



**GEMEENTELIJKE  
STEDENBOUWKUNDIGE  
VERORDENING WOONZONERING**  
PLAN-MER-SCREENING

**RTSLR**  
ROTSELAAR

## 1 Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

Initiatiefnemer:	Gemeente Rotselaar
Contactgegevens:	Adres: Provinciebaan 20, 3110 Rotselaar Contactpersoon: Cindy Rooms E-mail: <a href="mailto:omgeving@rotselaar.be">omgeving@rotselaar.be</a>

## 2 Verduidelijking van het initiatief en de plan-m.e.r.-screening

Titel:	Verordening Woonzoning
Reden van de opmaak van de verordening:	De gemeente wil met voorliggende verordening 'woonzoning' duidelijke afspraken maken om de leefkwaliteit binnen de gemeente in de toekomst te behouden/verbeteren. Ook in de toekomst wilt de gemeente kwalitatieve woningen voor iedereen beschikbaar maken. Factoren zoals gezinsverdunding en bevolkingstoename vragen om een systematische aanpak om de bijkomende woningen op een duurzame manier in het landschap te integreren.
Onderwerp:	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Woonzoning
Gebied waarop de verordening betrekking heeft:	Het volledige grondgebied van Rotselaar met bestemming 'woongebieden,' zoals aangeduid in het gewestplan, met uitzondering van woongebieden met bestemming 'woonpark' en andere ruimtelijke uitvoeringsplannen anders dan RUP Woonzoning.  De verordening wordt ruimtelijk gedifferentieerd via de volgende types, die worden vastgelegd binnen het RUP Woonzoning (zie afbakening in bijlage 1), namelijk: o Dorpshart <ul style="list-style-type: none"><li>- Hoogdynamisch (HD): Rotselaar en Wezemaal</li><li>- Landelijk (LA): Werchter</li></ul> o Dorpsring o Woonwijk o Woonlandschap o Woonlandschap Stationsstraat
Reden van de opmaak van de plan-m.e.r.-screening:	De stedenbouwkundige verordening wordt door een instantie op regionaal/provinciaal/gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen voorgeschreven. De verordening voldoet aan de definitie van art. 4.1.1, §1, 4° DABM en doorloopt de procedure zoals vastgesteld in art. 2.3.2 §2 van de VCRO . De verordening heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'.  De verordening vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project.  Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.  De verordening bepaalt het gebruik van een lokaal gebied waarbij kleine wijzigingen worden aangebracht aan het nu gebruikte toetsingskader in de gemeente. Het is tevens een kleine wijziging daar het geen bestemmingsmatige wijziging inhoud maar enkel bijkomende voorschriften oplegt in functie van: <ul style="list-style-type: none"><li>- Het bewaren van het groene karakter en de open van de gemeente.</li><li>- Het stimuleren van kwalitatieve kernverdichting en de open ruimte te vrijwaren.</li><li>- De wijzigende gezinssamenstelling en de bijkomende behoefte aan nieuwe woning typologieën.</li></ul> Overeenkomstig artikel 4.2.3, § 3 DABM is een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) mogelijk.  <b>Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER opgesteld moet worden.</b>

