

**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 Woonzonerings
3. Behandeling adviezen RUP Woonzonerings
4. Advisering Woonzonerings



## 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><b>1A</b> Er is geen <b>planschaderegister</b> opgemaakt terwijl deze schade er wel degelijk zal zijn door het wegvallen van de verkavelingsmogelijkheid in het woonlandschap.</p> | <p><sup>2</sup>Aangezien er geen sprake is van wijzigende 'gebiedscategorieën' in het RUP is een dergelijk register niet nodig. Zie artikel 2.2.5. <sup>9°</sup> 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 bebouwendichtheid te overschrijden</u>;</i><br/>[...]<br/><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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b></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:

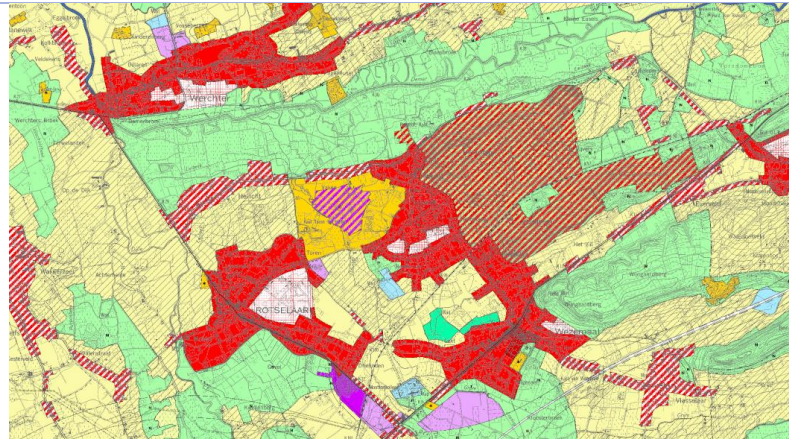
*'In het woonlandschap geldt een bebouwingsdichtheid van één woning per perceel op basis van de kadastrale toestand GRB percelen op moment van goedkeuring van dit RUP.'*

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 wegennis bijkomen.
  - Geen verkavelingen met wegennis 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 meerjarenpplan, een woonzoneringsplan als instrument in te zetten. Het woonzoneringsplan is een beleidsdocument waarin voor de verschillende woongebieden de 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (BGO's) worden vastgelegd.

