type 2 rekening houden met de huidige woondichtheid, het is niet de bedoeling om de woondichtheid daar op te drijven. Bouwen is een recht, maar niet om 10 appartementen te zetten.
 - Mobiliteit en voorzieningen:
 - Wonen in de kern stimuleren waar voorzieningen te voet bereikbaar zijn.
 - Aansnijden van bijkomende woongebieden en/of de keuze welke gebieden dichter bebouwd worden, wordt best gekoppeld aan de zones die 'goed gelegen' zijn volgens de visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dit is gebaseerd op het voorzieningenniveau (nabijheid van functies) en knooppuntwaarde (nabijheid van vervoersmogelijkheden).
 - Draagkracht:
 - De draagkracht van de verschillende dorpskernen is niet hetzelfde.
 - Differentiatie nodig tussen de dorpskernen Wezemaal en Rotselaar, de dorpskern van Werchter en ten slotte ook de Heikant.
-

3. Welke voorwaarden worden gekoppeld aan gedifferentieerde woonzones?

- Woondichtheden en typologieën per zone te bepalen:
 - Per woonzone (type 1, type 2 (voorkeur om deze op te splitsen), landelijke woonzones, woonparken en uitbreidingsgebieden) differentiatie/bepalingen op te leggen naar woondichtheid, woontypologie (open/half open/gesloten) en waar bestaande lintbebouwing dicht te bouwen, te bevriezen of open ruimte te vrijwaren van bebouwing.
 - De vraag naar (kleine) woningen met (kleine) tuin is gestegen door corona. Voldoende aanbod te garanderen van grondgebonden woningen met kleine tuin in de dorpskernen.
- Beeldkwaliteit:
 - Een beeldkwaliteitsplan van bepaalde delen kan helpen.
 - Vierde bouwlaag enkel toekennen onder strikte voorwaarden, zolang dit inpasbaar is in de omgeving.

4. Wat is de visie rond verkavelingen buiten de dorpskernen?

- Wegenis:
 - In type 2 invulling geven van het bestaande wegennet, er mag geen nieuwe wegenis bijkomen.
 - Geen verkavelingen met wegenis meer toelaten.
- Verkavelingen
 - In woonlinten en buitengebieden geen verkavelingen meer, kavels niet verder opsplitsen.
 - Buiten de kernen maximaal inzetten om verspreide bebouwing terug te draaien.

5. Algemeen

- Voor de resterende ruimte buiten woongebieden type 1, type 2 en woonparken worden geen uitspraken gedaan omtrent de verdere ontwikkeling.
- In de dorpskernen zijn er nog heel wat kavels open, kunnen deze niet eerst aangesneden worden.
- Mogelijke instrumenten: planologische ruil, compensatie naar woongebied, beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

De Gecoro volgde dus samengevat de herziene visie van de gemeente en bevestigde dat de gemeente diende in te zetten op 'verdichting in de kern' en 'vrijwaring in de buitengebieden'.

Na dit gunstig verslag en na een bespreking in de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening op 30 juni 2021 is de gemeente met haar diensten aldus aan de slag gegaan om deze beleidsvisie vorm te geven.

Er werd uiteindelijk gekozen voor een woonzoneringsplan, waarmee de gemeente Rotselaar zou opgedeeld worden in verschillende zones, waarbinnen dan, in de toekomst, verschillende bouwmogelijkheden zouden gelden. Dit alles om o.m. zoveel mogelijk open gebied te vrijwaren (en om te kunnen verdichten in de kern).

Het woonzoneringsplan ging eerst verwerkt worden in een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (een BGO) om dan later (a) vertaald te worden in herzieningen van de bestaande verordeningen én (b) omgezet te worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna RUP genoemd). Later – na de herzieningsprocedures en de procedure van het RUP – zouden (c) alle verordeningen 1 bouwcode (de Rotselaarse Bouwcode genoemd) vormen.

De Gecoro van 23 mei 2022 bevestigde deze werkwijze.

Zoals aldus aangekondigd, werd eerst een BGO tot stand gebracht. Deze BGO heeft effectief als titel 'Woonzoneringsplan'



Deze BGO werd uitvoerig besproken met de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. De gemeente wilde hier tegemoetkomen aan de door de deputatie zelf uitgevaardigde provinciale Omzendbrief 'Gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep' (zoals goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 7 januari 2021). Er volgde uiteindelijk op 1 september 2022 een gunstig advies van de deputatie. In dit gunstig advies werd wél benadrukt dat deze BGO nog uitgewerkt moet worden in een RUP én in een nieuwe verordening, teneinde een juridische verankering te genereren. Er werd opnieuw een herziening van de bestaande verordeningen, een nieuw RUP en één gecoördineerde verordening (de Rotselaarse Bouwcode) vooropgesteld.

Uiteindelijk kwam de versie van september 2022 'Woonzoneringsplan' tot stand.

Deze versie werd op 14 september 2022, op vraag van de deputatie, zelfs gepubliceerd. De gemeente maakte op haar website inderdaad bekend dat er werd gewerkt aan een duurzaam ruimtelijk beleid met als doel het vrijwaren van open ruimte op het Rotselaarse grondgebied:

ONTWERPVISIE WOONZONERINGSPLAN

14 SEP 2022

In het woongebied van de gemeente Rotselaar spelen vandaag tal van uitdagingen. Daarom werkt Rotselaar aan een woonzoneringsplan met de focus op een duurzaam ruimtelijk beleid rond de kernen en het vrijwaren van de open ruimte.

De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van het ruimtelijke structuurplan en haar meerjarenpunten, een woonzoneringsplan als instrument in te zetten. Het woonzoneringsplan is een beleidsdocument waarin voor de verschillende woongebieden de 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (BGO's) worden vastgelegd.

Het woonzoneringsplan wordt opgemaakt om tot een gebiedsgerichte differentiatie van de woongebieden te komen. In het document worden de voorschriften van het gewestplan verfijnd en afgestemd op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar.

Ontwerpvisie

Een eerste ontwerpvisie werd gemaakt. Die ontwerpvisie van het BGO woonzoneringsplan ligt ook ter inzage in het administratief centrum.

De gemeente Rotselaar organiseert over de ontwerpvisie ook een infomarkt op 11 oktober 2022 van 14.00 tot 21.00 uur in de Iack-Op (Amerstraat 1, 3118 Werchter), waarop je welkom bent.

Indien je bijkomend nog vragen hebt over de ontwerpvisie, kun je een afspraak maken met de dienst Omgeving.

[Maak een afspraak](#)

Reageer op ontwerpvisie

Je kunt tot 14 oktober 2022 reageren op de ontwerpvisie door te mailen naar omgeving@rotselaar.be of schriftelijk jouw reactie te bezorgen aan de Dienst Omgeving (Provinciebaan 20, 3110 Rotselaar).

[Lees hier de ontwerpvisie van het woonzoneringsplan digitaal.](#)

Gelet op het belang en de draagwijdte (het ganse grondgebied van de gemeente wordt in de BGO opgenomen) en op de uitdrukkelijke vraag van de deputatie (zoals vermeld in de provinciale Omzendbrief) wilde de gemeente inderdaad de burgers betrekken in dit proces.

Zo werd vooreerst aan iedereen de mogelijkheid gegeven om opmerkingen over te maken, en dit t.e.m. 14 oktober 2022. Er werd slechts 1 schrijven ontvangen. Daarnaast werd er ook een info-inspraakmoment georganiseerd. Dit maakt dat de gemeente via verschillende kanalen de komst van het plan aankondigde.

Er werden daarnaast ook diverse adviezen gevraagd. Zo werd op 15 en op 20 september 2022 opnieuw een Gecoro georganiseerd.

De conclusie tijdens de vergadering van 20 september 2022 was uiteindelijk duidelijk:

Conclusie:

- De doelstellingen en de inhoud van het woonzoneringsplan worden unaniem positief geadviseerd, evenals de afbakening van de verschillende zones en de voorwaarden die daaraan worden gekoppeld. In het algemeen kan gesteld worden dat de beleidsmatige onderbouwing een positief gegeven is waar ook nood aan is zoals uitvoerig gemotiveerd. Voor de opsplitsing in buitengebied en woonparkgebieden werd de moedige keuze gemaakt om een verkavelingsstop in te voeren. Ook de differentiatie in type 1 naar dorpshart en dorpsring is een terechte keuze. De principes van het BGO woonzoneringsplan zijn fundamentele stapstenen om tot een goed RUP te komen. De principes liggen eveneens in lijn met de beoordeling van projecten in het verleden door de Gecoro. Het wordt sterk aangemoedigd dat de beleidsdocumenten door de gemeentelijke dienst Omgeving zijn opgesteld en hierdoor ook extra draagkracht krijgen. Er dient nu maximaal te worden ingezet op de verdere uitwerking.
 - De beperkte aandachtspunten betreffen de afbakening van volgende zones:
 - de lob aan Werchter Brug ter hoogte van het kruispunt Nieuwebaan – Haachtsesteenweg – Provinciebaan – Tarweland in te tekenen als dorpsring (niet dorpshart).
 - de achterste zone van het project Tribeca in Wezemaal beter als dorpsring te beschouwen (niet woonwijk).
 - Geen opmerkingen op de woonzoneringsmatrix.
- Binnen het bestaande ruimtebeslag is er een overdruk in de woonuitbreidingsgebieden, die gesitueerd zijn in de dorpsring/woonwijk. Er dient verder onderzocht te worden welke reserve er is na de realisatie van de huidige projecten voor sociale woningbouw volgens de vooropgestelde richtdichtheden om te kunnen voldoen aan het bindend sociaal objectief.

De Gecoro was dus unaniem gunstig, maar formuleerde wel enkele aandachtspunten. Ook de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening van 5 oktober 2022 merkte nog enkele punten op.

Ook de provincie en het departement omgeving werden betrokken in de diverse processen.

N.a.v. voormelde adviezen en opmerkingen werden nog enkele beperkte wijzigingen doorgevoerd. Dit betrof de laatste versie ' BGO Woonzoneringsplan' (versie oktober 2022).

Uiteindelijk werd deze (laatste) versie BGO 'Woonzoneringsplan' op 25 oktober 2022 door de gemeenteraad goedgekeurd. Op 1 december 2022 werden ook de notulen van de gemeenteraad gepubliceerd.

Alle publicaties zijn te vinden op de website én op <https://rotselaar.meetingburger.net/gr>.

Samengevat stelt de BGO duidelijk:

- dat zij geen stedenbouwkundige voorschriften oplegt;
- dat zij enkel zou kunnen gebruikt worden in het licht van de opportuniteitstoets van de goede ruimtelijke ordening, temeer in artikel 4.3.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) de toepassing van beleidsmatig gewenste ontwikkeling uitdrukkelijk wordt erkend;

- dat hierdoor steeds een omgevingsvergunning negatief kan geadviseerd worden of aan voorwaarden onderworpen kan worden, indien deze aanvraag in strijd is met de BGO;
- dat deze BGO nog verder juridisch verankerd zal worden (herzieningen verordeningennieuw RUP en nieuwe verordening).

De BGO is niet al te complex opgesteld. De principes zijn duidelijk.

Met het oog op het bereiken van de gekende doelstellingen (zie o.m. pagina 27 van de BGO) wordt de gemeente Rotselaar opgedeeld in 2 zones: woonkernen en buitengebied. De zone woonkernen wordt op haar beurt nog eens opgedeeld in 3 zones: dorps hart (dat ofwel hoogdynamisch (HD) ofwel landelijk (LA) kan zijn), dorpsring en woonwijk. De zone buitengebied bestaat dan weer uit 2 zones: woonlandschap en woonpark.

Deze zones staan weergegeven op een zoneringsplan (pagina 41 van de BGO):



F.57-60 verduidelijken verder:

PRINCIPES ZONERINGSPLAN

In de woonzoning wordt een eerste onderscheid gemaakt tussen de **woonkern** en het **buitengebied**. De woonkern is het gebied van de dorpskern waar de bijkomende woningen moeten komen samen met voorzieningen. Het buitengebied is het gebied waar de open ruimte moet beschermd worden en dus zo weinig mogelijk bebouwing bijkomt. Deze verdeling heeft volgende voordelen:

- Door de woningen dichtbij de voorzieningen en bij duurzaam vervoer in de kernen te plaatsen daalt de auto-onafhankelijkheid.
- Het beschermen van de open ruimte zorgt voor bescherming tegen de invloed van klimaatverandering zoals bijvoorbeeld tegen waterproblemen door minder verharding in nat gebied. Het zorgt ook voor een aangenamere leefomgeving door meer groen.
- Meer woningen bij elkaar zorgt voor voldoende klanten voor horeca, handel en diensten en efficiënte publieke voorzieningen. De mix van woningen met andere functies is belangrijk voor de leefbaarheid van deze functies.
- De woonkern heeft de grootste draagkracht door reeds aanwezige hogere dichtheid. Er is al denser gebouwd dan in het buitengebied.
- De gemeenschap betaalt € 2000 tot € 7000 per jaar (cijfers Vito) minder voor een woning in de woonkern door minder infrastructuur, mobiliteit en het verlies aan open ruimte.
- Door kleinere gezinnen en vergrijzing is er nood aan nieuwe compacte woningen (zoals bijvoorbeeld appartementen voor ouderen). Deze groepen hebben meer nood aan nabijheid van openbaar vervoer.

Er zijn **verschillen tussen de woonkernen**. De woonkernen van Wezemaal en Rotselaar zijn iets minder landelijk dan Werchter (meer voorzieningen, meer openbaar vervoer, hogere dichtheid ...). Daarom kan er voor de woonkern van Werchter minder verdichting worden toegestaan en zijn de regels er bijvoorbeeld voor het aantal toegelaten bouwlagen of de bouwdichtheid strenger dan in de woonkernen Wezemaal en Rotselaar, die gelijke regels krijgen.

Er zitten **verschillen binnen de woonkern**. Het echte centrum, het **dorpshart**, grotendeels rond een kerk, kan meer verdichting binnen de woonkern opnemen gezien de bestaande dichtheid en voorzieningen. Het dorpshart is bedoeld als zone met de sterkste verdichting in een mix met voorzieningen. Meergezinswoningen zijn hier dan ook toegelaten. De zone die net iets verder ligt en iets minder dicht is duiden we aan als de **dorpsring**. Volgens het principe van hoe verder van het centrum hoe kleiner de aanvaardbare verdichting is, zijn meergezinswoningen hier niet toegelaten. We zitten hier nog wel tegen het dorpshart aan, daarom kan er verdicht worden met maximaal per 3 aaneengeschakelde woningen. Als overgang naar het buitengebied krijgen we de **woonwijk**. Deze zone kan enkel nog verdicht worden aan een lagere dichtheid met maximaal 2 geschakeldewoningen.

In afstemming met de dienst kan een uitzondering gemaakt worden voor co-housing. Deze woonvorm onderscheidt zich van meergezinswoningen doordat verschillende gezinnen in zelfstandige wooneenheden (drie basisfuncties aanwezig in de woning: keuken, bad of douche en toilet) meer dan enkel een inkomhal, trap of parkeerplaats delen. Op zijn minst de ruimte waar de gezinnen samen kunnen eten, moet gedeeld zijn. Daarnaast

kunnen keukens, eetzalen of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. Door het unieke karakter valt deze woonvorm niet onder de verordening wonen-in-meervoud maar is deze woonvorm voornamelijk wenselijk in de dorpsarten of in de dorpsring.

Om het buitengebied te vrijwaren van verdichting zijn er geen meergezinswoningen of verkavelingen toegelaten. Het gebied bestaat uit twee zones: het **woonlandschap** en het **woonpark**. Het woonlandschap bestaat voornamelijk uit verkavelingen en woonlinten met open bebouwing. Het woonpark komt voort uit het gewestplan en is bedoeld voor grote percelen met een woning tussen hoogstammige bomen. In het woonpark wordt dan ook een grotere breedte aan de straat gevraagd dan in het woonlandschap om voldoende groen te behouden. In beide zones is dan ook enkel open bebouwing toegelaten.

Wat betreft de **bestaande percelen** is het niet de bedoeling om de bouwmogelijkheden weg te halen. Tegelijk is het wel noodzakelijk om kwaliteitsvoorwaarden op te leggen die in harmonie zijn met de bestaande manier van bouwen. Afhankelijk van de typologie worden minimale bouwbreedtes en tuindiepte opgelegd volgens de gangbare afmetingen om voldoende woonkwaliteit te garanderen en de woningen in te passen in de bestaande bebouwing. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op de verkavelingen en groepsgebouwen in de dorpsring en woonwijken maar niet in het dorpsart. In het dorpsart wordt er gemikt op een grotere verdichting en wordt de bebouwing geregeld via de verordening wonen in meervoud.

Naast het zoneringsplan bestaat de BGO ook uit een zoneringsmatrix.

Bij de zoneringsmatrix is het algemene principe toegepast: hoe verder verwijderd van het centrum van het dorp, hoe minder mogelijkheid om te verdichten. pagina 61 van, de BGO verduidelijkt:

Samengevat deelt de BGO 'Woonzoneringsplan' de gemeente Rotselaar dus op in zekere zones. Binnen deze zones wordt dan bepaald, in het licht van de verdichting, het ruimtelijk rendement en het vrijwaren van open ruimte, op welke wijze gebouwd / verdicht zou kunnen worden.

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

Het is een bewust beleid van de gemeente om de bouwdichtheid per zone te bepalen. Het RUP en de verordening Woonzoneringsplan worden, na de opmaak van dergelijke BGO, als geijkte planologische instrumenten gehanteerd om dit voornoemd beleid te realiseren.

Middels het huidige RUP wordt, naast aan het GRS en andere beleidsplannen, dus uitvoering gegeven aan de BGO 'Woonzoneringsplan'. In deze BGO staan de principes ook uitvoerig neergeschreven.

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

Deze blijken uit de toelichtingsnota bij het RUP.

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

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

Met een uitzondering van een handvol woningen bestaat deze zone volledig uit open bebouwing. Het dorpshart ligt aan de kerk en dit heeft zijn oorzaak in de historische ontwikkeling van Rotselaar-centrum.