### 3 Context en beschrijving van het initiatief

Context:	
Beschrijving van het initiatief:	<p>De artikelen van de verordening kunnen als volgt samengevat worden:</p> <p><b>Toelichting</b></p> <p>De verordening Woonzoning heeft als voornaamste doel het behoud en de versterking van het historische woonweefsel, waarbij nieuwbouw en verbouwingen rekening moeten houden met de bestaande structuur. Het streven is naar een aantrekkelijke woon-, werk- en leefkwaliteit voor zowel huidige als toekomstige bewoners, met behoud van ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Leefbaarheid op zowel wijk- als gebouwniveau staat centraal, waarbij de draagkracht van de omgeving niet overschreden mag worden.</p> <p>De verordening bevat concrete bepalingen omtrent inplanting, bouwdiepte, woningkwaliteitsnormen, tuinrichting, en duurzaamheid, met het oog op een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling. Het document fungeert als leidraad voor stedenbouwkundige aanvragen en omgevingsvergunningen, waarbij de gemeente streeft naar een kwalitatieve inpassing van nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Dit alles is in lijn met ruimtelijke principes uit het ruimtelijk structuurplan en provinciaal beleidsplan, met differentiatie in woongebieden op basis van knooppuntwaarden en voorzieningenniveaus.</p> <p><b>Hoofdstuk 1: Toepassingsgebied</b></p> <p><b>Artikel 1: Geografische reikwijdte</b></p> <p>De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente voor wat betreft de 'woongebieden' in ruime zin, zoals aangeduid door het gewestplan, met uitzondering van de woongebieden met als bestemming woonpark en ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>De verordening is enkel van toepassing indien een RUP en/of een niet-ervallen verkaveling die niet ouder is dan 15 jaar, geen andersluidende bepaling heeft opgelegd. De voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en/of een niet-ervallen verkaveling die niet ouder is dan 15 jaar hebben in dat geval steeds voorrang op voorliggende verordening.</p> <p>De verordening wordt ruimtelijk gedifferentieerd via de volgende types, die werden vastgelegd binnen het RUP Woonzoning (zie afbakening in bijlage 1), namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Dorpshart<ul style="list-style-type: none"><li>- Hoogdynamisch (HD): Rotselaar en Wezemaal</li><li>- Landelijk (LA): Werchter</li></ul></li><li>o Dorpsring</li><li>o Woonwijk</li><li>o Woonlandschap</li><li>o Woonlandschap Stationsstraat</li></ul> <p><b>Artikel 2: Inhoudelijke reikwijdte</b></p> <p>De bepalingen van deze verordening zijn van toepassing op alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffende artikel.</p> <p>De bepalingen van deze verordening zijn van niet toepassing, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, op:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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;</li><li>• appartementen.</li></ul>

**Artikel 3: Verhouding met de goede ruimtelijke ordening**

De stedenbouwkundige verordening reguleert enkel specifieke aspecten voor de lokale planning en ruimtelijke kwaliteit, terwijl de vergunningverlenende overheid discretionaire bevoegdheid behoudt om aanvragen te beoordelen op basis van alle relevante aspecten van ruimtelijke ordening en lokale planning, waardoor projecten, zelfs in naleving van de verordening, kunnen worden geweigerd op basis van bredere ruimtelijke overwegingen.

**Artikel 4: Wenselijkheid van behoud**

De wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde dient afgewogen te worden tegenover de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur.

**Artikel 5: Overgangsbepaling**

Deze verordening treedt in werking 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad. Elk dossier dat na de inwerkingtreding ingediend wordt, moet voldoen aan deze verordening.

**Hoofdstuk 2: Algemene bepalingen****Inplanting****Artikel 6: Inplantingsafstanden**

De inplanting van nieuwbouw en aanbouw wordt op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien.

Er dient minimaal 6 m gevrijwaard te zijn tussen twee aanpalende zijgevels van hoofdgebouwen.

**Artikel 7: Bouwdiepte**

Voor ééngezinswoningen is ofwel een maximale bouwdiepte van 15 m voor de gelijkvloerse verdieping en 12 m op de verdieping ofwel een maximale bouwdiepte voor beide bouwlagen van 13 m toegelaten.

**Artikel 8: Bouwen in tweede orde**

Bouwen in tweede orde is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bebouwde percelen. Opdeling van percelen in tweede orde is niet toegestaan.

**Artikel 9: Doorwaardbaarheid**

Voor elk project kan de vergunningverlenende overheid maatregelen opleggen om de publieke toegankelijkheid met het aanliggende openbaar domein te verbeteren.

**Woningkwaliteitsnormen****Artikel 10: Functies**

Beschrijving van de woning en de minimale eisen waaraan deze moet voldoen: leefruimte, slaapruiimte, bergruimte, badkamer, ....