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

##### Ontwerpvisie

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

De gemeente Rotselaar organiseert over de ontwerpvisie ook een infomarkt op 11 oktober 2022 van 14.00 tot 21.00 uur in de 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](mailto: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 groepswoningen 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 gekijnde 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>  |   |
| <b>1C</b> | <p>Men was <b>niet op de hoogte van de plannen</b> 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><a href="https://www.rotselaar.be/ruimtelijk-traject">https://www.rotselaar.be/ruimtelijk-traject</a><br/><a href="https://www.rotselaar.be/ruimtelijk-uitvoeringsplan-woonzoning">https://www.rotselaar.be/ruimtelijk-uitvoeringsplan-woonzoning</a><br/><a href="https://www.rotselaar.be/verordening-woonzoning">https://www.rotselaar.be/verordening-woonzoning</a></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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b></p> |
| <b>1D</b> | <p>Er komt een <b>(hernieuwde) bushalte</b> 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"><li>- De bereikbaarheid met duurzaam vervoer;</li></ul>  | <p>Het bezwaar is ongegrond.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b></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><b>2B</b> Er wordt <b>een verkavelingsstop ingevoerd</b>. Het slopen van een langgevelhoeve en verkavelen zal desalniettemin <b>meer openheid</b> 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"> <li>- 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.</li> </ul> | <p>Het bezwaar is deels onontvankelijk gelet het deels geen stedenbouwkundig bezwaar betreft, minstens is het ongegrond.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b></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><b>2C</b> Wat is het criteria om deze grond te bestempelen als <b>woonlandschap</b> als deze vijftig jaar lang als rood ingekleurd en dus woongebied is geweest. Het gedeelte dat men tot woonlandschap wil omtoveren is zeer beperkt. <b>300 m</b> 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><b>Het hele gebied is duidelijk afgebakend en omgeven door landbouwgronden, waar geen bebouwing meer is.</b></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"> <li>- De bereikbaarheid met duurzaam vervoer;</li> <li>- Het voorzieningenniveau;</li> <li>- De historische ontwikkeling;</li> <li>- De huidige densiteit in bebouwingsstructuur.</li> </ul> <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><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoneringsplan en / of de verordening Woonzoneringsplan nodig.</b></p>   |
| <p><b>2D</b> <b>De mobiliteit / afstand tot de dorpskern is geen geldige parameter.</b> 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"> <li>- Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP o.m. dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren.</li> <li>- Er wordt geen verkavelingsverbod opgelegd. Er wordt enkel een RUP beoogd, dat inzet op o.m. bebouwingsdichtheid en intensiveren.</li> <li>- 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.</li> </ul>   | <p>Het bezwaar is deels onontvankelijk gelet het deels geen stedenbouwkundig bezwaar betreft, minstens is het ongegrond.</p> <p><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoneringsplan en / of de verordening Woonzoneringsplan nodig.</b></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 bouw mogelijkheden 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 Woonzoneringsverordening en is geen nieuw gegeven ten gevolge van het RUP noch de verordening Woonzoneringsverordening. 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 zoneringsverordening 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 kanskaart 'ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen' van het departement Omgeving geeft een gelijkaardig algemeen beeld als de GIS-analyse en de kernenatlas weer. Deze kanskaart baseert zich op het ruimtelijk beleid dat voorzien is in de Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Er wordt uitgegaan van het principe dat rendementskansen locatieafhankelijk zijn: de kansen voor rendementsverhoging hangen af van de ligging in het duurzaam vervoersysteem voor personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders. We kunnen de grens van de verschillende woonkernen met het buitengebied onderscheiden en het verschil in kansen voor verdichting onderling komt naar voren. Rotselaar en Wezemaal krijgen een hogere score dan Werchter.'

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 <b>niet-vergunningsplichtige nevenfuncties</b> 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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p>  |
| 3D | Onzekerheid omtrent <b>maatregelen rond doorwaadbaarheid</b> 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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p> |
| 3E | De <b>m.e.r.-screening</b> zou <b>gebrekig</b> 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 bezwaarindienaar 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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p>   |

|           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
| <b>3F</b> | De <b>bepaling inzake dakkappen</b> 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.<br><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b> |
| <b>3G</b> | De <b>afwijkingmogelijkheden</b> 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.<br><br>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.<br><br>Indien ruime afwijkingmogelijkheden worden toegelaten zijn deze voorschriften zonder voorwerp.<br><br>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.<br><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b>   |

#### Samenvatting 4 -10

#### Behandeling Gecoro

#### Advies Gecoro

|           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
| <b>4A</b> | <b>Opmerking 1 en 2 – kwaliteitsdoelstellingen</b><br><br>- 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.<br>- 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. | Het is onduidelijk of dit voor deze bezwaarindieners ook effectief een bezwaar is. Men lijkt de werkwijze ook te onderschrijven.<br><br>Indien het een kritiek is, wordt er verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.<br><br>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). | Het bezwaar is deels onontvankelijk gelet op het feit dat het gericht zou zijn op een reeds bestaande verordening, zeker ongegrond.<br><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b> |
| <b>4B</b> | <b>Opmerking 3 en 7 – onderzoek alternatieve voorstellen</b><br><br>Vraag om alternatieve voorstellen voor <u>woonpark</u> te onderzoeken:   | Er wordt vooreerst verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.<br><br>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.   | Het bezwaar is ongegrond.<br><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b>   |