Verder moet hierbij ook nog opgemerkt worden dat:

- In de bestaande verordening wonen-in-meervoud werd deze zone niet geselecteerd voor verdichting via appartementen (conform definitie verordening Woonzonerings) en groepswooningbouw met eengezinswoningen;
- De studie van BUUR omtrent de lokale ruimte trajecten en de kernatlas in kader van Regionet deze zone ook niet als kern selecteerde;
- Zoals uiteengezet in de startnota bij dit RUP wordt rekening gehouden met de bestaande toestand. Zo blijkt uit pagina 16 dat het ruimtebeslag in Rotselaar hoger dan gemiddeld is. Het herontwikkelen van dorpskernen vermindert de druk op open ruimte overeenkomstig de Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

De keuze van de zones is duidelijk onderbouwd. De gemeente heeft gehandeld volgens de richtsnoeren van o.m. de provincie en een middenweg gevonden tussen enerzijds de vrijwaring van open gebied en anderzijds de ruimtelijke ontwikkelingen inzake wonen, werken en leven.

De planologische overheid heeft over deze keuze (tot planologische situering) trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Dit geldt des te meer indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.

Het RUP volgt hier ook het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) dat in het bindend gedeelte de Vijfde Liniestraat als wooneiland heeft geselecteerd en volgende ontwikkeling hiervoor voorziet (pagina 12 richtinggevend gedeelte GRS): *'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.'*

Bezwaarindieners stellen verder dat dit maakt dat het RUP hun eigendomsrecht beperkt. Echter blijkt nergens uit de voorschriften van het RUP dat enige eigenaar van percelen in de betrokken gebieden uit zijn eigendomsrechten wordt ontzet (zo vindt in alle geval geen onteigening plaats ten behoeve van de realisatie van het RUP).

Het RUP voorziet ook niet in de (kosteloze) overdracht van grond als stedenbouwkundige last bij toekomstige omgevingsvergunningen. Het eigendomsrecht wordt niet beperkt.



	<p>De bepalingen van artikelen 2.2.3 en 2.6.1 VCRO stellen daarenboven dat een RUP stedenbouwkundige voorschriften mag bevatten die het gebruik van eigendom kunnen organiseren.</p> <p>Het verkavelen van gronden wordt door het RUP niet verboden. Er worden ook geen bouwrechten afgenomen door het RUP. Als percelen bebouwbaar zijn, kan hier nog steeds op gebouwd worden (doch enkel met een mindere dichtheid).</p> <p>Waar de bezwaarindieners nog beginnen over een eventuele onteigening, moet gesteld worden dat deze procedure van het RUP los staat van een onteigeningsprocedure. Hiervoor bestaat een eigen, geijkte, procedure. Deze discussie dient hier niet opnieuw gevoerd te worden.</p> <p>De Gecoro merkt op dat er enige verduidelijking nodig is met betrekking tot de begrippen van meergezinswoningen/appartementen in de verordening woonzoning.</p>	
1C	<p>Men was niet op de hoogte van de plannen en heeft geen zicht gehad op de startnota, procesnota en/of scopingnota.</p> <p>De gemeente heeft het nodige gedaan om het ruimtelijk traject inzake het RUP en de verordening Woonzoning te publiceren.</p> <p>Er is op de website een specifieke pagina voorzien waarop alle informatie toegankelijk werd gesteld:</p> <p>https://www.rotselaar.be/ruimtelijk-traject https://www.rotselaar.be/ruimtelijk-uitvoeringsplan-woonzoning https://www.rotselaar.be/verordening-woonzoning</p> <p>Er vond voor het RUP Woonzoning een publieke raadpleging, naar aanleiding van de startnota, plaats tussen 22 december 2022 en 20 februari 2023. Ook werd op 24 januari 2023 een participatiemoment georganiseerd waarin het ruimtelijk beleid van de gemeente uitvoerig werd toegelicht. Alle plannen, de startnota en procesnota waren steeds publiek toegankelijk en werden bekend gemaakt door publicaties in onder meer het Belgisch Staatsblad, gemeentelijk magazine, sociale media,.... Er werden opmerkingen geformuleerd door enkelen. Deze procedure is alvast ook rechtsgeldig verlopen.</p> <p>Daarnaast vond er dus ook een openbaar onderzoek voor het ontwerp van het RUP plaats van 5 februari t.e.m. 5 april 2024. Er werd een tweede infomoment georganiseerd op 19 maart 2024. Ook de aankondiging van het openbaar onderzoek werd via diverse publicaties gecommuniceerd. Hierop hebben de bezwaarindieners gereageerd. Het dossier werd ook nu correct openbaar gemaakt.</p> <p>Er kan en kon steeds een afspraak met die dienst Omgeving worden gemaakt om het een en ander toegelicht te krijgen.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>
1D	<p>Er komt een (hernieuwde) bushalte aan de betreffende site in het woonlandschap. Het beperken van de verkavelingsmogelijkheden is in tegenspraak met de stimulatie van het</p> <p>Het voorzien van een bushalte is niet de enige parameter waarop de zoning is gebaseerd. Er zijn verschillende factoren die de afbakening van de woonkern bepalen, onder meer ook de bestaande morfologie van de bebouwing en de voorzieningen. Dit werd verder onderbouwd door een uitgebreide GIS-analyse die rekening houdt met:</p> <ul style="list-style-type: none">- De bereikbaarheid met duurzaam vervoer;	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>



openbaar vervoer. Er wordt immers een nieuwe bushalte voorzien in het woonlandschap. Er zijn immers door de beperking minder inwoners die de bus kunnen nemen.

- Het voorzieningenniveau;
- De historische ontwikkeling;
- De huidige densiteit in bebouwingsstructuur.

Het RUP volgt hier het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) dat in het bindend gedeelte de Vijfde Liniestraat als wooneiland heeft geselecteerd en volgende ontwikkeling hiervoor voorzien (pagina 12 richtinggevend gedeelte GRS): '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'.

Het bepalen van de woonkernen is een beleidskeuze die reeds werd genomen o.m. ten tijde van het opstellen van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen Woonzoneringsplan (BGO Woonzoneringsplan), goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022 en waarvan de formele kennisname door de deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant op 8 december 2022 volgt. Er wordt verwezen naar voormeld ruimtelijk traject.

Er werd gebruik gemaakt van een uitvoerige analyse gebaseerd op de Geografische InformatieSystemen (GIS). De aangeleverde informatie voldoet aan de voorwaarden van het Geografische Data-Infrastructuur-Decreet van 28 april 2009 dat de omzetting is van de Europese kaderrichtlijn INSPIRE.

Op basis van deze kaarten, die o.a. raadpleegbaar zijn in het toelichtend gedeelte van het RUP, wordt verantwoord waarom welke gebieden al dan niet woonkernen zijn.

1E Het voorgestelde plan laat een tweede woning op een perceel niet toe, wat resulteert in een **verlies aan potentiële woonruimte** en verdere onderbenutting van de bestaande bebouwde ruimte. Nochtans stelt het RUP dat de open ruimte net onder druk staat door de **onderbenutting**. Er is een toenemende vraag aan woningen door bevolkingsgroei en veranderende demografische patronen. Er ontstaat door de beperking woningnood en minder efficiëntie in het gebruik van beschikbare grond. Daarnaast is er ook minder economische toegevoegde waarde in de bouwsector.

Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.

Het RUP voorziet in het bepalen van een geringe dichtheid in de buitengebieden en een hogere verdichting in de woonkernen, hetgeen de wet ook toelaat (art. 2.2.6 VCRO).

Er is voldoende ruimte op de onbebouwde percelen om in de woonkernen de woonbehoefte te vervullen (toelichtingsnota, conclusie 4 pagina 27). Een verdichting van het buitengebied is hiervoor niet nodig. Er is dus geen sprake van "verspilling" van percelen. Door meer woningen in de kern te voorzien nabij de voorzieningen en nabij de beschikbaarheid van openbaar vervoer wordt de efficiëntie van het woongebied in zijn geheel verhoogd. Daarnaast wordt in de woonkernen gewerkt aan compacte woningen die de veranderende demografische patronen kunnen opvangen. De economische waarde wordt op die plek evengoed verhoogd.

De planologische overheid heeft over deze keuze (tot planologische situering) trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.

Het bezwaar is ongegrond.

Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoneringsplan en / of de verordening Woonzoneringsplan nodig.

Samenvatting 2

2A Een **volrode zone op het gewestplan** die ook binnen het woningbouwgebied ligt, wordt **in Werchter omgevormd naar woonlandschap** terwijl de rest van de

Behandeling Gecoro

Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.

De bevolkingsdichtheid wordt niet als alleenstaand criterium gebruikt voor het bepalen van de kernen en open ruimten. In de GIS-analyse wordt wel de gebouwdichtheid meegenomen ter

Advies Gecoro

Het bezwaar is ongegrond.

Het RUP wordt wel deels aangepast in de toelichting bij de voorschriften (louter ter verduidelijking van de WUG's). Er is geen



rode zone de woonkern wordt. Het gaat hier over een gehucht/wijk waar al verschillende soorten bebouwingstypes en groottes van percelen (4 tot 8 are) staan en die een dichtheid heeft die groter is dan sommige zones die wel in de woonkern komen.

Het criterium waarop men zich baseert om het betrokken gebied om te vormen tot woonlandschap en gelijkaardige gebieden niet is dus onduidelijk:

- De **bevolkingsdichtheid** kan **geen goede basis** zijn want er wordt verwacht dat er meer grote gezinnen met kinderen gaan komen.
- De **kerk** is een voorbijgestreefd denkbeeld als centrum van de kern.
- Er zijn zones die minder dens zijn maar toch in de woonkern terecht komen.
- In de **kern van Werchter kan men niet terecht bij basishandel** dus het criterium van verplaatsing gaat niet op.
- Het is niet goed dat er **geen commerciële activiteiten mogen in de woonlandschappen**. De verplaatsingen gaan hierdoor vermeederen.

Als **alternatief voor** het omvormen van de zone naar woonlandschap moet men:

- WUG's en recreatiegebieden herbestemmen maar de gemeente heeft er duidelijk voor gekozen om deze in woonkern of woonwijk te leggen;
- overstromingsgevoelige zones een bouwverbod geven;
- de zonevreemde woningen uitdoven;
- Werchter Park omzetten in natuurgebied of recreatiegebieden omzetten als natuurgebied.

bevestiging van de afbakening op basis van de zonering uit de verordening wonen-in-meervoud. Het loutere feit dat er in het verleden bepaalde bebouwingstypes en groottes van percelen zijn toegestaan, wil niet zeggen dat deze als precedent kunnen worden gebruikt. Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP o.m. dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren.

Hierboven werd reeds aangegeven hoe de gemeente, op basis van deze principes, tot de afbakening is gekomen.

Samengevat wordt de gemeente Rotselaar – door een historisch ruimtelijk traject – opgedeeld in zones. Binnen deze zones wordt dan bepaald, in het licht van de verdichting, het ruimtelijk rendement en het vrijwaren van open ruimte, op welke wijze gebouwd / verdicht zou kunnen worden.

Dit gebeurt op basis van enkele objectieve parameters. De keuze voor deze parameters blijkt ook uit het ruimtelijk traject. Deze zijn doelbewust gekozen.

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

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

Dit blijkt ook uit de toelichtingsnota bij het RUP.

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

De keuze van de zones is dan duidelijk onderbouwd. De gemeente heeft gehandeld volgens de richtsnoeren van de provincie en een middenweg gevonden tussen enerzijds de vrijwaring van open gebied en anderzijds de ruimtelijke ontwikkelingen inzake wonen, werken en leven.

De historiek van Werchter staat los van deze parameters. Werchter heeft enkel op basis van deze gekende parameters en juist omwille deze paramaters een zeker statuut.

De planologische overheid heeft over deze keuze (tot planologische situering) trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.

In de woonlandschappen mogen nog steeds verweefbare commerciële activiteiten worden uitgeoefend. Overeenkomstig pagina 12 van de startnota staat wonen prioritair boven andere functies, dus ook basishandel, maar dit sluit handel niet uit. Nogmaals, huidig RUP betreft een louter overdruk-RUP, wat maakt dat de gewestplanbestemming blijft gelden.

Men heeft de visie op de WUG's enkel beschreven in de BGO 'Woonzoneringsplan'. Daarbij wil de gemeente de open ruimte in deze WUG's zoveel mogelijk beschermen. Het RUP doet geen

aanpassing van de verordening Woonzonering nodig.

uitspraken over de aansnijding maar wel over de regels waaronder een ontwikkeling kan, moesten ze immers ooit aangesneden worden. Bestemmingswijzigingen vallen per definitie buiten de scope van een contouren-RUP. Er wordt immers enkel een overdruk-RUP beoogd. Dit wordt in de toelichting bij artikel 1.1 van het RUP nog verder verduidelijkt.

De alternatieven die men voorstelt voor het selecteren als woonlandschap van de betreffende zone zijn hierdoor ook minder relevant (een alternatievenonderzoek is natuurlijk minder van belang in het kader van een overdruk-RUP – er wordt juist, via de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de planologische overheid gekozen om de bestemming niet te wijzigen – er werd desondanks wel rekening gehouden met alternatieven (zie verder))) en worden doorkruist door specifieke wetgeving en beleidsvisies. Voor de WUG's bestaat het woonreservedecreet dat reeds een 'stolp' oplegt. Een bouwverbod in watergevoelige zones of het uitdoven van zonevreemde woningen zal zorgen voor onbeheersbare planschade en wordt bovendien ook al deels uitgevoerd door de Watergevoelige Openruimtegebieden (WORG-gebieden). Het omzetten van Werchter Park in natuurgebied of recreatiegebieden omzetten als natuurgebied zal de nodige ruimte voor deze functies wegnemen en behoort ook niet tot de scope van het contouren-RUP, waarmee wordt bepaald om het woongebied 'in de ruime zin van het woord' verder te regelen, zonder dat een bestemmingswijziging noodzakelijk is. De alternatieven zijn in het kader van het huidig RUP dus niet aan de orde. Een alternatievenonderzoek dient voornamelijk uitgevoerd te worden indien er een welbepaalde bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, zodat verschillende locaties moeten gezocht worden om de impact van deze bestemmingswijziging te onderzoeken. Er werd daarnaast wel een onderzoek uitgevoerd naar alle relevante belangen (zie verder). Dit blijkt ook en afdoende uit de voorbereidende werken. Het is aan de planologische overheid om te bepalen welke belangen het meest doorwegen. Dit betreft een discretionaire bevoegdheid.

De ligging in het zogenaamde 'woningbouwgebied' van de Vlaamse Wooncode betekent volgens het artikel 2.36 van de Vlaamse Wooncode dat dit een gebied is [...] waar de bouw van woningen is toegestaan volgens de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en die bovendien, volgens door de Vlaamse Regering nader vast te stellen criteria, deel uitmaken van de bebouwing in een bestaande woonkern, er nauw op aansluiten of binnen een redelijke afstand liggen ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in een bestaande woonkern. De uiteindelijke afbakening van dit woningbouwgebied blijkt echter te bestaan uit statistische sectoren die uit minstens 200 inwoners en minstens 4 inwoners per hectare bestaan. Dit is dus geen afbakening die gebaseerd is op een onderbouwde ruimtelijke afweging, maar op administratieve grenzen en kan dan ook geen motivatie vormen waarom een bepaalde zone wel of niet binnen de woonkern dient te liggen (zie ook de studie van het Steunpunt Wonen van 2022 "Afstemming woonbeleidsinstrumentarium op de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen", op pagina 21 tot en met 25).

<p>2B Er wordt een verkavelingsstop ingevoerd. Het slopen van een langgevelhoeve en verkavelen zal desalniettemin meer openheid geven. De maximaal bebouwbare oppervlakte van 1 groot perceel neemt meer open ruimte in dan deze van twee percelen,</p>	<p>Er dient eerst verwezen te worden naar hetgeen eerder wordt uiteengezet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gegeven dat het een groot perceel zou betreffen, gaat niet boven het basisprincipe van het RUP dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren. Meer zelfs, deze kritiek maakt duidelijk dat alzo de open ruimte gevrijwaard kan worden. 	<p>Het bezwaar is deels onontvankelijk gelet het deels geen stedenbouwkundig bezwaar betreft, minstens is het ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>
--	--	---

vermits er dan op een afstand van 3 m tot de perceelsgrenzen niet kan bebouwd worden. Een **optie waarbij de woningen gekoppeld worden en er voldoende vrije ruimte wordt voorzien is een betere optie voor de doorkijk naar de open ruimte.**

De successierechten worden betaald op basis van een mogelijke verkaveling. Men wil mensen naar dure woningen verdrijven. Men wil bepalen hoeveel mensen er per woningen gaan wonen. Er zal waardevermindering zijn van de gronden.

- Er wordt geen verkavelingsverbod opgelegd. Er wordt enkel een RUP beoogd, dat inzet op o.m. bebouwendichtheid en intensiveren.
- De planologische overheid heeft over de keuze tot planologische situering trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.
- Er geldt reeds een verordening 'woonparkgebieden', waarin ook reeds verordenend is bepaald dat er slechts één woning per perceel is toegelaten.

Dit gezegd zijnde, lezen de bezwaarindieners de planologische instrumenten ook enigszins verkeerd.

Het is immers niet de bedoeling om op grote percelen over de volledige breedte te bouwen (hetgeen in de verordening staat). Het is niet verplicht om tot aan de bouwvrije stroken te bouwen. Er bestaat geen bouwverplichting. Daarnaast zal de breedte van de woningen afgetoetst worden via de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien bestaat er dus geen bouwverbod. Dit wordt bevestigd op pagina 62 van de startnota waarin duidelijk staat dat het voor bestaande percelen niet de bedoeling is om bouw mogelijkheden weg te halen.

Volgens de VCRO is het met een RUP mogelijk om de bebouwendichtheid en de intensivering te regelen, zolang er niet aan de onderliggende gebiedsbestemming wordt geraakt. In een verordening mogen dan weer inrichtingsvoorschriften komen.

Voor woonparken wordt inderdaad – in lijn met hetgeen in de verordening 'woonparkgebieden' staat – geopteerd slechts één woning meer toe te laten per perceel in lijn met de bouwshift. Dit is ook toegelaten. Het is toegelaten om bijvoorbeeld de gewestplanbestemming verder te gaan detailleren. Dit is juist de bedoeling van een overdruk-RUP (art. 2.6.1 VCRO).

Dit in acht genomen, is het met een RUP én een verordening toegelaten om (a) de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskern te verbeteren, (b) in te zetten op groen, (c) de bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen te bepalen en (d) het wijzigen van het aantal woongelegen helder te regelen.

Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP en de verordening Woonzoneringsplan, zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is (a) om het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking.