**Artikel 11: Daglichtnorm**

De leefruimtes en slaapkamers moeten natuurlijk daglicht ontvangen, de grote van de ramen wordt bepaald op basis van de netto vloeroppervlakte.

**Artikel 12: Dakkappen**

Dakkappen dienen te voldoen aan enkele voorwaarden, maar zijn dus wel mogelijk.

**Artikel 13: Dakterrassen**

Dakterrassen zijn toegestaan binnen het bouwvolume (zoals vermeldt in artikel 7) en onder voorwaarde van hun overeenstemming met het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

**Tuininrichting****Artikel 14: Verhardingen voortuinen**

Maximaal 50% van de voortuin mag verhard zijn, de rest dient voorzien te zijn van levend groen. In de voortuin wordt één noodzakelijk pad naar de voordeur met een maximale breedte van 1,20 m en één toegang voor voertuigen met een maximale breedte van 4 m toegestaan..

**Artikel 15: Verhardingen, niet-overdekte constructies en bijgebouwen in de zij- en achtertuinen**

Verhardingen zijn beperkt toegelaten in de zij- en achtertuin, naargelang de grote van de tuin gelden andere regels:

- Tot 15 a, maximaal 20% verharding, maximaal 100 m<sup>2</sup>
- Vanaf 15 a, maximaal 20%, maximaal 150 m<sup>2</sup>
- Voor bijgebouwen wordt de bovengrens van de oppervlakte bepaald op 40 m<sup>2</sup> wanneer in de zij- en achtertuin het maximum aan verharding bereikt is.

Bijgebouwen en constructies dienen zich te bevinden in woongebied én volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 m van de hoofdwooning. Bijgebouwen worden

ingeplant op minimum 3 van de zijdelingse perceelsgrens en minimum 1 m van de achterste perceelsgrens, tenzij er een akkoord is van de betrokken buur, of bij het koppelen van (bij)gebouwen van het naastliggend perceel.

#### **Artikel 16: Afsluitingen**

Bestaande afsluitingen kunnen behouden blijven, in alle gebieden zijn open afsluitingen in de voor-,zij- en achtertuinstrook toegestaan. Gesloten afsluitingen zijn verboden in zij- en achtertuin, uitgezonderd 10 m vanaf de achtergevel (maximaal 2 m hoog). Gesloten afsluitingen in de voortuin zijn beperkt tot 1 hoogte. De afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in kwalitatieve materialen (PVC-planchetten of betonplaten zijn niet toegestaan).

#### **Artikel 17: Collectieve buitenruimten**

Bij projecten met meer dan 4 woningen/kavels groter dan 15 are, wordt minimaal 30% van de grond met bestemming wonen voorzien als collectieve buitenruimte. Bij een project kleiner dan 15 are, wordt minimaal 20% van de grond voorzien als collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte heeft een minimale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Bij projecten met een grondoppervlakte van 3500 m<sup>2</sup> of vanaf 20 wooneenheden wordt de collectieve buitenruimte publiek toegankelijk gemaakt. De gemeente kan ook in andere gevallen beslissen om dit op te leggen.

#### **Duurzaamheid**

##### **Artikel 18: Zonnepanelen en zonnecollectoren**

Het leggen van zonnepanelen gaat gepaard met enkele voorwaarden, vooral de dakvorm is in dit opzicht belangrijk. Op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen. Dit om het zicht van de omgeving zoveel mogelijk te sparen. De verordening belet niet dat er zonnepanelen geplaatst worden.

##### **Artikel 19: Groennorm**

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 (zie lijst 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 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld. Voor achtertuinen in woonlandschap en woonlandschap Stationsstraat is het bij omgevingsvergunningen voor het bouwen en verbouwen verplicht om minimaal één inheemse hoogstammige boom (zie lijst in bijlage 2) met plantmaat 14-16cm te voorzien in de achtertuin. Deze dient geplant te worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen. Om te komen tot biodiverse tuinen moet minimaal 20% van de onverharde zone in achter- en zijtuin bestaan uit borders, heesters, hagen, vaste planten, bomen,...(met uitzondering van gazon). De beplanting moet worden aangelegd ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken, na het winddicht maken van de woning of bij inschrijving.

### **Hoofdstuk 3: Bepalingen per zone**

#### **Bepalingen artikel 20- 38**

Enkel van toepassing op nieuwbouw	Woningtypes	Schakeling van woningen	Afmetingen perceel	Tuindiepte
<b>Dorpshart</b>	Alle types toegelaten	Geen beperkingen	Geen minimale afmetingen aan de straatzijde.	Voor een nieuwe verkaveling of een project met meerdere eengezinswoningen, minimaal 5 m
<b>Dorpsring</b>	Enkel eengezinswoningen in het volgende bouwverband zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing</li> <li>• Half openbebouwing</li> <li>• Gesloten bebouwing</li> </ul>	Maximaal 3 aaneengeschakelde woningen	Onbebouwde reeds gevormde percelen, geen minimale afmetingen aan straatzijde. Voor nieuwe verkavelingen dient er wel een minimale afmeting aan straatzijde te zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing: 15 m</li> <li>• Halfopen bebouwing: 10 m</li> <li>• Gesloten bebouwing: 7 m</li> </ul>	Voor een nieuwe verkaveling of een project met meerdere eengezinswoningen, minimaal 10 m
<b>Woonwijk</b>	Enkel eengezinswoningen in het volgende bouwverband zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing</li> <li>• Half openbebouwing</li> </ul> Gesloten bebouwing enkel voor percelen met een bestaande wachthevel op een zijperceelgrens	Maximaal 2 aaneengeschakelde woningen	Voor onbebouwde reeds gevormde percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing: 15 m</li> <li>• Halfopen bebouwing: 10 m</li> <li>• Gesloten bebouwing: 7 m</li> </ul> Voor nieuwe verkavelingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing: 15 m</li> <li>• Halfopen bebouwing: 10 m</li> <li>• Gesloten bebouwing: 7 m</li> </ul>	Minimaal 10 m Voor een nieuwe verkaveling of een project met meerdere eengezinswoningen, minimaal 15 m
<b>Woonlandschap</b>	Enkel eengezinswoningen in het volgende bouwverband zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing</li> </ul> Half open bebouwing enkel voor percelen met een bestaande wachthevel op een zijperceelgrens.	Geen aaneengeschakelde woningen	Voor onbebouwde reeds gevormde percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing: 15 m</li> <li>• Halfopen bebouwing: 10m (enkel wanneer wachthevel aanwezig)</li> </ul>	Minimaal 15 m
<b>Woonlandschap Stationsstraat</b>	Enkel eengezinswoningen in het volgende bouwverband zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing</li> <li>• Halfopen bebouwing</li> <li>• Gesloten bebouwing</li> </ul>	Maximaal 3 aaneengeschakelde woningen	Voor onbebouwde reeds gevormde percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen minimale afmetingen</li> </ul> Voor nieuwe verkavelingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open bebouwing: 15 m</li> <li>• Halfopen bebouwing: 10 m</li> <li>• Gesloten bebouwing: 7 m</li> </ul>	/