De bebouwendichtheid wordt dus op zekere locaties geïntensiveerd en op andere locaties duidelijk niet. De verdere aansnijding van buitengebied wordt dus afgeremd.

Het is in dit kader dat in woonlandschappen, in de verordening, gekozen wordt voor open bebouwing. Door één woning per perceel in open verband te voorzien, behouden deze

gebieden het groene karakter. Dit voorschrift uit de verordening hangt m.a.w. samen met de zonering uit het RUP. Er zit een duidelijk beleid achter.

Niets verbiedt dat RUP's en verordeningen voorschriften bevatten op grond van deze beleidsvisies / deze doelen.

Het is hierdoor maar mogelijk om vanaf het RUP één woning te voorzien per perceel.
 Het is hierdoor maar mogelijk om op dit ene perceel één woning in open verband in te richten.
 Alzo wordt het aantal bebouwing beperkt.
 Alzo wordt het groen gevrijwaard.
 Alzo wordt ingezet op kernversterking.
 Alzo worden regels uitgevaardigd die geen vermenging van nieuwe kavels toelaten.

Wonen als bestemming wordt ook niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente (art. 2.2.1 VCRO).

De Raad van State bevestigt dit door te stellen dat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om stedenbouwkundige voorschriften vast te leggen met het oog op de uitvoering van een ruimtelijk plan en dat zij daarbij niet gehouden is tot de bekrachtiging van de bestaande toestand. De gemeenteraad kan dus gebruik maken van het RUP als planologisch instrument om af te wijken van de bestaande toestand (RvS 21 juni 2016, nr. 235.154).

Ook stelt de Raad van State in haar arrest van 22 november 2019 (RvS 22 november 2019, nr. 246.157) dat *'de omstandigheid dat op verzoekers' perceel nr. 894c geen herbouw van de bestaande constructies is toegelaten, doet evenmin tot de onwettigheid van het bestreden gemeentelijk RUP besluiten'*. Hetgeen het RUP Woonzonering beoogt, is aldus wettelijk toegelaten. Het beperken van één woning per perceel is hierdoor aldus, *mutatis mutandis*, ook toegestaan.

Er is dus ook geen reden om aan te nemen dat er sprake zou zijn van een waardevermindering van het perceel, al betreft dit ook geen stedenbouwkundig argument. Er wordt verwezen naar hetgeen is uiteengezet onder de weerlegging van het eerste bezwaarschrift. Verder is het natuurlijk niet omdat een eigenaar slechts één woning per kadastraal perceel kan voorzien dat er sprake is van een effectieve waardevermindering.

Maar er is meer... Omgevingsvergunningen worden niet enkel getoetst aan de geldende planologische voorschriften, maar dienen ook nog steeds getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening in het kader van de opportuniteitstoets. De gemeente heeft hierin een grote discretionaire beoordelingsbevoegdheid. De mogelijke ontwikkelingen van een perceel hangen dus niet louter af van de voorschriften van het RUP. Er kan heden niet gesproken worden van een waardevermindering of nog waardevermeerdering zonder specifieke vergunningsaanvraag voorgelegd te hebben. Dit valt echter buiten de bevoegdheid van de Gecoro.

De gemeente zal zo transparant mogelijk communiceren naar de federale overheid zodat successierechten worden afgestemd op de actuele ruimtelijke visie. Het RUP wil een dichtheid (= woningen per perceel) vastleggen en niet een aantal bewoners per woning regelen.

	<p>Er wordt trouwens geen verbod opgelegd voor co-housingsprojecten. Meer zelfs, de afwijkingsbepalingen (art. 39) van de verordening Woonzoneringsplan gelden net voor co-housingsprojecten, zodat zij meer mogelijkheden krijgen.</p> <p>Waar er nog gewag gemaakt wordt van een zekere politieke invloed, wordt opgemerkt dat dit geen stedenbouwkundig argument is.</p>	
<p>2C Wat is het criteria om deze grond te bestempelen als woonlandschap als deze vijftig jaar lang als rood ingekleurd en dus woongebied is geweest. Het gedeelte dat men tot woonlandschap wil omtoveren is zeer beperkt. 300 m voorbij de woningen die men als "zone II" wil maken, en waarin wel nog zo goed als alles qua ontwikkeling mogelijk zal zijn.</p> <p>Het hele gebied is duidelijk afgebakend en omgeven door landbouwgronden, waar geen bebouwing meer is.</p>	<p>Wonen als bestemming wordt niet verboden. De gewestplanbestemming blijft dus gewoon gelden. Het detailleren van gewestplanbestemmingen komt expliciet toe aan de gemeente, zoals hierboven uiteengezet.</p> <p>Er wordt een overdruk-RUP beoogd. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP (samen met de verordening Woonzoneringsplan), zoals blijkt uit het woonzoneringsplan, is (a) om het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking. Dit maakt inderdaad dat in zekere gebieden bijkomend gebouwd kan worden en dat andere gebieden gevrijwaard moeten worden. Dit is eigen aan dit overdruk-RUP.</p> <p>Er wordt verwezen naar de uiteenzetting van de vorige bezwaren. De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzoneringsplan en is geen nieuw gegeven ten gevolge van het RUP noch de verordening Woonzoneringsplan. Bovendien is dit een discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de planologische overheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.</p> <p>De volgende parameters bepalen waar er daar verdicht kan worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bereikbaarheid met duurzaam vervoer; - Het voorzieningenniveau; - De historische ontwikkeling; - De huidige densiteit in bebouwingsstructuur. <p>De zone die 300 m verder ligt, is een woonwijk. Dit wil zeggen dat hier enkel beperkte verdichting kan onder maximaal halfopen bebouwing met percelen met een minimale grootte van 10 are. De grens, op basis van voormelde parameters, werd bepaald op basis van GIS-analyses, voormelde parameters en het ruimtelijk traject dat het beleid van de gemeente vormt (BGO, GRS, Rotselaarse Bouwcode, verschillende studies, input provincie, Regionet etc.). De gemeente heeft hierin daarenboven ook gewoon een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond.</p> <p>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoneringsplan en / of de verordening Woonzoneringsplan nodig.</p>
<p>2D De mobiliteit / afstand tot de dorpskern is geen geldige parameter. Vijf cafés, een wijnwinkel, een bakker en een slager zijn onvoldoende om de inwoners van voedsel te voorzien. Voor de dichtstbijzijnde supermarkt moet er sowieso naar Tremelo of Rotselaar een verplaatsing gebeuren. In Werchter is er</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP o.m. dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren. - Er wordt geen verkavelingsverbod opgelegd. Er wordt enkel een RUP beoogd, dat inzet op o.m. bebouwingsdichtheid en intensiveren. - De planologische overheid heeft over de keuze tot planologische situering trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is. 	<p>Het bezwaar is deels onontvankelijk gelet het deels geen stedenbouwkundig bezwaar betreft, minstens is het ongegrond.</p> <p>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoneringsplan en / of de verordening Woonzoneringsplan nodig.</p>



niets en zal er ook geen supermarkt komen.

School: voor een secundaire school moet er sowieso een verplaatsing gebeuren naar Rotselaar, Keerbergen, Betekom.

Ik kan zeker aantonen dat mijn woning DICHTER bij deze voorzieningen ligt dan de dorpskern van Werchter, en er vanuit mijn woning MINDER verplaatsingen nodig zijn dan vanuit "zone I".

Het is dan ook absurd om voor dit kleine stuk van 300 m waarop een vijftigtal woningen gevestigd zijn, een andere zoning toe te passen. Waar twee burens al sinds mensenheugenis dezelfde rechten en plichten hadden, zal de ene buur in de toekomst nog alle mogelijkheden hebben met zijn grond die dan ook meer waard wordt, en de andere buur zal niets meer mogen.

Mobiliteit is daarenboven ook niet de enige parameter. De GIS-analyse (en andere studies zoals kernatlas en lokale ruimtetrajecten) toont duidelijk aan dat de afstand tot basisvoorzieningen hier minder goed is dan in het centrum. De zone die 300 m verder ligt is een woonwijk. Dit wil zeggen dat hier enkel beperkte verdichting kan, zodat de vergelijking ook getemperd dient te worden. De mogelijke verdichting vergroot als men in de richting van het dorpshart gaat. De mobiscorrelatie voor deze zone is 6,3 terwijl het centrum 6,7 bedraagt. Er zullen dus steeds meer verplaatsingen nodig zijn dan in het centrum. De grens, op basis van voormelde parameters, moet ergens gelegd worden. De gemeente heeft hierin een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

Ook hier speelt de zoning zoals deze werd bepaald ten tijde van de BGO Woonzoneringsplan.

Wat het 'verschil' tussen burens betreft, is dit geen stedenbouwkundig bezwaar.

2E Het vrijwaren van de open ruimte is ook geen argument zolang de mogelijkheid bestaat de **woonuitbreidingsgebieden** nog wel **aan te snijden**. Naburige gemeenten hebben een andere visie, daar zullen de **woonuitbreidingsgebieden herbestemd** worden en kan men nog ontwikkelen in de bestaande gebieden. Het Rotselaarse systeem lijkt tal van privé-eigenaars en de toekomstige generaties te benadelen en speculanten te bevoordelen.

Men heeft de 'visie op de WUG's enkel beschreven in de BGO 'Woonzoneringsplan'. Daarbij wil de gemeente de open ruimte in deze WUG's zoveel mogelijk te beschermen. Het dient opgemerkt te worden dat de WUG's niet zomaar aangesneden kunnen worden, gelet op het Woonreservecreeet. Er is een gemeenteraadsbeslissing of een RUP nodig om een WUG te kunnen ontwikkelen. Het beleid over de WUG's staat aldus in de BGO 'Woonzoneringsplan', maar een planinstrument is er (nog) niet. Het RUP doet geen uitspraken over de aansnijding maar wel over de regels waaronder een ontwikkeling kan, moesten ze ooit aangesneden worden. Bestemmingswijzigingen vallen per definitie buiten de scope van een contouren-RUP. Er wordt immers enkel een overdruk-RUP beoogd. Zoals hierboven uiteengezet wijzigt het RUP Woonzoning de onderliggende gewestplanbestemming niet. Wonen is en blijft er toegelaten. De voorschriften van het onderliggend gewestplan blijven er dus van toepassing. Dit wordt in de toelichting bij artikel 1.1 van het RUP nog verder verduidelijkt.

Het vrijwaren van open ruimte behoort tot de mogelijkheden om bouwdichtheid te bepalen, hetgeen overeenkomstig de VCRO toegelaten is. Daarnaast is het 'benadelen van privé-eigenaars en de toekomstige generaties en het bevoordelen van speculanten' geen stedenbouwkundig bezwaar.

2F Gezien de bestemming ROOD op het gewestplan niet zou wijzigen maar de gronden wel veel minder waard zullen worden door dergelijke beperkingen, heeft men rekening gehouden met het **erfrecht**. De registratie gaat er namelijk

Dit betreft een fiscaal aspect en wordt via andere procedures geregeld. De gemeente zal de overheid wel alle informatie doorgeven wat betreft de bouwmogelijkheden en biedt tevens duidelijkheid naar de toekomst. Er wordt daarnaast ook verwezen naar hetgeen hierboven over de planschade werd geschreven.

Het bezwaar is ongegrond.

Het RUP wordt wel deels aangepast in de toelichting bij de voorschriften (louter ter verduidelijking). Er is geen aanpassing van de verordening Woonzoning nodig.

Het bezwaar is deels ontvankelijk gelet het geen stedenbouwkundig bezwaar betreft, minstens is het volledig ongegrond.

Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.



van uit dat zeer grote bouwgronden in rood gekleurd gebied verkaveld zullen worden en bepaalt daarop de waarde. Dit is logisch aangezien het dikwijls nodig is de grond te verkavelen en een deel te verkopen om de verkoop van de volledige eigendom te vermijden om de erfbelasting te kunnen betalen.

2G Volgende maatregelen zijn nodig om het **woonlandschap te verbeteren**:

- Het verkeer verbeteren door de Grotestraat verkeersarm maken, geen verkeer toelaten; noch kamperen en parking van Rock Werchter toelaten;
- Geen motorcross toestaan in de buurt;
- Geen feest toelaten in het cafetaria van de naastliggende camping;
- De regel om op 5 m van de rooilijn te moeten bouwen afschaffen.

Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet. Dit betreft enkel een overdruk-RUP. Het doel van het voorliggend ontwerp van overdruk-RUP, zoals o.m. blijkt uit de BGO Woonzoneringsplan, en van de verordening Woonzoning is (a) om het groen karakter van het buitengebied te behouden en (b) om in te zetten op de intensivering van de bestaande woonkernen (het hoofddorp 'Rotselaar' en enkele deelgemeenten gekend als 'Werchter' en 'Wezemaal') en dit in het licht van de kern(en)versterking. Dit maakt dat in zekere gebieden bijkomend gebouwd kan worden en dat andere gebieden gevrijwaard moeten worden. Dit is eigen aan dit overdruk-RUP. De aspecten die de bezwaarindieners opwerpen, staan hier los van en hebben niets met bouwdichtheid te maken. Het RUP gaat over intensiveren van woningen en vrijwaren van groene zones. Er worden geen andere maatregelen genomen.

Hoewel dit bezwaarschrift zeer gedetailleerd is opgesteld, kan verder worden samengevat dat de bezwaarindieners zich zorgen maken om (a) de mobiliteit en (b) de gezondheid en veiligheid voor de mens. Dit zijn 2 disciplines die reeds werden onderzocht bij de opstelling van de plan-MER-screening. Hieruit blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, ook niet op vlak van mobiliteit en gezondheid en veiligheid van de mens.

Het bezwaar is ongegrond.

Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.

2H Er wordt ook nog gesproken over een persoonlijk nadeel, door **bouwmisdrijven** achter de tuin van de bezwaarindieners. Het terrein zou onder water staan en er zouden bomen kapot gaan.

Dit betreft een persoonlijk stedenbouwkundig aspect en wordt via andere procedures geregeld. De gemeente zal hiervan wel akte nemen.

Het bezwaar is onontvankelijk gelet het geen stedenbouwkundig bezwaar betreft, minstens is het volledig ongegrond.

Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.

Samenvatting 3

Behandeling Gecoro

Advies Gecoro

3A Geen objectieve elementen waarom het perceel **Beukepleinbaan z/n en 21 in woonlandschap** onder te brengen. De mobiscore spreekt dit tegen. Er is geen verschil met het woonlandschap Stationsstraat. Dit **gaat in tegen het Beleidsplan Ruimte van de provincie Vlaams-Brabant**.

De mobiscore en de synthesekaart van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau gebruiken voornamelijk dezelfde data (<https://omgeving.vlaanderen.be/mobiscore>). Het departement geeft zelf aan dat de synthesekaart niet voldoende is als basis voor een beleid rond kernverdichting:

"Uit de synthese kunnen locaties worden afgeleid met een hoge ontwikkelkans op basis van hun voorzieningenniveau of knooppuntwaarde. Er kan hieruit echter niet worden afgeleid of er in de praktijk nog ontwikkelkansen bestaan. Het is namelijk mogelijk dat er geen ruimte meer beschikbaar is voor verdere ontwikkelingen van bijvoorbeeld wonen en werken, of dat de draagkracht van een gebied al overschreden is zodat een verdere verdichting niet wenselijk is. Deze dataset is louter het resultaat van een onderzoekstudie. Ondanks de hoge

Het bezwaar is ongegrond.

Er is een beperkte aanpassing aan het RUP Woonzoning, doch enkel in het kader van het advies van het Departement Omgeving. Er is geen aanpassing nodig aan de verordening Woonzoning.



onderzoeksmatige waarde heeft ze dus geen enkele beleidsmatige waarde (en zeker geen juridische waarde). Het departement Omgeving hanteert deze gegevens wel als input bij het uitwerken van afwegingskaders voor het operationaliseren van een locatiebeleid voor ruimtelijke ontwikkeling, waarbij echter nog heel wat andere elementen in de afweging worden meegenomen." (zie: <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/synthese-knooppuntwaarde-en-voorzieningenniveau-toestand-2019#aangeboden-door-dataservice>)

Het gaat hier over een landelijk woongebied (woongebied met landelijk karakter) op het gewestplan. De gemeente wenst het verschil met het 'volrood' woongebied hier te volgen. Het GRS selecteerde deze zone als 'wooneiland' waarvoor volgende ontwikkelingsperspectieven van toepassing zijn: 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 (pagina 12 richtinggevend gedeelte GRS).

Voor de Stationsstraat ziet het GRS een duidelijk verschil met het andere landelijk woongebied: 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.

Er wordt ook verwezen naar de parameters die hierboven reeds zijn gedefinieerd.

Al dit, de opdeling die duidelijk gebaseerd werd op basis van zekere diverse objectieve elementen (waaronder ook structuurplannen), blijkt uit de BGO, de toelichtingsnota bij het RUP en andere voorbereidende documenten.

Er wordt hiervoor ook verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet:

- Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP o.m. dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren.
- De planologische overheid heeft over de keuze tot planologische situering trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.
- De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzonerings en is geen nieuw gegeven ten gevolge van het RUP noch de verordening Woonzonerings. Er zijn hiervoor diverse parameters gekozen.

Daarnaast is verdere motivatie te vinden in het hoofdstuk 6.2. van de toelichtende nota:

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

Artikel 6.4 van die toelichtingsnota stelt verder:

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

De motivatie wordt dus wel degelijk gegeven en het onderscheid is wel degelijk op objectieve planologische wijze weergegeven.

Het beleidsplan Vlaams-Brabant heeft daarenboven Vlasselaar niet geselecteerd als woonkern. Beukepleinbaan ligt daar onmiddellijk tegen. In haar advies van 4 april 2024 geeft de deputatie van Vlaams-Brabant daarenboven een gunstig advies waarbij ook duidelijk aangegeven wordt dat het RUP niet in strijd is met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Ook het Departement



Omgeving geeft een gunstig advies, mits zekere aanpassingen aan het plan, die ook doorgevoerd worden.

Het bezwaar is ongegrond. Het grafisch plan bij het RUP wordt beperkt aangepast, echter blijven de voorschriften ongewijzigd. De reden voor deze wijzigingen aan het grafisch plan heeft betrekking op het laten samenvallen van het plangebied van het RUP Woonzoning met de reeds geldende gewestelijke RUP's 'afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven' en 'Leidingenstraat VTN2 (Voeren-Opwijk)'. Dit werd opgeworpen door het Departement Omgeving in haar advies.