#### Hoofdstuk 4: uitzonderingsmogelijkheden

/

#### Hoofdstuk 5: definities

/

Zijn bepaalde aspecten al het onderwerp geweest van een vorige screening of MER?	/
Welke onderdelen van het initiatief zijn niet aan screening onderworpen?	Hoofdstuk 4 Uitzonderingsmogelijkheden en Hoofdstuk 5 Definities hebben geen inhoudelijke gevolgen en dienen bijgevolg niet aan een screening onderworpen te worden.
Welke onderdelen van het initiatief zijn wel aan screening onderworpen?	Hoofdstuk 1, 2 en 3 hebben inhoudelijke gevolgen en worden dus best voorzichtigheidshalve aan screening onderworpen.
Werden er redelijke alternatieven onderzocht?	Voor deze gemeentelijk stedenbouwkundige verordening zijn er geen relevante alternatieven. Het nulalternatief bestaat eruit dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. Dit wil zeggen dat de versnippering van de open ruimte, het stijgende ruimtebeslag, het verdichten van slecht gelegen gronden, ... wordt verdergezet. Het nulalternatief blijkt bijgevolg onverantwoord, aangezien hierdoor geen trendbreuk komt in de verspreide groei en hierdoor het milieu verder onder druk komt te staan. Gezien de verordening opgesteld wordt door en voor de gemeente Rotselaar, en specifiek betrekking heeft op woonzoning, zijn locatiealternatieven niet van toepassing.
Worden (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht?	Zoals uit deel 4 blijkt wordt geen aanzienlijke impact verwacht. Gelet op de ligging van de gemeente en gezien de punten die in de verordening Woonzoning worden geregeld lokaal van aard zijn, worden er geen aanzienlijke gewest- of grensoverschrijdende effecten verwacht.
Welke referentiesituatie wordt gebruikt als vergelijkingsbasis voor het beschrijven en beoordelen van de impact?	Het referentiescenario betreft de huidige toestand, in combinatie met het nulscenario, waarbij er niet ingegrepen wordt in de huidige planningscontext. In de huidige planningscontext valt de gemeente terug op het gewestplan en de bestaande verordeningen. Indien een gebied niet geordend is door een ander plan dan het gewestplan, dan blijft de onmiddellijke omgeving het enige referentiekader bij de beoordeling van een omgevingsaanvraag.

## 4 MILIEUEFFECTEN

Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordening)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk ?
Inleiding	pos	pos	pos	pos	/	pos	/	/	pos	pos	pos	Dit hoofdstuk beschrijft de doelstellingen van deze verordening. De doelstellingen geven aan dat de gemeente wil inzetten op kernversterking en wil inspelen op de gewijzigde gezinssituatie en bevolkingstoename. De nieuwe woningen zullen gebouwd worden in reeds bestaande dorpskernen, het aansnijden van de openruimte wordt vermeden. Op deze manier wordt er ook ingezet op het behouden van het groene karakter van de gemeente.	Neen
Hoofdstuk 1 - Toepassingsgebied	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	De verordening is enkel van toepassing op woongebieden en wordt verder gedifferentieerd in de volgende zones: 1) dorpshart, 2) dorpsring, 3) woonwijk, 4) woonlandschap, 5) woonlandschap Stationsstraat.  Binnen deze categorieën werd bepaald in welke mate uitbreiding mogelijk is en hoe deze dient te gebeuren. Er wordt vooral ingezet op kernverdichting in het dorpshart en de bestaande woonkernen. Verdere 'verlating' van het landschap wordt maximaal vermeden.  <b>Door op deze locaties in te zetten wordt de beschikbare infrastructuur van de gemeente optimaal benut, dit zal per capita een positief effect hebben op de omgeving.</b>	Neen