Het bezwaarschrift kaart het verschil tussen de Beukenpleinlaan en de Stationsstraat aan. Er wordt verwezen naar de behandeling van dit bezwaar. De ligging van de Stationsstraat maakt dat er meer verdichting mogelijk is dan in woonlandschap, daar waar de Beukenpleinlaan niet als woonkern werd aangeduid. Hoewel een wijziging van het grafisch plan aan de orde is, worden er geen 'nieuwe' gebieden als woonkernen aangeduid. De Beukenpleinlaan wordt niet opgenomen als woonkern in het gewijzigde grafisch plan.

Het RUP wordt dus beperkt aangepast, maar niet op basis van dit bezwaar. Er is ook geen aanpassing nodig van de verordening Woonzoning.

3B Het verkavelen en bebouwen in gesloten verband moet te allen tijde mogelijk zijn. Dit geeft **verspilling aan percelen, bouwschaarste,....** Een tuindiepte van 15 m is teveel. Uit vroegere beleidslijnen van de gemeente kon verkavelen hier wel. De verspilling van percelen is een negatief effect voor de m.e.r.-screening.

Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.

Er is geen verbod op verkavelen ingesteld. De gemeente wenst echter de ruimte die er nog is binnen de kernen aan te wenden omdat deze een goede ontsluiting met duurzaam vervoer heeft en een goede voorzieningsgraad.

Samengevat wordt de gemeente Rotselaar – door een historisch ruimtelijk traject – opgedeeld in zekere zones. Binnen deze zones wordt dan bepaald, in het licht van de verdichting, het ruimtelijk rendement en het vrijwaren van open ruimte, op welke wijze gebouwd / verdicht zou kunnen worden.

Dit gebeurt op basis van enkele objectieve parameters. De keuze voor deze parameter blijkt ook uit het ruimtelijk traject. Deze zijn doelbewust gekozen.

Verdichten en aanpassingen aan de bouwdichtheid kunnen middels een RUP overeenkomstig de VCRO.

Er is voldoende ruimte op de onbebouwde percelen om in de woonkernen de woonbehoefte te vervullen. (toelichtingsnota, conclusie 4 pagina 27). Een verdichting van het buitengebied is hiervoor niet nodig. Er is dus geen sprake van "verspilling" van percelen. Geschakelde woningen zorgen onvoldoende voor openheid tussen de woningen in het woonlandschap en zorgen voor een densere bebouwing. Dit werd eerder ook al gezegd. Er wordt in bv. woonlandschap geen gesloten bebouwing toegelaten, zodat de open ruimte en het groene karakter meer wordt gevrijwaard. Voor het groene karakter in het woonlandschap zijn er daarenboven hier grotere tuindieptes voorzien.

Het bezwaar is ongegrond.

Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.

		<p>Alles kadert m.a.w. in het beleid zoals dit blijkt uit het ruimtelijk traject (zoals geduid in de toelichtingsnota). Dit beleid maakt een discretionaire bevoegdheid uit van de planologische overheid.</p> <p>De gemeente heeft duidelijk de bevoegdheid om de beleidslijnen rond ruimtelijke ordening uiteen te zetten en kan ook nieuwe beleidslijnen beslissen op basis van nieuwe inzichten. Er wordt verwezen naar de toelichtingsnota bij het RUP en naar alle voorbereidende werken.</p> <p>Er wordt daarnaast verwezen naar hetgeen hierboven over de planschade werd geschreven. Hiervoor bestaat een geijkte procedure en dit staat los van de bevoegdheid van de planologische overheid.</p>	
3C	De beperkingen laten niet toe dat niet-vergunningsplichtige nevenfuncties kunnen.	<p>Het is onduidelijk over welke beperkingen het hier gaat. Er zijn geen beperkende regels over de oppervlakte die bedoeld zijn om nevenfuncties onmogelijk te maken.</p> <p>Zoals hierboven uiteengezet blijft de onderliggende gewestplanbestemming van toepassing. Dit maakt dat de voorschriften van woongebieden van toepassing blijven. 'Nevenfuncties' – indien toegelaten volgens het gewestplan en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening – blijven er toegelaten, ook als deze vrijgesteld zouden zijn van vergunning.</p>	<p>Het bezwaar is onontvankelijk gelet op het gebrek aan stelplicht, zeker ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>
3D	Onzekerheid omtrent maatregelen rond doorwaadbaarheid die <i>kunnen</i> opgelegd worden. Dit mag niet onbepaald zijn.	<p>Hier wordt vermoedelijk bedoeld op artikel 4 van de verordening wonen-in-meervoud. Deze is geen onderwerp van het openbaar onderzoek.</p> <p>Alwaar bedoeld wordt op artikel 2 van het RUP (algemene voorschriften), moet opgemerkt worden dat dit algemeen voorschrift enkel stelt waar wegens kan aangelegd worden. Een verdere detaillering is niet verder aan de orde en is in een overdruk-RUP ook niet nodig. Er geldt op dit punt immers altijd de sectorale regelgeving (bv. de gewestelijke hemelwaterverordening). Deze blijft sowieso van toepassing. De verordening Woonzonerings en het RUP doen hier geen afbreuk aan. Hetzelfde geldt alwaar er bedoeld zou worden op artikel 9 van de verordening Woonzonerings.</p> <p>De concrete maatregelen zullen m.a.w. dan ook gewoon bepaald worden op projectniveau. Dit maakt de verordening Woonzonerings en het RUP niet onwettig.</p>	<p>Het bezwaar is onontvankelijk gelet op het gebrek aan stelplicht en feit dat het gericht zou zijn tegen een reeds bestaande verordening, zeker ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>
3E	De m.e.r.-screening zou gebrekig zijn en geen rekening houden met de negatieve te verwachten effecten, waaronder de verspilling van percelen.	<p>Er worden geen percelen verspild. Dit werd eerder al uitgelegd. Er is voldoende ruimte op de onbebouwde percelen om in de woonkernen de woonbehoefte te vervullen (toelichtingsnota, conclusie 4 pagina 27). Een verdichting van het buitengebied is hiervoor niet nodig.</p> <p>De plan-m.e.r.-screening is daarenboven wel afdoende opgesteld. Dit wordt ook bevestigd door de beslissing van het team Omgevingseffecten Milieueffectenrapportage.</p> <p>Voor het overige gaat dit bezwaar niet meer gedetailleerd in op de plan-m.e.r.-screening. Een bezwaarindiener moet natuurlijk ook, in het kader van de stelplicht, op omstandige wijze duidelijk maken welke effecten onvoldoende gescreend zouden zijn / aanzienlijk zouden zijn. Het stellen dat er 'geen rekening wordt gehouden met de negatieve effecten' zonder te duiden over welke effecten het specifiek gaat, heeft de onontvankelijkheid van het bezwaar als gevolg (zie o.m. RvVb 15 april 2021, nr. A-2021-0880).</p>	<p>Het bezwaar is onontvankelijk (nu slechts deels voldaan is aan de stelplicht), zeker ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>

3F	De bepaling inzake dakkappen gaat in tegen het Burgerlijk Wetboek (artikel 3.132). In het BW kunnen deze wel degelijk op de perceelsgrenzen worden voorzien.	Het Burgerlijk Wetboek heeft niet de intentie om zaken omtrent ruimtelijke ordening te regelen. Het bewuste artikel gaat ook niet specifiek over dakkappen maar over lichten en zichten. Het legt beperkingen op aan deze lichten en zichten indien ze zijn toegelaten vanuit andere regelgeving zoals ruimtelijke ordening. Een RUP en / of een verordening spreekt / spreken zich niet uit over burgerlijke rechten. Een RUP en / of verordening mag m.a.w. wel degelijk andere regels bepalen.	Het bezwaar is onontvankelijk gelet op het gegeven dat het geen stedenbouwkundig argument betreft, minstens is het ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.
3G	De afwijkingmogelijkheden moeten voor alle zaken gelden als men dit motiveert vanuit de goede ruimtelijke ordening. In het verleden liet het beleid ruimere vormen van bebouwing toe.	De bezwaarindieners maken niet duidelijk over welk vroeger beleid gesproken wordt. Zoals hierboven uiteengezet kaderen de voorschriften van het RUP en de verordening Woonzoning binnen het ruimtelijk traject Woonzoning dat o.m. als doel heeft het verdichten van de woonkernen en het vrijwaren van open ruimte. Indien ruime afwijkingmogelijkheden worden toegelaten zijn deze voorschriften zonder voorwerp. Het bepalen van de bebouwingsdichtheid en het willen verdichten door gebruik te maken van een RUP zijn expliciet toegestane doelstellingen overeenkomstig artikel 2.6.1 VCRO.	Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.

Samenvatting 4 -10

Behandeling Gecoro

Advies Gecoro

4A	<p>Opmerking 1 en 2 – kwaliteitsdoelstellingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vraag om inrichtingsvoorschriften uit de zoneringsmatrix van de startnota RUP Woonzoning in de separate verordening Woonzoning te behouden en deze niet bij het RUP Woonzoning te voegen. - Vraag om de bestemmingsvoorschriften van het RUP zo algemeen en beknopt mogelijk te houden, zodat de gemeente elke aanvraag apart blijft beoordelen, rekening houdend met alle plaatselijke omstandigheden. 	<p>Het is onduidelijk of dit voor deze bezwaarindieners ook effectief een bezwaar is. Men lijkt de werkwijze ook te onderschrijven.</p> <p>Indien het een kritiek is, wordt er verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.</p> <p>De voorschriften van het RUP Woonzoning bestaan enkel uit de belangrijkste zaken zoals de doelstellingen, de toegelaten bouwtypes en de dichtheid. De inrichtingsvoorschriften worden in de separate verordening Woonzoning opgenomen. Alzo wordt voldaan aan het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Daarenboven komt het gegeven dat een RUP niet noodzakelijk inrichtingsvoorschriften moet bevatten (art. 2.2.2, §1 VCRO).</p>	<p>Het bezwaar is deels onontvankelijk gelet op het feit dat het gericht zou zijn op een reeds bestaande verordening, zeker ongegrond.</p> <p>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>
4B	<p>Opmerking 3 en 7 – onderzoek alternatieve voorstellen</p> <p>Vraag om alternatieve voorstellen voor <u>woonpark</u> te onderzoeken:</p>	<p>Er wordt vooreerst verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.</p> <p>Deze bezwaren hebben verder ook betrekking op de verordening woonparkgebieden en wonen-in-meervoud en niet het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning. Op dit punt zijn de bezwaren zonder voorwerp.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond.</p> <p>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>



<p>- Beperken van de procentuele grondinname voor bebouwing tot bv. 12% van de totale perceelsoppervlakte (ipv 15%)</p> <p>- Beperken van de absolute grondinname voor bebouwing tot bijvoorbeeld 200 m² of lager</p>	<p>In de startnota vermeldt de matrix uit de woonzoning de regels voor de woonparken (dit wordt geregeld door de verordening woonparkgebieden). Bij het opstellen van voormelde verordening werd reeds onderzoek gedaan naar alternatieven voor woonparken. In de startnota en de toelichtingsnota bij het RUP (zie onder titel 2) wordt verwezen naar de instrumenten en plannen die werden aangewend om de alternatieven te onderzoeken. Op deze manier wordt voldaan aan de verplichting van art. 2.2.4, §2 VCRO.</p> <p>De criteria ter bepaling van het planinitiatief moeten er voor zorgen dat er voldoende groene ruimte overblijft als men een perceel bebouwt enerzijds en dat er elders intensiever gebouwd wordt anderzijds.</p> <p>De ene doelstelling hangt dus samen met de andere doelstellingen. Door de bebouwingsdichtheid elders te beperken, kan die elders sterk toenemen. Zo verdichten de kernen en kan de rest integraal gevrijwaard worden.</p> <p>Het ruimtelijk traject waaruit het RUP Woonzoning deel uitmaakt beoogt de bebouwingsdichtheid van de kernen en het vrijwaren van de open ruimte in een reglementair kader te gieten. Het is nodig om de doelstelling "gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan" uit het gewestplan te kunnen waarborgen, daar waar 'woonparken' de geldende bestemming is.</p> <p>De door bezwaarindieners voormelde 'oplossingen' werden reeds onderzocht. Door enkel met percentages te werken omtrent de grondinname is, naast het gegeven dat verdichten in de kern(en) dan ook niet aangemoedigd wordt, er geen garantie dat het groen in het straatbeeld, dat in grote mate afhangt van de breedte van het perceel, voldoende zal zijn. Er zal met andere woorden geen plaats zijn voor het groen ter hoogte van de woning.</p> <p>De alternatieven die men voorstelt (een alternatievenonderzoek is natuurlijk minder van belang in het kader van een overdruk-RUP – er wordt juist, via de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de planologische overheid gekozen om de bestemming niet te wijzigen) zijn in het kader van het huidig RUP dus niet aan de orde. Een alternatievenonderzoek dient natuurlijk voornamelijk indien er een welbepaalde bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, zodat verschillende locaties moeten gezocht worden om de impact van deze bestemmingswijziging te onderzoeken. Er werd daarnaast wel een onderzoek uitgevoerd naar alle relevante belangen. Dit blijkt uit de voorbereidende werken. Het is aan de planologische overheid om te bepalen welke belangen het meest doorwegen. Dit betreft een discretionaire bevoegdheid.</p> <p>Het betreft daarenboven enkel een overdruk-RUP, in het kader van o.m. verdichting en bouwdichtheid. Er zijn dus geen inrichtingsvoorschriften bepaald, zodat percentage ook niet in het RUP thuishoren.</p>	
<p>4C Opmerking 4 en 7 - onderzoek alternatieve voorstellen</p> <p>Voor woonlandschap en woonwijk wordt ook een verdere beperking van</p>	<p>Er wordt integraal verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.</p> <p>De alternatieven werden onderzocht in het kader van de startnota (en opgenomen in de toelichtende nota). Er is voldaan aan de verplichtingen van art. 2.2.4, §2 VCRO.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>



	<p>de procentuele en absolute grondinname voor bebouwing voorgesteld. Er wordt geen minimumperceeloppervlakte, noch andere absolute perceelafmetingen opgenomen in het RUP.</p>	<p>Er wordt in het RUP met de dichtheid gewerkt volgens het principe dat hoe verder men gaat van het dorpshart (woonkernen) hoe minder verdichting (woonparken) toegestaan kan worden. Dit is reden waarom een overdruk-RUP wordt gemaakt.</p>	
4D	<p>Opmerking 5 en 6 – onderzoek alternatieve voorstellen</p> <p>Vraag om maatregelen te onderzoeken betreffende het faciliteren van andere woonvormen, zoals tiny housing, kangoeroewonen, modulair bouwen etc.</p>	<p>Het RUP doet geen uitspraak over alternatieve woonvormen. Deze kunnen voorzien worden in alle zones, als ze voldoen aan de voorschriften. In de toelichtingsnota wordt bijkomende informatie geboden inzake 'co-housing'. Deze alternatieve woonvorm is vergunbaar indien ze voldoet aan de dichtheden uit het RUP en de goede ruimtelijke ordening. Deze redenering kan naar analogie worden toegepast op woonvormen zoals 'tiny housing' etc. In de verordening Woonzonerings wordt zelfs een afwijkingmogelijkheid hiervoor geboden.</p> <p>Zorgwonen (kangoeroewonen) wordt gedefinieerd door artikel 4.1.1, 18° VCRO. Één van de voorwaarden om van zorgwonen te kunnen spreken is dat er sprake is van een hoofdzakelijk vergunde woning waarin één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd. Er is geen sprake van een nieuwe verkaveling of het creëren van een meergezinswoning. De beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen met betrekking tot zorgwoningen komt toe aan de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid in zake.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>
4E	<p>Opmerking 7 – woonparkgebied</p> <p>Er worden opmerkingen geformuleerd over de 10-are-regel. Deze zou geschrapt moeten worden.</p>	<p>Deze bezwaren hebben verder ook betrekking op de verordening woonparkgebieden en niet op het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings.</p>	<p>De bezwaren zijn zonder voorwerp.</p>
4F	<p>Opmerking 8 – woonlandschap</p> <p>De mogelijkheid om eventuele verkavelingen te toetsen aan kwaliteitsdoelstellingen gecombineerd met de vermelde voorstellen (beperken van grondinname). Ook halfopen bebouwing zou toegelaten moeten worden, zeker nu dit in de Stationsstraat (woonlandschap) wel toegelaten is en er geen objectieve reden tot differentiatie voortligt.</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet:</p> <p>Het bepalen van de bouwdichtheid middels een RUP is toegelaten overeenkomstig de bepalingen van de VCRO.</p> <p>Het toch toelaten van meer dan één woning per perceel via kwaliteitsdoelstellingen gaat in tegen die doelstelling.</p> <p>Ook de redenen waarom halfopen bebouwing niet toegelaten is en waarom de Stationsstraat anders geordend wordt, worden hierboven toegelicht.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>
4G	<p>Opmerking 9 en 16 – woonlandschap</p> <p>Vraag om Vakenstraat op te nemen als dorpsring:</p> <ul style="list-style-type: none">- Geen differentiatie tussen woonlandschap Vakenstraat en woonlandschap Stationsstraat.- Vakenstraat heeft achterhaalde	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP o.m. dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren.- De planologische overheid heeft over de keuze tot planologische situering trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.- De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzonerings en is geen nieuw	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>



	<p>gewestplanbestemming. WUG's in dorpsring hebben meer mogelijkheden dan de Vakenstraat. De Vakenstraat vormt een morfologisch geheel met de kern 'Heikant'.</p>	<p>gegeven ten gevolge van het RUP noch de verordening Woonzonerings. Er zijn hiervoor diverse parameters gekozen.</p> <p>Het RUP kan het gewestplan niet aanpassen gezien het een overdruk-RUP is. Het verschil in dynamiek tussen de verschillende delen van de Stationsstraat werd reeds vastgelegd in het GRS. Er wordt o.m. verwezen naar pagina 2 van het bindend gedeelte.</p> <p>Het RUP en de verordening Woonzonerings volgen hier inderdaad het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dat in het bindend gedeelte de Vakenstraat als uitlopend lint heeft geselecteerd en volgende ontwikkeling hiervoor voorziet (pagina. 12 richtinggevend gedeelte GRS): 'Verdere verlating dient maximaal vermeden te worden, evenals een toename van het aantal wooneenheden door splitsingen. Bestaande bouwrijpe percelen kunnen steeds bebouwd worden met één woning.'</p> <p>De differentiatie van de Stationsstraat werd eerder toegelicht. Ook dringt een vergelijking met de WUG's zich niet op. Het RUP wijzigt deze bestemming niet en het huidige Woonreservecreeet zegt dat de aansnijding van WUG's niet zomaar toegelaten zijn.</p> <p>Bezwaarindieners argumenteren dat de gewestplanbestemmingen achterhaald zouden zijn, echter passen deze binnen het GRS en het ruimtelijk traject dat de gemeente beoogt.</p> <p>De onderliggende gewestplanbestemming wordt behouden en middels het RUP versterkt.</p>	
4H	<p>Opmerking 10 – geografische afbakening Regastraat 2 t.e.m. de Heikantschool (Regastraat 12) als 'woonwijk' op te nemen van de woonkern Heikant op basis van deze 4 parameters:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bereikbaarheid met duurzaam vervoer;- Voorzieningenniveau;- Historische ontwikkeling;- Huidige densiteit en bebouwingsstructuur.	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet:</p> <ul style="list-style-type: none">- De planologische overheid heeft over de keuze tot planologische situering trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.- De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzonerings en is geen nieuw gegeven ten gevolge van het RUP noch de verordening Woonzonerings. Er zijn hiervoor diverse parameters gekozen. <p>Het RUP Woonzonerings is een overdruk-RUP dat voorschriften bevat die het onderliggend gewestplan aanvullen. Voor de Regastraat 2 t.e.m. de Heikantschool kan geen uitzondering gemaakt worden.</p> <p>Het RUP is van toepassing op het plangebied zoals weergegeven op het grafisch plan.</p> <p>Een wijziging van het gewestplan is daarenboven niet aan de orde.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond.</p> <p>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>
4I	<p>Opmerking 11 – geografische afbakening Vakenstraat</p> <p>Vraag om Vakenstraat, ingedeeld als 'woonlandschap' om te zetten naar 'woonwijk', gezien de bestaande infrastructuur en ligging aan woonwijk Heikant. Op basis van deze 4 parameters:</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren.- De planologische overheid heeft over de keuze tot planologische situering trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.- De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzonerings en is geen nieuw	<p>Het bezwaar is ongegrond.</p> <p>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Bereikbaarheid met duurzaam vervoer; - Voorzieningenniveau; - Historische ontwikkeling; - Huidige densiteit en bebouwingsstructuur. 	<p>gegeven ten gevolge van het RUP noch de verordening Woonzoneriing. Er zijn hiervoor diverse parameters gekozen.</p> <p>Het RUP en de verordening Woonzoneriing volgen hier het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dat in het bindend gedeelte de Vakenstraat als uitlopend lint heeft geselecteerd en volgende ontwikkeling hiervoor voorziet (pagina 12 richtinggevend gedeelte GRS): <i>'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.'</i></p> <p>Het RUP ent dus verder op de doelstellingen van het GRS.</p>	
<p>4J Opmerking 12 en 15 – voorschriften RUP</p> <p>Vraag om zin op pagina 62 van de toelichtingsnota onder artikel 3 te behouden en verder door te trekken: <i>'Er worden afwijkingen van de dichtheid voorzien die als doel hebben om via onderhandelingsstedenbouw in te kunnen spelen op de maatschappelijke noden.'</i></p> <p>Voorstel: een verhoging van de maximale woningdichtheid (van één woning per perceel) kan worden toegelaten indien voldaan wordt aan de belangrijkste parameters die volgen uit de plandoelstellingen (bereikbaarheid, voorzieningenniveau, historische ontwikkeling en huidige bouwdenstiteit).</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.</p> <p>Het doel van de onderhandelingsstedenbouw is om een mix van wonen met functies en voorzieningen in de kern te krijgen om tot een kwalitatieve kernversterking te komen. De functies en voorzieningen zijn minder gewenst buiten de kernen. Dit wordt dus verkeerd gelezen.</p> <p>De doelstelling van het RUP is daarenboven om de woonkernen te verdichten, daarbuiten niet. Het toelaten van een afwijking aan de hand van andere criteria dan onderhandelingsstedenbouw is een uitbreiding van de afwijking die niet wenselijk is volgens de ruimere visie van het RUP. Dit zou ook onvoldoende rechtszekerheid bieden, nu in elk gebied dan afwijkingen toegelaten zouden kunnen zijn, op basis van dezelfde doelstellingen.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoneriing en / of de verordening Woonzoneriing nodig.</p>
<p>4K Opmerking 13 – voorschriften art. 1.4</p> <p>Toepassingsgebied: <i>'De bepalingen van dit RUP zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffende artikel, van toepassing op alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen.'</i></p> <p>Dit artikel kan mogelijk voor complicaties zorgen voor behandeling van vergunningsaanvragen in het kader van (lichte) renovaties. Renovaties gericht op het aanpassen van woningen om ze duurzamer te maken (energieprestaties, enz.) zouden in het gedrang kunnen komen indien de betreffende woning niet helemaal</p>	<p>Het RUP Woonzoneriing spreekt zich niet uit over de percelen waarop heden meerdere woningen aanwezig zijn, noch over de aanwezige meergezinswoningen.</p> <p>De omgevingsvergunningaanvraag dient volgens haar voorwerp beoordeeld te worden.</p> <p>Zolang geen bouw beoogd werd, zijn wij daarenboven ook van mening dat de bestaande vergunde toestand behouden kon worden. Dit zal verduidelijkt worden.</p>	<p>Het bezwaar is deels gegrond. Het RUP Woonzoneriing wordt deels aangepast, in artikel 1.4. Er is geen aanpassing van de verordening Woonzoneriing nodig.</p>



conform de vereisten van RUP en verordeningen zou zijn, waardoor een verbetering en verduurzaming van het bestaand woningpark onmogelijk zou worden.

Voorstel : de bepalingen van dit RUP enkel toepassen op nieuwbouw.

4L Opmerking 14 – voorschriften art. 1.6

Verhouding tot andere planningsinstrumenten: ' Het RUP wijzigt geen basisbepalingen van gewestplan of RUP's. Het doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden binnen de zones die in deze plannen een bestemming 'wonen' hebben. Bepalingen van het gewestplan en RUP's gaan voor op de bepalingen van dit RUP voor zover het aspect er uitdrukkelijk in is geregeld. Dit RUP vult de gewestplanbestemming met andere woorden aan.' Voorstel : meer duidelijkheid en rechtszekerheid inbouwen door uitdrukkelijk toevoegen in dit artikel van volgende zin uit pagina 61 van de toelichtingsnota bij het RUP : "Wat betreft de bestaande percelen is het niet de bedoeling om de bouw mogelijkheden weg te halen." Alsook schrappen van het zinsdeel in de voorschriften: 'voor zover het aspect er uitdrukkelijk in is geregeld'.

In de toelichting bij de voorschriften wordt extra duidelijkheid gegeven. Geen schrapping uit de voorschriften.

Het RUP heeft niet als doelstelling om een bouwverbod op te leggen.

Het bezwaar is deels gegrond.

Het RUP Woonzonerings wordt deels aangepast, in de toelichting bij de voorschriften Er is geen aanpassing van de verordening Woonzonerings nodig.

4M Opmerking 17 – voorschriften art. 3.6.1

Afbakening woonpark: dit artikel kan niet van toepassing zijn op het deel van de Regastraat van aan het begin (hoek Kerkhofstraat) tot aan de Heikantschool, vermits dit deel van de straat morfologisch wél binnen de woonwijk Heikant valt en er vlakbij ligt. Wat in tegenstelling is met wat in het artikel staat (woonpark valt buiten woonwijk, etc..) en in de toelichting van dit artikel staat, namelijk dat het woonzones zijn die zich meestal ontwikkeld hebben op

Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.

Het RUP is een overdruk-RUP dat het gewestplan niet aanpast. Zie repliek op bezwaar 4-10, opmerking 9 en 16 en 12 en 15.

Het bezwaar is ongegrond.

Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.

enige afstand van de kern. Deze beschrijving van dit artikel over woonpark gaat inderdaad perfect op voor de woningen op de Heikantberg en de Middelberg, die veel verder van de centra verwijderd zijn. Daarom wordt gevraagd dat dit deel van de Regastraat in 'woonwijk' zou ingedeeld worden op het bestemmingsplan van het RUP, wat aansluit bij de stedenbouwkundige ontwikkelingen van de laatste jaren en decennia sinds het gewestplan, waarbij de percelen in dit straatdeel reeds bebouwd zijn, sommige zelfs met grote villa's achterin in tweede orde. De indeling 'woonpark' van het gewestplan destijds gaat bijgevolg vandaag niet meer op voor dit deel van de Regastraat. Het past dat van de opstelling van dit nieuw RUP gebruik gemaakt wordt om deze inmiddels achterhaalde bestemming bij te sturen, door opname als 'woonwijk'. Dit analoog aan de WUG, die ook met een andere laag overtrokken worden in dit RUP. Ook kan in artikel 3.6 van het RUP (of in de verordening woonparkgebieden) expliciet worden toegestaan om (beperkt) af te kunnen wijken van de 10 are-regel, mits adequate en omstandige motivering van de aanvrager van de omgevingsvergunning. En mits voldaan wordt aan de belangrijkste parameters die volgen uit de plandoelstellingen : bereikbaarheid, voorzieningenniveau, historische ontwikkeling en huidige bouwdensiteit.

4N Opmerkingen 18 – opmerkingen tegen verordening Woonzonerings

Het toepassingsgebied moet hier ook herbekeken worden, naar enkel nieuwbouw, m.u.v. enkele regels inzake tuinrichting en duurzaamheid. Er moet gekeken worden voor een regelgeving voor tiny houses.

Er wordt vooreerst verwezen naar hetgeen hierboven werd uiteengezet.

In de verordening Woonzonerings moet het toepassingsgebied niet herbekeken worden. Enkel het aangevraagde moet aan de verordening getoetst worden. Niet elk voorschrift moet altijd nagekeken worden. Bovendien staat er in de verordening ook steeds een toepassingsgebied (zie bv. §1, artikel 36) en geldt ook een andere afwijkingsbepaling, die eventueel toegepast zou kunnen worden.

Het bezwaar is ongegrond.

Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.



	<p>De minimale perceelsbreedtes moeten vervangen worden door kwaliteitsdoelstellingen. Er wordt opnieuw verwezen naar het type woningen. Ook co-housing moet goed bekeken worden.</p>	<p>De doelstelling rond open bebouwing/ halfopen bebouwing en gesloten bebouwing werd hiervoor al toegelicht. De minimale perceelsbreedtes kadert ook in de voormelde doelstellingen. Alzo worden de open ruimte en het groene karakter meer gevrijwaard.</p> <p>Er werd eerder geantwoord op de co-housing- en tiny houses-projecten.</p>	
4O	<p>Opmerking 19 milieueffectenscreening</p> <p>Voorstel voor dat een meer kwantitatieve analyse van en vergelijking met onze voorstellen zou gebeuren, waarvan men overtuigd zijn dat deze een belangrijke positieve impact op het milieu zouden teweegbrengen, alsook doelmatiger zijn in termen van inperken van het ruimtebeslag van bebouwing.</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.</p> <p>De alternatieven werden reeds onderzocht bij het opstellen van de startnota en de plan-m.e.r.-screeningsnota is gunstig. De m.e.r. is afdoende opgesteld. Dit wordt ook bevestigd door de beslissing van het team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>
4P	<p>Opmerking 20 – watertoets</p> <p>Voorstel om voor de effecten van verdichting van de woonkernen op de potentiële pluviale wateroverlast na te gaan. En om te onderzoeken wat de positieve waterbeheereffecten zijn van deze voorstellen van het beperken van de grondinname voor bebouwing (in absolute en procentuele waarden, verhardingen inclusief), wat een beperking van de mineralisatiegraad van de grondoppervlakte van het gemeentelijk grondgebied inhoudt, en bijgevolg het verhogen van de infiltratiecapaciteit van de bodem, en dus het verminderen van het overstromingsrisico.</p>	<p>De watertoets is conform de richtlijnen gebeurd. Deze was een onderdeel van de m.e.r.-screening waar het Team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage over besliste dat er geen aanzienlijke milieueffecten zoals wateroverlast verwacht worden.</p> <p>De doelstelling van het RUP is juist om de verdichting terug te brengen naar een bepaald gebied door tegelijk andere gebieden te vrijwaren van bebouwing. Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan het geldende beleid inzake de bouwshift.</p> <p>Daarenboven geldt dat overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het Decreet Integraal Waterbeleid een omgevingsvergunningsaanvraag de 'watertoets' moet doorstaan. Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid bij elke aanvraag zal moeten nagaan of er al dan niet schadelijke effecten op de waterhuishouding zouden ontstaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Omgevingsvergunningsaanvragen dienen namelijk te voldoen aan de gewestelijke en provinciale Hemelwaterverordeningen. Het RUP wijzigt hier niets aan.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>
Samenvatting 11		Behandeling Gecoro	Advies Gecoro
11A	<p>Voor de zone woonlandschap Stationsstraat zijn de bepalingen te streng voor alternatieve woonvormen.</p> <p>De zone Stationsstraat die nu in woonwijk ligt zou in dorpsring moeten</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP o.m. dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren.	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>

komen zodat er ook andere bouwvormen kunnen dan voorgesteld (open/halfopen of gesloten):

- Uit de mobiscore blijkt dat de Stationsstraat (zo ook de andere grote verkeersassen) eenzelfde score heeft als de Bergstraat in de dorpskern. De afbakening van het kernkompas neemt deze ook mee;
- De woondichtheid wordt hierdoor te laag. Dit gaat in tegen het principe van verdichting van de kern. In de praktijk gaat men via de woondichtheid het gewestplan wijzigen;

De vroegere verordening liet meer bouw mogelijkheden toe waarbij de doorwaadbaarheid en openheid naar het achterliggend gebied mogelijk waren. Door geen binnengebieden meer te ontwikkelen komt men tot lintbebouwing.

- De planologische overheid heeft over de keuze tot planologische situering trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.
- De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzoning en is geen nieuw gegeven ten gevolge van het RUP noch de verordening Woonzoning. Er zijn hiervoor diverse parameters gekozen.

De afbakening komt voort, zoals dit ook blijkt uit het gemeentelijk structuurplan, o.m. uit de visienota woonzoning / BGO en is reeds vastgelegd in de verordening wonen-in-meervoud, dat ook deel uitmaakt van het ruimtelijk traject.

Het kernkompas heeft een afbakening voorzien van de woonkern en maakte geen oefening voor een ruimtelijke differentiatie binnen deze woonkern.

De mobiscore is niet de enige parameter voor de motivatie achter de afbakening (zie ook repliek op bovenstaande bezwaren).

Het is middels een RUP wel degelijk mogelijk om de bouwdichtheid te bepalen en vast te leggen hoe men verder mag verdichten. De aanduiding van de Stationsstraat als woonlandschap is een beleidskeuze die reeds van kracht is sedert de inwerkingtreding van de BGO Woonzoneringsplan. Dit blijkt ook uit het GRS. Het RUP wijzigt hier niets aan.

Lintbebouwing bestaat uit enkel bebouwing aan de straat in combinatie met aan beide zijden open ruimte er achter die niet in het woongebied ligt. Binnen de woonwijken is er slechts in enkele gevallen sprake van linten. In het overgrote deel gaat het over bebouwing met daar achter nog bebouwing. De meeste zones binnen de woonwijken, zoals aan de Stationsstraat, vormen dus per definitie geen lint. Het RUP wil dus geenszins lintbebouwing voorzien. De vroegere regels rond het bewaren van de openheid in type II gebied in de vorige versie van de verordening wonen-in-meervoud wordt niet door dit RUP aangepast maar is reeds aangepast door de herziening van de verordeningen in 2023.

11B Het is bovendien niet mogelijk om uit deze verordening op te maken of er naast woonfunctie ook nog plaats zou zijn voor winkelruimten of andere publieke functies. Uit artikel 36 lijkt het alsof voor de **Stationsstraat enkel wonen toegelaten is**. Er wordt enkel over open, halfopen en gesloten bebouwing gesproken. Men gaat hier in tegen het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant dat stelt dat men een optimaal ruimtelijk rendement moet verkrijgen.

Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.

Er is zeker nog plaats voor andere functies dan woonfuncties. De onderliggende gewestplanbestemming blijft namelijk van toepassing. Een verordening kan hier ook niets aan wijzigen. Dit wordt nog verduidelijkt in de toelichting van de voorschriften bij het RUP (door ook onder artikelen 3.3.3, 3.4.4., 3.5.3 en 3.6.3 deze zin toe te voegen: *'De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. De vloeroppervlakte van de eventuele niet-woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.'*

Door te werken met de voorwaarde van een maatschappelijke meerwaarde om de dichtheid te verhogen wil de gemeente via onderhandelingsstedenbouw andere functies aantrekken. Open, halfopen en gesloten bebouwing zijn manieren van inplanting voor woningen en gaan dus niet over de functie in het gebouw.

Het bezwaar is deels gegrond deels ongegrond.

Het RUP wordt wel deels aangepast in de toelichting bij de voorschriften (louter ter verduidelijking van de niet-woonfuncties). Er gebeurt tevens een wijziging aan de verordening Woonzoning.