Hoofdstuk 2 – Algemene Bepalingen													
2.1 Inplanting	/	/	pos	pos	pos	pos	pos	/	/	pos	pos	Ontharding en Duurzaamheid: De verordening moedigt het behoud van groene ruimten aan door minimale inplantingsafstanden en beperkingen voor bouwdiepte. Dit draagt bij aan het behoud van open ruimte en kan vergroening in de omgeving stimuleren.	neen
2.2 Woningkwaliteitsnormen	/	pos	pos	pos	/	/	/	/	pos	/	pos	Energie-efficiëntie en Duurzaamheid: De voorschriften voor <b>daglichtnormen</b> bevorderen natuurlijke verlichting, wat de behoefte aan kunstmatige verlichting kan verminderen en zo bijdraagt aan energiebesparing. <b>Dakkapellen en dakterrassen</b> kunnen het gebruik van natuurlijk licht en ventilatie optimaliseren, wat positief is voor duurzaamheid.	Neen
2.3 Tuininrichting	/	pos	pos	pos	pos	pos	/	/	/	pos	Pos	Vergroening en Duurzaamheid: <b>Beperkingen op verhardingen in voor- zij en achtertuinen</b> bevorderen groene buitenruimten en verminderen het hitte-eilandeffect. Beperkte toegestane verhardingen in zij- en achtertuinen bevorderen het behoud van groene zones en verminderen regenwaterafvoerproblemen. <b>Beperkingen op gesloten afsluitingen</b> dragen bij aan een groenere uitstraling van de omgeving. Toegestane open afsluitingen in de voortuin kunnen bijdragen aan een groen straatbeeld. De verplichting voor <b>collectieve buitenruimten</b> stimuleert groene en sociale ruimten, waardoor de levenskwaliteit verbetert en de ecologische waarde van de omgeving toeneemt.	Neen
2.4 Duurzaamheid	/	/	pos	pos	pos	pos	pos	/	/	Pos	Pos	<u>Zonnepanelen en Groennorm:</u> Voorschriften met betrekking tot zonnepanelen bevorderen duurzame energieopwekking. De groennorm vereist het planten van inheemse hoogstammige bomen, wat de biodiversiteit bevordert en bijdraagt aan een groenere omgeving.	Neen
Hoofdstuk 3 - Bepalingen per zone													
3.1 Bepalingen dorpshart	neg	neg	neg	pos	pos	pos	pos	/	/	/	pos	Alle woningtypes worden toegelaten. Er is geen limiet op het aaneenschakelen van woningen. Dit maakt kernverdichting mogelijk en helpt op deze manier om de omliggende omgeving te vrijwaren.	Neen



3.2 Bepalingen dorpsring	pos	/	pos	pos	/	/	/	/	/	pos	pos	Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. Er kunnen maximaal 3 woningen aaneengeschakeld worden. Op deze manier blijft het karakter van de buurt behouden. De minimale tuindiepte van 10 meter geeft ook heel wat potentieel voor groen en biodiversiteit.	Neen
3.3 Bepalingen woonwijk	pos	/	pos	pos	/	/	/	/	/	pos	pos	Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. Er kunnen maximaal 2 woningen aaneengeschakeld worden. Dit behoudt het karakter van de woonwijken. De minimale tuindiepte van 10 meter geeft ook heel wat potentieel voor groen en biodiversiteit.	Neen
3.4 Bepalingen woonlandsch ap	pos	/	pos	pos	/	/	/	/	/	pos	pos	Enkel eengezinswoningen zijn toegestaan. Enkel openbebouwing toegelaten, tenzij er een bestaande wachtgevel aanwezig is op het zijperceel. De minimale tuindiepte van 15 m geeft heel wat mogelijkheden voor groen en biodiversiteit.	Neen
3.5 Bepalingen woonlandsch ap Stationsstraat	pos	/	pos	pos	/	/	/	/	/	pos	pos	De bestaande dichtheid is maatgevend. Er kunnen maximaal 3 woningen aaneengeschakeld worden. Op deze manier blijft het karakter van straat behouden.	Neen

Ook cumulatief veroorzaakt de verordening geen aanzienlijke effecten. De verordening Woonzoning dient samen gelezen te worden met het RUP Woonzoning en de bestaande verordeningen wonen-in-meervoud en woonparkgebieden. Aangezien deze allemaal vertrekken vanuit dezelfde basisprincipes en afgestemd zijn op de BGO Woonzoningplan, worden er geen negatieve cumulatieve effecten verwacht, daar zij hetzelfde doel voor ogen hebben.

## 5 Conclusie

Conclusie op basis van de plan-m.e.r.-screening:

De gevolgen van de verordening Woonzonerings op het leefmilieu zijn eerder positief. De negatieve gevolgen zijn beperkt en niet aanzienlijk. Het effect van het inzetten op kernversterking en minimale groennormen wordt eerder als positief ingeschat voor de leefomgeving.

**Een plan-MER is niet vereist, aangezien de milieugevolgen niet aanzienlijk ingeschat worden.**