	<p>De provincie Vlaams-Brabant formuleerde op 4 april 2024, zoals ook in eerdere fases van het ruimtelijk traject, een gunstig advies inzake het RUP. Ze geven ook duidelijk aan dat het RUP niet in strijd is met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.</p> <p>Weliswaar wordt de verordening beperkt aangepast. Het woord 'enkel' wordt verplaatst in artikel 24, 28, 32 en 36.</p>		
11C	<p>Er is geen rechtszekerheid: men bouwt in de Stationsstraat nu een project dat niet meer kan volgens de huidige verordening. Mensen die op basis van dit project, sites in de buurt kochten, krijgen nu een waardevermindering te slikken. Er dient planschade te zijn.</p>	<p>Door het RUP en de verordening komt er net meer rechtszekerheid doordat de visie op de ontwikkeling binnen de vrij algemene voorschriften van het gewestplan wordt omgezet in voorschriften. Een verordening Woonzoning is niet in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel omdat er in het verleden andere vergunningen afgeleverd werden. Voor de weerlegging inzake planschade en waardevermindering, zie bezwaren 1 en 2.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>
11D	<p>Een strikte interpretatie van de verordening zal leiden tot een verarming van de bebouwde kwaliteit. De gemeente zal buiten de dorpskernen geen toekomstige grote projecten meer toelaten.</p>	<p>De gemeente wil geen verdichting buiten de woonkernen. Dit is de basisdoelstelling van het RUP en van de verordening Woonzoning. Beide instrumenten dienen hetzelfde doel. De bebouwde kwaliteit zal steeds bij elk project afgetoetst worden, of dit nu in de dorpskern of buiten de dorpskern ligt. Artikelen 3 en 4 van de verordening Woonzoning eisen net dat de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit steeds gegarandeerd blijven. Flankerend hieraan organiseert de gemeente ook kwaliteitskamers waarbij de ruimtelijke kwaliteit door externe experts wordt beoordeeld.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>
11E	<p>Andere woonvormen en ontwikkelingen worden tegengehouden op grote terreinen. De voorschriften van de verordening worden als minimum beschouwd en er zijn geen afwijkingen toegelaten volgens artikel 3. Enkel slechts zeer beperkte uitzonderingsmogelijkheden zijn mogelijk. De vrees is dan ook dat men niet zal willen afwijken van deze voorschriften – zelfs indien de ideeën in een ontwerp zouden leiden naar een betere ruimtelijke ordening en beter ruimtelijk gebruik. Bestaande woonvormen worden bestendigd in plaats van mogelijkheden voor toekomstige visies open te houden.</p>	<p>Het is onduidelijk welke afwijkingen van de voorschriften nodig zouden zijn om andere woonvormen en ontwikkelingen mogelijk te maken. Artikel 39 geeft een brede mogelijkheid tot afwijking, ook voor woonvormen zoals co-housing en sociale woningen, dat nog wordt aangevuld met de uitzonderingen per artikel uit artikel 40.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>
11F	<p>In de dorpskernen is er gesloten bebouwing en een gebrek aan voortuinen waardoor laadinfrastructuur, en dus de elektrificatie van het wagenpark, moeilijk is. Daarbij zijn bij projecten vaak ondergrondse garages nodig, maar die zullen niet brandveilig zijn. Daarom zullen er zware</p>	<p>Het is onduidelijk welke voorschriften precies beperkend zijn en laadinfrastructuur onmogelijk zouden maken. Gesloten bebouwing zonder voortuin is een typische bouwwijze in het dorp die te bewaren valt vanuit de zorg voor het dorps karakter. Ondergrondse garages zijn nodig om op een efficiënte manier te verdichten en de auto uit het straatbeeld te halen. Indien er voor de elektrificatie in de toekomst aanpassingen nodig zouden zijn aan de verordening, kan deze steeds worden herzien.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</p>



aanpassingen nodig zijn aan de verordening, ze is immers te beperkend.

Samenvatting 12

Behandeling Gecoro

Advies Gecoro

<p>12A In het toepassingsgebied van het RUP wordt onder artikel 1.2 gesproken over intensivering. Wat wordt hiermee bedoeld? Gaat dit over de bebouwingsdichtheid? Wat met bestaande onbebouwde percelen? Onder andere in de toelichting van artikel 3.1.4 wordt de maximale bouwdichtheid omgerekend naar de minimale grootte van een kavel. Betekent dit dan dat onbebouwde percelen die kleiner zijn dan onbebouwbaar zijn?</p>	<p>Het is belangrijk dat het RUP voldoende duidelijk is. Het is niet de bedoeling om percelen onbebouwbaar te maken. De dichtheid gaat namelijk over meerdere woningen niet over één perceel. In het RUP toe te voegen in de toelichting bij artikel 1.2: <i>Onder intensivering wordt verstaan: het vergroten van het ruimtegebruik door het vermeerderen van het aantal woningen en / of woongelegenheden.</i></p> <p>In het RUP aan te passen in de toelichting dat niet elk perceel een bepaalde minimale grootte (na omrekening dichtheid naar perceelsniveau) moet hebben maar dat de maximale dichtheid wordt vastgelegd (in de toelichting van de voorschriften van artikelen 3.1.4, 3.2.3 en 3.3.3).</p>	<p>Het bezwaar is gegrond. Het RUP wordt conform aangepast.</p>
<p>12B Hoe wordt de bouwdichtheid bekeken als men bijvoorbeeld een groenzone voorziet in een verkaveling? Volgens de toelichting van het RUP en volgens de bepalingen per zone uit de verordening mogen de perceelgroottes niet afwijken van de omgerekende minimale perceelgroottes. Wil dit dan zeggen dat het verhogen van de dichtheid via buurtgroen of buurtparkeren bijvoorbeeld ook niet mogelijk is?</p>	<p>Aan te passen in de voorschriften van de verordening onder artikel 22, 26 en 30 dat niet elk perceel een bepaalde minimale grootte (na omrekening dichtheid naar perceelsniveau) moet hebben maar dat de maximale dichtheid wordt vastgelegd.</p>	<p>Het bezwaar is gegrond. De verordening wordt conform aangepast.</p>
<p>12C Artikel 1.5 laat projecten "door of met financiering vanwege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of de erkende woonmaatschappijen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen" buiten het toepassingsgebied. Wat met private personen die sociale woningen willen realiseren?</p>	<p>Dit kan inderdaad beter gelijk getrokken worden. Private personen die sociale woningen realiseren of via SVK kunnen dit namelijk ook. Er zijn ook initiatieven van decreetgevers zodanig dat ook private eigenaars geconventioneerde woningen kunnen bouwen volgens zelfde regels. In het RUP dient artikel 1.5 aangepast te worden naar: <i>"als sociale woningen, zoals gedefinieerd in de Vlaamse codex wonen."</i></p>	<p>Het bezwaar is gegrond. Het RUP wordt conform aangepast.</p>

Samenvatting 13

Behandeling Gecoro

Advies Gecoro

<p>13A Er is geen onderbouwing voor het tegengaan van verdere opsplitsing van een perceel in het woonlandschap. Het RUP wil de afstemming maken van het specifieke karakter van de woonomgeving. Die zijn gegeven in de beslissing CBS van de gemeente</p>	<p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet en o.m. ook naar:</p> <ul style="list-style-type: none">- De planologische overheid heeft over de keuze tot planologische situering trouwens ook een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zeker indien de keuze gebaseerd is op basis van zekere objectieve parameters, wat in deze het geval is.- De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzonerings en is geen nieuw	<p>Het bezwaar is gegrond. Het RUP wordt conform aangepast.</p>
--	---	--



Rotselaar dd. 19 februari 2024 aangaande perceel Varentstraat z/n in eigendom van cliënten (OMV_2023 142 297), respectievelijk het besluit dd. 25 maart 2024 aangaande perceel Varentstraat 102 in eigendom van cliënten (OMV_2023 136 742) maar de reden om te weigeren wordt niet in deze beslissing gebruikt. In de toelichting van het voorschrift wordt de doelstelling van het beperken van de woninggroei zo omschreven: niet dichter dan de omgeving, geen ontwikkeling in 2^{de} orde en geen nieuwe wegen. Dit laat echter opsplitsing nog toe. Daarnaast is het niet duidelijk of verkavelen met meerdere eengezinswoningen kunnen? Kunnen percelen die voldoende breed zijn, opgedeeld worden volgens de breedtes? Als ze groot genoeg zijn en ze sluiten aan bij de bestaande bebouwing, dan is er geen verhoging van het **plaatselijk ruimtelijk rendement, dus dit zou moeten kunnen.**

gegeven ten gevolge van het RUP noch de verordening Woonzoning. Er zijn hiervoor diverse parameters gekozen.

Het verkavelen wordt niet verboden en meerdere eengezinswoningen kunnen tegelijk gebouwd worden. Voor de dichtheid van één woning per perceel wordt echter gekeken naar de percelen uit de kadastrale toestand GRB op het moment van goedkeuring. Dit blijkt duidelijk uit het RUP en uit de verordeningen (de verordening Woonzoning en de bestaande verordening wonen-in-meervoud).

Het RUP en de verordening volgen hier het GRS dat in het bindend gedeelte de Varentstraat (al kunnen individuele beslissingen bij een vergunningsaanvraag sowieso geen impact hebben op een planproces) als uitlopend lint heeft geselecteerd en volgende ontwikkeling hiervoor heeft voorzien (pagina 12 richtinggevend gedeelte GRS): *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.*

Onder ruimtelijke rendementsverhoging wordt begrepen het intensiveren van het ruimtegebruik (bijv. grotere dichtheid, verhoging aantal bouwlagen, ...), verweving van verschillende functies (waaronder meervoudig gebruik van dezelfde ruimte), het hergebruik van constructies en het tijdelijk toelaten van ruimtegebruik.

Het rendement bij de voorgestelde splitsing wordt verhoogd doordat het aantal wooneenheden stijgt van één naar meerdere woningen, waardoor de bouwdichtheid omhoog gaat. De rendementsverhoging moet immers ook gezien worden als de noodzaak om de woninggroei in het buitengebied in zijn geheel tegen te gaan. Hoe minder woningen in het buitengebied / hoe lager de bouwdichtheid in het RUP, hoe meer gewerkt wordt aan de doelstelling van het RUP en de verordening Woonzoning om het buitengebied te vrijwaren.

Door enkel nog bebouwing op bestaande percelen toe te laten, wordt het verhogen van het ruimtelijk rendement in gebieden die daarvoor niet voorzien zijn maximaal tegen gehouden, maar worden tegelijk mogelijke bouwrechten op een perceel niet afgenomen.

Om bovenstaande te verduidelijken wordt de toelichting van RUP artikel 3.4.4 van het RUP aangepast.

Samenvatting 14

14A Geen meergezinswoningen toelaten die hoger zijn dan 2 hoog.

Behandeling Gecoro

Dit is een voorschrift dat onderdeel maakt van de verordening wonen-in-meervoud en niet van het RUP.

Advies Gecoro

Het bezwaar is zonder voorwerp.
Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.

Samenvatting 15

15A Een aantal **vragen ter verduidelijking:**
- Wat is een maatschappelijke meerwaarde? Enkel

Behandeling Gecoro

Voor de maatschappelijke meerwaarde, zie artikel 1.11 van de voorschriften.
De afwijking wordt project per project bekeken en maakt deel uit van de toets van een aanvraag aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld de functionele inpasbaarheid)

Advies Gecoro

Het bezwaar is ongegrond.
Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.

<ul style="list-style-type: none"> - voedingswinkel wordt als noodzakelijk ervaren. - Hoeveel mag men afwijken met de bouwlagen en dichtheid? - Wat bedoelt men met afwijken van het percentage van 20% volle grond uit het artikel 5? - Wordt bij projecten in het dorps hart - waar verdichting de regel, is ook rekening gehouden met hittestress die er veroorzaakt wordt tijdens de zomermaanden? - Hoeveel % groen (ook bomen) is er voorzien voor het bouwproject in het dorps hart van Rotselaar? - Wordt er een groene buffer voorzien om fijnstof + geluidsoverlast aan uit/ingang ondergrondse parking. - Wat met de verkeersveiligheid bij oa.: inrit scoutsterrein – parochiezaal - weg naar school? - Wat met parkeergelegenheid? (zie ook de problemen bij "Zilverwit" waar geparkeerde auto's een belemmering vormen voor de fietsers en ander verkeer) 	<p>Het afwijken van de regel om 20% volle grond te bewaren behoort niet tot de scope van dit RUP en van de huidige verordening maar tot de verordening wonen-in-meervoud en is toegevoegd om onder meer infiltratieruimte voor water te voorzien. Het RUP wijzigt dit niet.</p> <p>In de verordening wonen-in-meervoud worden er rond duurzaamheid een aantal zaken vastgelegd die ook hittestress kunnen verminderen zoals 30% groene collectieve ruimte en 20% volle grond.</p> <p>Voorschriften rond buffers, verkeersveiligheid op specifieke sites en parkeergelegenheid zijn zaken die niet in het RUP maar in de verordening Woonzonerings of bij het traject van een omgevingsvergunning aan bod komen.</p>	
<p>15B Men vreest stadsallures als er overal met 4 bouwlagen wordt gebouwd in het dorps hart. Men zit met een bezorgdheid rond hoe de leefkwaliteit – de kwaliteit van de woonomgeving (inkijk, mobiliteitsproblemen, geluidsoverlast) in het dorps hart zal worden gerealiseerd.</p>	<p>Dit is een onderdeel van de verordening wonen-in-meervoud. Afwijkingen zijn discretionaire bevoegdheden. Afwijkingen worden beoordeeld op projectniveau.</p>	<p>Het bezwaar is onontvankelijk gelet op het feit dat het gericht zou zijn tegen een reeds bestaande verordening, zeker ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>
<p>15C Door de verdichting zal er meer bevolking zijn maar de infrastructuur zoals kleuterscholen volgt niet.</p>	<p>Het RUP behandelt het wonen en heeft niet als doel openbare voorzieningen te voorzien. Dit valt buiten het toepassingsgebied van het RUP.</p>	<p>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</p>



Samenvatting 16

De lijst met **klimaatbomen** is te beperkend.

Behandeling Gecoro

In artikel 19 wordt best gesproken over 'suggestielijst' die als bijlage bij de verordening wordt toegevoegd.

Advies Gecoro

Het bezwaar is gegrond.
De verordening wordt conform aangepast.

3. Behandeling adviezen RUP Woonzoning

	Departement Omgeving	Behandeling Gecoro	Advies Gecoro
01	<p>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 (gewestelijk en gemeentelijk) 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</p>	<p>Concreet wordt het grafisch plan van het RUP Woonzoning als volgt gecorrigeerd:</p> <p>In de tekst van artikel 1.1 wordt '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.' vervangen door: De bestaande RUP's, die in de gemeente van toepassing zijn, werden uit de afbakening geknipt, met uitzondering van het GRUP Leidingstraat VPN. Deze laatste is immers een overdruk RUP en wijzigt de bestemmingen niet. De bestemmingen van de bestaande RUP's blijven onverminderd gelden.</p> <p>In de toelichting van artikel 1.1 wordt 'Het RUP wil het woongebied in deze twee GRUP's ook regelen.' vervangen door: 'Enkel waar deze gewestelijke RUP's woongebied hebben omgezet of geregeld hebben, zijn zij uit de afbakening geknipt.'</p> <p>Grafisch worden enkele delen van percelen die in de afbakening liggen maar door de gewestelijke RUP's 'Dijlevalle' en 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven' herbestemd zijn, uit de afbakening gehaald.</p>	<p>Het RUP wordt conform aangepast.</p>



de op het gemeentelijk grondgebied geldende (gewestelijke) RUP's.

Conclusie:

Het Departement Omgeving kan zich vinden in de plandoelstellingen van dit RUP 'Woonzoning' maar vraagt verduidelijking omtrent de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de relatie met de gewestelijke RUP's op het grondgebied.

	Provincie Vlaams-Brabant	Behandeling Gecoro	Advies Gecoro
02	<p>"Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'woonzoning', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Rotselaar bij besluit van 30 januari 2024, voorwaardelijk gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, op voorwaarde dat wordt rekening gehouden met de opmerking:</p> <p>Aangezien het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant van kracht is, dient er in de toelichtingsnota niet meer verwezen te worden naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. Hoofdstuk 3.5 uit de toelichtingsnota mag in die zin geschrapt worden. Het provinciebestuur vraagt ook om hoofdstuk 3.6 een update te geven. Het is bijvoorbeeld niet het provinciebestuur dat het Beleidsplan Ruimte goedkeurde op 19 september 2023, maar de provincieraad die het Beleidsplan Ruimte definitief vaststelde. Sinds 1 december 2023 is het Beleidsplan Ruimte van kracht."</p>	<p>De provincie Vlaams-Brabant formuleert, zoals ook in eerdere fases van het ruimtelijk traject, een gunstig advies. De provincie geeft dit ook duidelijk aan dat het RUP niet in strijd is met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.</p> <p>De verwijzingen naar het vroegere Ruimtelijk Structuurplan blijven. De verwijzingen naar het ontwerp van het beleidsplan worden vervangen door die naar het definitieve plan. Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota: Er wordt toegevoegd dat het beleidsplan sinds 1 december van kracht is en dat het de Provincieraad is die het plan goedkeurde. Er wordt aangepast dat het gaat om een plan en geen ontwerpnota.</p>	Het RUP wordt conform aangepast.
	ELIA Group	Behandeling Gecoro	Advies Gecoro



03

"Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften."

Deze opmerking werd reeds gegeven tijdens de fase van de startnota en als schriftelijke reactie tijdens de plenaire vergadering. De opmerking wordt gevolgd, zoals ook bevestigd door Elia op 24 november 2023.

Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning nodig.

Contact Center Noord <contactcenternoord@...> 24/11/2023
Aan omgeving
U hebt dit bericht beantwoord op 24/11/2023 12:14.

You don't often get email from contactcenternoord@elia.be. [Learn why this is important](#)

Beste,

Dankjewel voor onderstaande mail.
Er is voldoende rekening gehouden met onze richtlijnen, waarvoor dank.
Mocht er in de toekomst iets veranderen aan de inhoud van de studie, dient er steeds advies aangevraagd te worden.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Voor verdere vragen kan u ons steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Charis Verlinden
Collaborateur(-trice) / Medewerker(-ster)
Contact Center Advies & Voorzorg

Elia Asset
Vaartkaai 2 • 2170 Merksem • Belgium

De adviezen van departement Omgeving en de deputatie Vlaams-Brabant op het RUP Woonzoning moeten integraal geciteerd/opgenomen worden. Dit omvat dus niet de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren uit VCRO Artikel 2.2.21 § 5 resp. 2.2.15 § 5.

Sofie Juvyns en Sven Buyens verlaten de zaal voor de fase van de effectieve advisering.

4. Advisering Woonzoning

Op basis van de ontvangen adviezen en bezwaren geeft de Gecoro **een voorwaardelijk gunstig** advies over het RUP Woonzoning, alsook over de verordening Woonzoning. Het advies is voorwaardelijk gunstig, aangezien er enkele aanpassingen dienen te worden doorgevoerd.

Tijdens de bespreking van de adviezen, reacties en bezwaren werden enkele zaken opgemerkt die de Gecoro in een extra advies wenst mee te geven, conform haar decretale bevoegdheid zoals voorzien in artikel 1.3.3. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

De Gecoro adviseert beperkte aanpassingen aan het RUP en geeft hierbij ook haar standpunten inzake de reacties / bezwaren op de verordening die door het college van burgemeester en schepenen zullen worden behandeld op basis van volgende bezwaarschriften:

Overzicht reacties / bezwaren verordening en RUP Woonzoning			
01	Vijfde Liniestraat (Rotselaar)	27 maart 2024	Geen aanpassing
02	Grotestraat (Werchter)	29 maart 2024	Aanpassing op basis van 2E
03	Beukenpleinbaan (Wezemaal)	4 april 2024	Geen aanpassing
04	Regastraat/Vakenstraat (Rotselaar)	4 april 2024	Aanpassing op basis van 4K en 4L
05	Regastraat/Vakenstraat (Rotselaar)	4 april 2024	
06	Regastraat/Vakenstraat (Rotselaar)	4 april 2024	
07	Regastraat/Vakenstraat (Rotselaar)	4 april 2024	
08	Regastraat/Vakenstraat (Rotselaar)	4 april 2024	
09	Regastraat/Vakenstraat (Rotselaar)	5 april 2024	
10	Regastraat/Vakenstraat (Rotselaar)	5 april 2024	
11	Stationsstraat (Rotselaar)	5 april 2024	Aanpassing op basis van 11B
12	Algemeen	5 april 2024	Aanpassingen op basis van 12A, 12B en 12C
13	Varentstraat (Werchter)	5 april 2024	Aanpassing op basis van 13A
14	Dorp (Rotselaar)	5 april 2024	Geen aanpassing
15	Groenstraat (Rotselaar)	6 april 2024	Geen aanpassing
16	Groennorm en bomen	31 maart 2024	Aanpassing op basis van 16A

Overzicht adviezen RUP Woonzoning			
01	Departement Omgeving	28 maart 2024	Aanpassing op basis van advies
02	Provincie Vlaams-Brabant	4 april 2024	Aanpassing op basis van advies
03	Elia Group	4 april 2024	Geen aanpassing

De adviezen van departement Omgeving en de deputatie Vlaams-Brabant op het RUP Woonzoning moeten integraal geciteerd/opgenomen worden.

Concreet resulteert dit in volgende aanpassingen:

	Voorschriften ontwerp RUP	Wijziging
Advies 01	<p>Art. 1.1 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.</p>	<p>Wijziging Art. 1.1 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. De bestaande RUP's, die in de gemeente van toepassing zijn, werden uit de afbakening geknipt, met uitzondering van het GRUP Leidingstraat VPN. Deze laatste is immers een overdruk-RUP en wijzigt de bestemmingen niet. De bestemmingen van de bestaande RUP's blijven onverminderd gelden.</p>
Advies 01 + Bezwaar 2E	<p>Art. 1.1 – Toelichting Woongebied is het woongebied in de ruime zin volgens artikel 5 en 6 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en omvat zowel woongebied (al dan niet met woondichtheid), als woongebied met landelijk karakter, als woongebied met een culturele, historische en/of esthetische waarde. Het RUP bevat enkel inhoudelijke uitspraken in gebieden die in de plannen van aanleg een bestemming kregen die hoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen': de woongebieden, woonparken, woongebieden met landelijk karakter,... Omdat de gewestelijke RUP's voor een groot deel ook werken met een overdruk zijn deze niet uitgeknipt. Het RUP wil het woongebied in deze 2 GRUP's ook regelen.</p>	<p>Wijziging Art. 1.1 – Toelichting Woongebied is het woongebied in de ruime zin volgens artikel 5 en 6 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en omvat zowel woongebied (al dan niet met woondichtheid), als woongebied met landelijk karakter, als woongebied met een culturele, historische en/of esthetische waarde. Het RUP doet geen uitspraken over de aansnijding van woonuitbreidingsgebied, maar bevat aldus wel de regels waaronder een ontwikkeling kan, moesten ze ooit aangesneden worden. Het RUP bevat enkel inhoudelijke uitspraken in gebieden die in de plannen van aanleg een bestemming kregen die hoort tot de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen': de woongebieden, woonparken, woongebieden met landelijk karakter,... Omdat de gewestelijke RUP's voor een groot deel ook werken met een overdruk zijn deze niet uitgeknipt. Enkel waar deze gewestelijke RUP's woongebied hebben omgezet of geregeld hebben, zijn zij uit de afbakening geknipt. Het RUP wil het woongebied in deze 2 GRUP's ook regelen.</p>
12A	<p>Art. 1.2 – Toelichting <i>Het RUP legt de zonegrenzen van de verschillende subzones vast en bepaalt welke vormen van verdichting in een bepaalde subzone mogelijk zijn.</i> <i>Het RUP, dat duidelijk op zichzelf staat en een eigen verordenende werking heeft, wordt op basis van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen aangevuld en verrijnd door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen-in-meervoud; - woonparkgebieden; - woonzoning. 	<p>Wijziging Art. 1.2 – Toelichting <i>Het RUP legt de zonegrenzen van de verschillende subzones vast en bepaalt welke vormen van verdichting in een bepaalde subzone mogelijk zijn.</i> <i>Het RUP, dat duidelijk op zichzelf staat en een eigen verordenende werking heeft, wordt op basis van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen aangevuld en verrijnd door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen-in-meervoud; - woonparkgebieden; - woonzoning. <p>Onder intensivering wordt verstaan: het vergroten van het ruimtegebruik door het vermeerderen van het aantal woningen en/of woongelegenheden.</p>
4K	<p>Art. 1.4 De bepalingen van dit RUP zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffend artikel, van toepassing op alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen</p>	<p>Wijziging Art. 1.4 De bepalingen van dit RUP zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffend artikel, van toepassing op alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, constructies en functies die gelegen zijn binnen de perimeteer van het ruimtelijk uitvoeringsplan en niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen weliswaar binnen het</p>

	<p>Art. 1.4. – Toelichting /</p>	<p>bestaande bouwvolume verbouwd, herbouwd, aangepast en gerenoveerd worden.</p> <p>Wijziging Art. 1.4 - toelichting Het RUP doet geen afbreuk aan de bestaande vergunningen, indien het bouwvolume niet wordt uitgebreid.</p>
12C	<p>Art. 1.5 De voorschriften zijn niet van toepassing voor projecten die worden gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - door of met financiering vanwege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of de erkende woonmaatschappijen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen; - nog op te richten partijen die voorzien in een betaalbaar woonaanbod voor groepen met beperkt inkomen; - zorgwoningen zoals beschreven in artikel 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen; - huisvesting voor een groep van samenlevende personen zoals toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld bejaardentehuis, verpleeginrichting, tehuizen voor gehandicapten, internaat, klooster, ...). 	<p>Wijziging Art. 1.5 De voorschriften zijn niet van toepassing voor projecten die worden gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - door of met financiering vanwege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of de erkende woonmaatschappijen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen; - als sociale woningen zoals gedefinieerd in de Vlaamse codex wonen; - nog op te richten partijen die voorzien in een betaalbaar woonaanbod voor groepen met beperkt inkomen; - zorgwoningen zoals beschreven in artikel 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen; - huisvesting voor een groep van samenlevende personen zoals toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld bejaardentehuis, woonzorgcentra, verpleeginrichting, tehuizen voor gehandicapten, voorzieningen voor mensen met een beperking, internaat, klooster, ...).
4L	<p>Art. 1.6 – Toelichting Binnen het RUP wordt een overdruk over de bestaande bestemming 'woongebied' in de ruime zin gelegd. De bestemmingen van het gewestplan blijven van toepassing. De voorschriften hebben inderdaad enkel betrekking op de gewestplanbestemming 'woongebied', in de ruime zin. Voor het overige blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing. De bestaande Ruimtelijke Uitvoeringsplannen én de verkavelingen blijven onverminderd gelden. De bestaande percelen behouden dus hun bestaande bouwmogelijkheden. De bebouwingsdichtheid vertrekt van het principe, hoe dichter bij de kern, hoe dener er gebouwd kan worden.</p>	<p>Wijziging Art. 1.6 – Toelichting Binnen het RUP wordt een overdruk over de bestaande bestemming 'woongebied' in de ruime zin gelegd. De bestemmingen van het gewestplan blijven van toepassing. De voorschriften hebben inderdaad enkel betrekking op de gewestplanbestemming 'woongebied', in de ruime zin. Voor het overige blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing. De bestaande Ruimtelijke Uitvoeringsplannen én de verkavelingen blijven onverminderd gelden. De bestaande percelen behouden dus hun bestaande bouwmogelijkheden. De bebouwingsdichtheid vertrekt van het principe, hoe dichter bij de kern, hoe dener er gebouwd kan worden, maar legt in geen geval een bouwverbod op.</p>
12A 13A	<p>Art. 3.1.4 - Toelichting De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. Naast woningen kunnen in elk project in de dorpsarten niet-woonfuncties opgenomen worden, volgens de bepalingen van het gewestplan. De vloeroppervlakte van deze niet woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.</p> <p>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).</p> <p>Bijvoorbeeld:</p> <p>In het dorpsart van Rotselaar kan men op een perceel van 7 are maximum 3 woningen bouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 woningen per hectare (1 hectare =100 are) - (50/100) x 7 are = 3,50 => 3 woningen 	<p>Wijziging Art. 3.1.4 - Toelichting De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. Naast woningen kunnen in elk project in de dorpsarten niet-woonfuncties opgenomen worden, volgens de bepalingen van het gewestplan. De vloeroppervlakte van deze niet-woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.</p> <p>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).</p> <p>Als we de maximale dichtheid omrekenen dan betekent dat voor een verkaveling (met enkel percelen zonder andere functies als bijvoorbeeld een collectieve groenzone) een minimale grootte van 2 are per kavel bij 50 woningen per hectare (HD) en 2,9 are (afgerond) per kavel bij 35 woningen per hectare (LA).</p>

		<p>Bijvoorbeeld:</p> <p>In het dorpshart van Rotselaar (HD) kan men op een perceel van 7 are maximum 3 woningen bouwen. - 50 woningen per hectare (1 hectare =100 are) - $(50/100) \times 7 \text{ are} = 3,50 \Rightarrow 3$ woningen</p>
12A 13A	<p>Art. 3.2.3 - Toelichting De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. Naast woningen kunnen in elk project in de dorpsring niet-woonfuncties opgenomen worden. De vloeroppervlakte van deze niet-woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.</p> <p>Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 4 are groot moeten zijn.</p> <p>Bijvoorbeeld:</p> <p>Voor een perceel van 9 are in de dorpsring, kunnen er maximaal 2 woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 woningen per hectare (1 hectare =100 are) - $(25/100) \times 9 \text{ are} = 2,25$ woningen $\Rightarrow 2$ woningen 	<p>Wijziging Art. 3.2.3 - Toelichting De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. Naast woningen kunnen in elk project in de dorpsring niet-woonfuncties opgenomen worden. De vloeroppervlakte van deze niet-woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.</p> <p>Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 4 are groot moeten zijn.</p> <p>Als we de maximale dichtheid omrekenen dan betekent dat voor een verkaveling (met enkel percelen zonder andere functies als bijvoorbeeld een collectieve groenzone) een minimale grootte van 4 are.</p> <p>Bijvoorbeeld:</p> <p>Voor een perceel van 9 are in de dorpsring, kunnen er maximaal 2 woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 woningen per hectare (1 hectare =100 are) - $(25/100) \times 9 \text{ are} = 2,25$ woningen $\Rightarrow 2$ woningen
12A 13A 11B	<p>Art. 3.3.3 - Toelichting Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 10 are groot moeten zijn.</p> <p>Bijvoorbeeld:</p> <p>Voor een perceel van 12 are in de woonwijk, kunnen er maximaal 1 woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 woningen per hectare (1 hectare =100 are) - $(10/100) \times 12 \text{ are} = 1,20$ woningen 	<p>Wijziging Art. 3.3.3 - Toelichting Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 10 are groot moeten zijn.</p> <p>De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. De vloeroppervlakte van de eventuele niet-woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.</p> <p>Als we de maximale dichtheid omrekenen dan betekent dat voor een verkaveling (met enkel percelen zonder andere functies als bijvoorbeeld een collectieve groenzone) een minimale grootte van 10 are.</p> <p>Bijvoorbeeld:</p> <p>Voor een perceel van 12 are in de dorpsring, kunnen kan er maximaal 1 woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 woningen per hectare (1 hectare =100 are) - $(10/100) \times 12 \text{ are} = 1,20$ woningen $\Rightarrow 1$ woning
11B	<p>Art. 3.4.4 - Toelichting In het woonlandschap wordt woninggroei zoveel mogelijk beperkt. De woningdichtheid dient laag te worden gehouden, wat betekent dat de mogelijkheden tot verdere opsplitsing van percelen beperkt zijn. Verdere ontwikkelingen in tweede orde of met nieuwe wegen wordt vermeden. Dit wordt geregeld in de in opmaak zijnde verordening Woonzonering.</p>	<p>Wijziging Art. 3.4.4 - Toelichting De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. De vloeroppervlakte van de eventuele niet-woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.</p> <p>In het woonlandschap wordt woninggroei zoveel mogelijk beperkt. De woningdichtheid dient laag te worden gehouden, wat betekent dat de mogelijkheden tot verdere opsplitsing van percelen beperkt zijn. Verdere ontwikkelingen in tweede orde of met nieuwe wegen wordt vermeden. Dit wordt geregeld in de in opmaak zijnde verordening Woonzonering.</p>
11B	<p>Art. 3.5.3 - Toelichting In het woonlandschap Stationsstraat wordt geen verdichting van het woonweefsel nagestreefd. Meergezinswoningen zijn</p>	<p>Wijziging Art. 3.5.3 - Toelichting De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. De vloeroppervlakte van</p>

	<p>dan ook niet toegestaan, ééngezinswoningen en groepswooningbouw wel.</p> <p>Bestaande woonkavels aan de straatzijde kunnen worden ingevuld met ééngezinswoningen. Zeer grote kavels kunnen worden verkaveld conform de vereisten over dichtheid en de aanvullende richtlijnen die hieromtrent in de in opmaak zijnde verordening Woonzonerings zijn opgenomen.</p>	<p>de eventuele niet-woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.</p> <p>In het woonlandschap Stationsstraat wordt geen verdichting van het woonweefsel nagestreefd. Meergezinswoningen zijn dan ook niet toegestaan, ééngezinswoningen en groepswooningbouw wel.</p> <p>Bestaande woonkavels aan de straatzijde kunnen worden ingevuld met ééngezinswoningen. Zeer grote kavels kunnen worden verkaveld conform de vereisten over dichtheid en de aanvullende richtlijnen die hieromtrent in de in opmaak zijnde verordening Woonzonerings zijn opgenomen.</p>
11B	<p>Art. 3.6.3 - Toelichting</p> <p>In de woonparken wordt woninggroei zoveel mogelijk beperkt. De woningdichtheid is laag en wordt bij voorkeur behouden, wat betekent dat de mogelijkheden tot verder intensiveren (bv. groepswooningbouw en verkavelen) beperkt zijn, in lijn met andere bebouwingsdichtheden. Verdere ontwikkelingen in tweede orde of met nieuwe wegen wordt niet toegelaten.</p>	<p>Wijziging Art. 3.6.3 - Toelichting</p> <p>De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. De vloeroppervlakte van de eventuele niet-woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.</p> <p>In de woonparken wordt woninggroei zoveel mogelijk beperkt. De woningdichtheid is laag en wordt bij voorkeur behouden, wat betekent dat de mogelijkheden tot verder intensiveren (bv. groepswooningbouw en verkavelen) beperkt zijn, in lijn met andere bebouwingsdichtheden. Verdere ontwikkelingen in tweede orde of met nieuwe wegen wordt niet toegelaten.</p>

	Toelichtingsnota RUP	Wijziging
Advies 01	<p>Punt 3.2 Relatie met plannen van aanleg, verordeningen en verkavelingen</p> <p>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:</p>	<p>Wijziging Punt 3.2 Relatie met plannen van aanleg, verordeningen en verkavelingen</p> <p>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:</p> <p>Het plangebied van voorliggend RUP, zoals weergegeven in het grafisch plan, bestaat uit het woongebied uit het gewestplan. De bestaande RUP's, die in de gemeente van toepassing zijn, werden uit de afbakening geknipt, met uitzondering van het GRUP Leidingstraat VPN. Deze laatste is immers een overdruk-RUP en wijzigt de bestemmingen niet. De bestemmingen van de bestaande RUP's blijven onverminderd gelden:</p>
Advies 02	<p>Punt 3.6 Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant</p> <p>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: ...</p>	<p>Wijziging punt 3.6 Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant</p> <p>De Provincieraad provincie Vlaams-Brabant keurde op 19 september 2023 haar nieuwe visie op ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven goed. Sinds 1 december 2023 is het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant van kracht. 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: ...</p>

	Voorschriften verordening Woonzoning	Wijziging
<p>Advies provincie Vlaams-Brabant</p>	<p>Artikel 2: Inhoudelijke reikwijdte</p> <p>§2 De bepalingen van deze verordening zijn niet van toepassing, indien niet expliciet vermeld in de voorschriften zelf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de gebouwen en hun omgeving die bedoeld zijn voor het wonen of die zich door hun beperkte niet-woonprogramma dienen in te passen in de normale bouwwijze in het woongebied. De bepalingen kunnen echter niet worden toegepast voor grootschalige niet-woonprogramma's die door hun aard wel in de woonkern kunnen worden geïntegreerd zoals klinieken, scholen en andere grootschalige gemeenschapsfuncties, niet-hinderlijke bedrijven, grootschalige kantoorcomplexen; • appartementen 	<p>Wijziging Artikel 2: Inhoudelijke reikwijdte</p> <p>§2 De bepalingen van deze verordening zijn niet van toepassing, indien niet expliciet vermeld in de voorschriften zelf; tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de gebouwen en hun omgeving die bedoeld zijn voor het wonen of die zich door hun beperkte niet-woonprogramma dienen in te passen in de normale bouwwijze in het woongebied. De bepalingen kunnen echter niet worden toegepast voor grootschalige niet-woonprogramma's die door hun aard wel in de woonkern kunnen worden geïntegreerd zoals klinieken, scholen en andere grootschalige gemeenschapsfuncties, niet-hinderlijke bedrijven, grootschalige kantoorcomplexen; • appartementen.
11B	<p>Artikel 6: Inplantingsafstanden</p> <p>§1 De inplanting van nieuwbouw en aanbouw wordt op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien.</p>	<p>Wijziging Artikel 6: Inplantingsafstanden</p> <p>§1 De inplanting van nieuwbouw en aanbouw wordt bij open en halfopen bebouwing op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien.</p>
<p>Advies Gecoro + bezwaar 16A</p>	<p>Artikel 19: Groennorm</p> <p>§1 Voor achtertuinen met een minimale diepte van 12 m in dorpshart, dorpsring en woonwijk is het bij omgevingsvergunningen voor het bouwen en verbouwen verplicht om minimaal één inheemse hoogstammige boom (bijlage 2) met plantmaat 14-16 cm te voorzien in de achtertuin. Deze dient geplant te worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen. Percelen met een oppervlakte kleiner dan 300 m² zijn vrijgesteld.</p> <p>§2 Voor achtertuinen in woonlandschap en woonlandschap Stationsstraat is het bij omgevingsvergunningen voor het bouwen en verbouwen verplicht om minimaal één inheemse hoogstammige boom (zie bijlage 2) met plantmaat 14-16 cm te voorzien in de achtertuin. Deze dient geplant te worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.</p>	<p>Wijziging Artikel 19: Groennorm</p> <p>§1 Voor achtertuinen met een minimale diepte van 12 m in dorpshart, dorpsring en woonwijk is het bij omgevingsvergunningen voor het bouwen en verbouwen verplicht om minimaal één inheemse hoogstammige klimaatboom (suggestielijst in bijlage 2) met plantmaat 14-16 cm te voorzien in de achtertuin. Deze dient geplant te worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen. Percelen met een oppervlakte kleiner dan 300 m² zijn vrijgesteld.</p> <p>§2 Voor achtertuinen in woonlandschap en woonlandschap Stationsstraat is het bij omgevingsvergunningen voor het bouwen en verbouwen verplicht om minimaal één inheemse hoogstammige klimaatboom (zie suggestielijst in bijlage 2) met plantmaat 14-16 cm te voorzien in de achtertuin. Deze dient geplant te worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.</p>
12B	<p>Artikel 22: Afmetingen perceel</p> <p>§2 Elk perceel in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen moet minimaal een oppervlakte hebben van:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Dorpshart HD (Wezemaal en Rotselaar): 2 are (ofwel 50 woningen per hectare) o Dorpshart LA (Werchter): 2,9 are (ofwel 35 woningen per hectare) 	<p>Wijziging Artikel 22: Afmetingen perceel</p> <p>§2 Elk perceel De dichtheid in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen moet minimaal een oppervlakte hebben van bedraagt maximaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Dorpshart HD (Wezemaal en Rotselaar): 2 are (ofwel 50 woningen per hectare) o Dorpshart LA (Werchter): 2,9 are (ofwel 35 woningen per hectare)
11B	<p>Artikel 24: Woningtypes</p> <p>§2 In de dorpsring zijn enkel ééngezinswoningen in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Open bebouwing ▪ Half openbebouwing 	<p>Wijziging Artikel 24: Woningtypes</p> <p>§2 In de dorpsring zijn enkel ééngezinswoningen enkel in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Open bebouwing

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesloten bebouwing 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Half openbebouwing ▪ Gesloten bebouwing
12B	<p>Artikel 26: Afmetingen perceel (dorpsring)</p> <p>§3 Elk perceel in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen in de dorpsring moet minimaal 4 are oppervlakte hebben (oftewel 25 woningen per hectare).</p>	<p>Wijziging Artikel 26: Afmetingen perceel</p> <p>§3 Elk perceel in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen in de dorpsring moet minimaal 4 are oppervlakte hebben (oftewel 25 woningen per hectare).</p> <p>§3 De dichtheid in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen bedraagt in de dorpsring maximaal 25 woningen per hectare.</p>
11B	<p>Artikel 28: Woningtypes</p> <p>§2 In de woonwijk zijn enkel ééngezinswoningen in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Open bebouwing ▪ Half open bebouwing ▪ Gesloten bebouwing enkel voor percelen met een bestaande wachtgevel op een zijperceelsgrens. 	<p>Wijziging Artikel 28: Woningtypes</p> <p>§2 In de woonwijk zijn enkel ééngezinswoningen enkel in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Open bebouwing ▪ Half open bebouwing ▪ Gesloten bebouwing enkel voor percelen met een bestaande wachtgevel op een zijperceelsgrens.
11B	<p>Artikel 32: Woningtypes</p> <p>§2 In het woonlandschap zijn enkel ééngezinswoningen in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Open bebouwing ▪ Half open bebouwing enkel voor percelen met een bestaande wachtgevel op een zijperceelsgrens. 	<p>Wijziging Artikel 32: Woningtypes</p> <p>§2 In het woonlandschap zijn enkel ééngezinswoningen enkel in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Open bebouwing ▪ Half open bebouwing enkel voor percelen met een bestaande wachtgevel op een zijperceelsgrens.
12B	<p>Artikel 30: Afmetingen perceel (woonwijk)</p> <p>§3 Elk perceel in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen in woonwijk moet minimaal 10 are oppervlakte hebben (oftewel 10 woningen per hectare).</p>	<p>Wijziging Artikel 30: Afmetingen perceel</p> <p>§3 Elk perceel in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen in woonwijk moet minimaal 10 are oppervlakte hebben (oftewel 10 woningen per hectare).</p> <p>§3 De dichtheid in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen bedraagt in woonwijk maximaal 10 woningen per hectare.</p>
11B	<p>Artikel 36: Woningtypes</p> <p>§2 In het woonlandschap Stationsstraat zijn enkel ééngezinswoningen in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Open bebouwing ▪ Half openbebouwing ▪ Gesloten bebouwing 	<p>Wijziging Artikel 36: Woningtypes</p> <p>§2 In het woonlandschap Stationsstraat zijn enkel ééngezinswoningen enkel in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Open bebouwing ▪ Half openbebouwing ▪ Gesloten bebouwing
Advies provincie Vlaams-Brabant + Bezwaar 1B	<p>Hoofdstuk 5: Definities</p> <p>/</p>	<p>Wijziging Hoofdstuk 5: Definities</p> <p>Appartement: Een woonegelegenheid die deel uitmaakt van een appartementsgebouw. Een woning in een gebouw uit een groepswoonbouwproject met meerdere ééngezinswoningen is geen appartement.</p> <p>Open afsluiting:</p> <ul style="list-style-type: none"> o natuurlijke afsluitingen, zoals onder meer grachten, houtkanten en heestermassieven;

		<ul style="list-style-type: none"> o draadafsluitingen o draadafsluitingen aan beide zijden geflankeerd door ondoorgankelijke begroeiing, zoals onder meer heestermassieven, voor zover: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de draadafsluiting algemeen en over de gehele lengte aan het zicht onttrokken wordt door de heestermassieven; ▪ de onderzijde van de draadafsluiting zich minimum 30 cm boven het bodemoppervlak bevindt, teneinde migratie van kleine fauna mogelijk te maken; ▪ de bovenzijde van de draadafsluiting zich maximum 2,20 m boven het bodemoppervlak bevindt. <p>Meergezinswoning: Eén grondgebonden gebouw bestaande uit twee of meer zelfstandige wooneenheden.</p>
--	--	---

BIJLAGE 1: Advies departement Omgeving

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en projecten
Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 91
3000 LEUVEN
T 016 66 58 50
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen

Provinciebaan 20
3110 ROTSELAAR
België

uw bericht van
via DSI
vragen naar/e-mail
Luc Moors
luc.moors@vlaanderen.be

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/24094/106.1
telefoonnummer
0492 38 00 79

bijlagen

datum
zie handtekening

Betreft: advies bij het ontwerp gemeentelijk RUP 'Woonzoning' te Rotselaar

Geacht college

In antwoord op uw adviesvraag via het DSI uitwisselingsplatform vindt u hierbij het advies van het Departement Omgeving bij het ontwerp van het gemeentelijk RUP 'Woonzoning' te Rotselaar.

Naar aanleiding van de startnota werd geen advies verleend. Over het voorontwerp werd een gunstig advies verleend met enkele kleinere opmerkingen ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften. Met name de opmerking omtrent de mogelijke interferentie met de gewestelijke RUP's blijft behouden en vraagt verduidelijking.

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 (gewestelijk en gemeentelijk) 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.



BIJLAGE 2: Advies provincie Vlaams-Brabant

RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

B 100
28 maart 2024

Vragen naar: Geert Vansant / Karen Dirickx
Tel.: 016 26 75 07
E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-RUP-2024-00016-DEP-01



VLAAMS-
BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Rotselaar - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonzoneringsplan' - ontwerp

1. GEGEVEN

De gemeenteraad van Rotselaar heeft in zitting van 30 januari 2024 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Woonzoneringsplan" voorlopig vastgesteld. De gemeente Rotselaar organiseert hierover een openbaar onderzoek van 5 februari 2024 tot en met 5 april 2024.

De deputatie wordt gevraagd binnen deze termijn haar advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uit te brengen. Als er geen advies is verleend binnen deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Artikel 2.2.21 §5 bepaalt dat het advies van de deputatie integraal opgenomen dient te worden in het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening aan de gemeenteraad.

2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 september 2023.

3. BESPREKING

Situering

1. aanpak/proces

De gemeente Rotselaar wenst te werken 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. Er is nood aan een sterk richtinggevend kader om bijkomende woonontwikkelingen te sturen naar de juiste plekken, af te remmen op de verkeerde plekken, én de nodige kwalitatieve aspecten sterker te verankeren in het beleid.

Een van de instrumenten die hiervoor in aanmerking komen, is een woonzoneringsplan. Het woonzoneringsplan wordt opgemaakt om tot een gebiedsgerichte differentiatie van de

RMT-RUBY-RUP-2024-00016-DEP-01

1 / 5

woongebieden te komen. De gemeente Rotselaar heeft een woonzoneringsplan opgemaakt. Dit plan heeft als beleidsdocument voor de verschillende woongebieden op het gewestplan de aanzet tot 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' vastgelegd. **De BGO 'woonzoneringsplan' vormt de basis van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.**

Tijdens haar zitting van 8 december 2022 nam de deputatie kennis van de BGO 'woonzoneringsplan'.

De opmaak van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is een volgende stap om de visie op de gewenste duurzame ontwikkeling van de woonkernen en het buitengebied juridisch te verankeren. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan legt de gewenste differentiatie van het woongebied vast. Het ruimtelijk uitvoeringsplan is een contouren-RUP dat de voorschriften van het gewestplan verfijnt en afstemt op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar. Deze contouren of afbakeningen zijn overdrucken op het gewestplan. Dit betekent dat de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan ondergeschikt zullen zijn aan deze uit het gewestplan of een verkaveling. Daarnaast zal er geen interferentie zijn met bestaande ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Samen met de opmaak van de BGO 'woonzoneringsplan' heeft de gemeente Rotselaar een evaluatie gemaakt van de bestaande verordeningen 'wonen-in-meervoud' en 'woonparkgebied'. Om de strijdigheden tussen deze stedenbouwkundige verordeningen en de BGO 'woonzoneringsplan' op te heffen werd de procedure voor de herziening van beide verordeningen opgestart. De deputatie bracht in haar zitting van 24 november 2022 advies uit over het ontwerp van de herziening van deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Op 30 mei 2023 werden beide herzieningen vastgesteld door de gemeenteraad.

Aangezien de bestaande verordeningen 'wonen-in-meervoud' en 'woonparkgebied' binnen éénzelfde gewestplanbestemming differentiatie aanbrengen, zijn ze eerder als juridisch-technisch onzeker te beschouwen. Door de gewenste afbakeningen van het woongebied juridisch vast te leggen zorgt de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan er voor dat er wel binnen eenzelfde gewestplanbestemming kan gedifferentieerd worden.

Tot slot is de gemeente gestart met de opmaak van een verordening 'woonzonering'. Deze verordening bevat inrichtingsvoorschriften voor de gebieden (woongebied op het gewestplan) die niet onder het toepassingsgebied van de verordeningen 'woonparkgebied' en 'wonen-in-meervoud' vallen. De **3 verordeningen vormen straks samen de Rotselaarse Bouwcode** en moeten samen met het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan worden gelezen.

2. toelichting

De woonkernen worden afgebakend op basis van de zonering uit de bestaande verordening 'wonen-in-meervoud'. De afbakening van de zones type 1 en 2 van deze verordening wordt als **woonkern** genomen. Al het woongebied binnen de gewestplanbestemmingen dat buiten deze woonkern ligt, wordt geselecteerd als **buitengebied**.

Ter verdere bevestiging van deze woonkernen werd een GIS-analyse uitgevoerd door de gemeente en dit op basis van de doelstellingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De analyse werd opgebouwd volgens volgende objectieve parameters:

1. de bereikbaarheid met duurzaam vervoer;
2. het voorzieningenniveau;
3. de historische ontwikkeling;
4. de huidige densiteit in bebouwingsstructuur.

Er wordt vanuit gegaan dat op plaatsen waar deze verschillende parameters samenkomen de beste plaats is om te verdichten. Om te beslissen waar de woonkern ligt, werd daarom vanuit een GIS-analyse een kaart opgemaakt. Deze analyse toont aan dat de afbakening vanuit de verordening 'wonen-in-meervoud' gebruikt kan worden voor de afbakening voor de woonkern. Echter werd door de gemeente vastgesteld dat de zones die de 'woonkern' vormen en waar nu overal meergezinswoningen zijn toegelaten, te ruim zijn. **Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet om die reden in een verdere differentiatie binnen de woonkern. Daarnaast wordt er in de verordening 'wonen-in-meervoud' ook geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende kernen die een eigen karakter hebben. Ook hierop biedt het ruimtelijk uitvoeringsplan een antwoord.**

Naast de GIS-analyse is ook de studie die werd uitgevoerd in het kader van de 'Lokale Ruimte Trajecten' (toolkit kernversterking) gebruikt als basis voor een verdere differentiatie van de woonkern.

Op basis van haar onderzoek maakt de gemeente Rotselaar dus een onderscheid tussen **woonkernen (doel - kwalitatieve kernversterking)** en **buitengebied (doel - versnippering van de open ruimte tegengaan)**.

De **woonkernen** worden verder onderverdeeld in **dorpshart, dorpsring en woonwijken**. Het **buitengebied** bestaat dan weer uit **woonlandschap en woonpark**.

Wat de **woonuitbreidingsgebieden** betreft, die worden opgenomen in de voorgestelde zonering van dorpsring en woonwijken. Indien ze zouden aangesneden worden (conform de geldende wetgeving, gewestplanbestemming blijft immers van kracht), geeft het ruimtelijk uitvoeringsplan aan onder welke richtlijnen dit kan. De basisprincipes die de gemeente hanteert zijn:

- het zo min mogelijk innemen van extra open ruimte;
- bestaande boszones binnen het woonuitbreidingsgebied beschermen.

Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant werd definitief vastgesteld door de Provincieraad op 19 september 2023. Sinds 1 december 2023 is het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant van kracht en vormt het de basis bij het adviseren van gemeentelijke planningsprocessen vanuit de provincie en kan het ook als een referentiekader gebruikt worden door de gemeente. De provincie hanteert in het Beleidsplan drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het beleidsplan.

Aangezien het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant van kracht is, dient er in de toelichtingsnota niet meer verwezen te worden naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. Hoofdstuk 3.5 uit de toelichtingsnota mag in die zin geschrapt worden. Het provinciebestuur vraagt ook om hoofdstuk 3.6 een update te geven. Het is bijvoorbeeld niet het provinciebestuur dat het Beleidsplan Ruimte goedkeurde op 19 september 2023, maar de provincieraad die het Beleidsplan Ruimte definitief vaststelde. Sinds 1 december 2023 is het Beleidsplan Ruimte van kracht.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zoals goedgekeurd door de deputatie op 3 maart 2005, vertrekt van het perspectief van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente stelt in haar structuurplan dat de noden en behoeften van de toekomstige generaties dienen afgewogen te worden aan de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit. Gezien de schaarheid van de ruimte dient men voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zuinig om te gaan met de ruimte. Hiervoor worden de kernen van Rotselaar verdicht, rekening houdend met de hiërarchie van de kernen zoals weergegeven in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. In het gemeentelijk structuurplan wordt Rotselaar verder uitgewerkt als hoofddorp, en Werchter en Wezemaal (met Heikant) worden verder uitgewerkt als woonkern.

Voor de open-ruimtestructuur vermeldt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als hoofdprincipe dat kernactiviteiten moeten worden tegengegaan in het buitengebied. De open-ruimtefuncties landbouw, natuur en bosbouw dienen maximale kansen te krijgen.

De deputatie nam in het kader van het advies over de startnota volgend standpunt in:

'Het provinciebestuur oordeelt dat de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'woonzonering' passen binnen de ontwikkelingsperspectieven zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. De ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende kernen vallen binnen de vrijheidsgraden van het provinciaal beleidsplan Ruimte. De provincie hanteert in haar beleidsplan Ruimte brede beleidscategorieën met de expliciete bedoeling om voldoende vrijheidsgraden te laten voor een verdere differentiatie door de gemeente. De gemeente kan een verdere differentiatie doorvoeren binnen de door de provincie gehanteerde beleidscategorieën en ervoor kiezen de vooropgestelde groei selectiever te bundelen in één of meerdere van de kernen op haar grondgebied. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voldoet hieraan.'

Deze formulering hield rekening met de beleidscategorieën voor de kernen zoals die opgenomen waren in het ontwerp van Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Rekening houdend met de bepalingen in het definitieve Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, wordt bevestigd dat de

ontwikkelingsperspectieven in het gemeentelijk RUP 'woonzonering' passen binnen de vrijheidsgraden van de gemeente voor het vormgeven van het woonbeleid.

Bespreking van de planopties

Geen opmerkingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'woonzonering', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Rotselaar bij besluit van 30 januari 2024, voorwaardelijk gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, op voorwaarde dat wordt rekening gehouden met de opmerkingen zoals geformuleerd in het advies met als kenmerk RMT-RUBY-RUP-2024-00016-DEP-01.

Namens de deputatie,

Getekend door: Jan Spooren (Signature)
Getekend op: 2024-04-02 09:26:40 +02:0
Reden: ik keur dit document goed

Spooren Jan



Getekend door: Marc Collier (Signature)
Getekend op: 2024-04-05 10:28:01 +02:0
Reden: ik keur dit document goed

Collier Marc



Getekend door: Ann Schrevelde (Signature)
Getekend op: 2024-04-02 16:49:14 +02:0
Reden: ik keur dit document goed

Schrevelde Ann