|  |  |   |
|--|--|---|
| <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 m<sup>2</sup> 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><b>4C Opmerking 4 en 7 - onderzoek alternatieve voorstellen</b></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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b></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>  |   |
| <b>4D</b> | <p><b>Opmerking 5 en 6 – onderzoek alternatieve voorstellen</b></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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p> |
| <b>4E</b> | <p><b>Opmerking 7 – woonparkgebied</b></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>  |
| <b>4F</b> | <p><b>Opmerking 8 – woonlandschap</b></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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p> |
| <b>4G</b> | <p><b>Opmerking 9 en 16 – woonlandschap</b></p> <p>Vraag om Vakenstraat op te nemen als dorpsring:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Geen differentiatie tussen woonlandschap Vakenstraat en woonlandschap Stationsstraat.</li><li>- Vakenstraat heeft achterhaalde</li></ul>   | <p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP o.m. dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren.</li><li>- 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.</li><li>- De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzonerings en is geen nieuw</li></ul>   | <p>Het bezwaar is ongegrond.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></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> |  |
| <b>4H</b> | <p><b>Opmerking 10 – geografische afbakening Regastraat 2 t.e.m. de Heikantschool (Regastraat 12) als 'woonwijk' op te nemen van de woonkern Heikant</b> op basis van deze 4 parameters:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bereikbaarheid met duurzaam vervoer;</li><li>- Voorzieningenniveau;</li><li>- Historische ontwikkeling;</li><li>- Huidige densiteit en bebouwingsstructuur.</li></ul> | <p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- 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.</li></ul> <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><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p> |
| <b>4I</b> | <p><b>Opmerking 11 – geografische afbakening Vakenstraat</b></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"><li>- Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren.</li><li>- 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.</li><li>- De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzonerings en is geen nieuw</li></ul>   | <p>Het bezwaar is ongegrond.</p> <p><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig</b></p>  |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereikbaarheid met duurzaam vervoer;</li> <li>- Voorzieningenniveau;</li> <li>- Historische ontwikkeling;</li> <li>- Huidige densiteit en bebouwingsstructuur.</li> </ul>  | <p>gegeven ten gevolge van het RUP noch de verordening Woonzonerings. Er zijn hiervoor diverse parameters gekozen.</p> <p>Het RUP en de verordening Woonzonerings 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): '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.'</p> <p>Het RUP ent dus verder op de doelstellingen van het GRS.</p>  |   |
| <p><b>4J Opmerking 12 en 15 – voorschriften RUP</b></p> <p>Vraag om zin op pagina 62 van de toelichtingsnota onder artikel 3 te behouden en verder door te trekken: 'Er worden afwijkingen van de dichtheid voorzien die als doel hebben om via onderhandelingsstedebouw in te kunnen spelen op de maatschappelijke noden.'</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 bouwdensiteit).</p> | <p>Er wordt verwezen naar hetgeen hierboven is uiteengezet.</p> <p>Het doel van de onderhandelingsstedebouw 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 onderhandelingsstedebouw 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.<br/> <b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p>                                    |
| <p><b>4K Opmerking 13 – voorschriften art. 1.4</b></p> <p>Toepassingsgebied: '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.'</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 Woonzonerings spreekt zich niet uit over de percelen waarop heden meerdere woningen aanwezig zijn, noch over de aanwezige meergezinswoningen.</p> <p>De omgevingsvergunningsaanvraag 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.<br/> <b>Het RUP Woonzonerings wordt deels aangepast, in artikel 1.4. Er is geen aanpassing van de verordening Woonzonerings nodig.</b></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 bouwmogelijkheden 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>  |   |
| <b>4O</b>              | <p><b>Opmerking 19 milieueffectenscreening</b></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.<br/><b>Het bezwaar is ongegrond. Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p> |
| <b>4P</b>              | <p><b>Opmerking 20 – watertoets</b></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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p>                           |
| <b>Samenvatting 11</b> |   | <b>Behandeling Gecoro</b>   | <b>Advies Gecoro</b>  |
| <b>11A</b>             | <p>Voor de zone woonlandschap Stationsstraat zijn de <b>bepalingen te streng voor alternatieve woonvormen.</b></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"><li>- Bestaande anomalieën gaan niet boven het basisprincipe van het RUP o.m. dat voor de woonkern bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen primeren.</li></ul>  | <p>Het bezwaar is ongegrond.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></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>   |  |   |
| <b>11C</b> | <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 <b>planschade</b> 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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b></p> |
| <b>11D</b> | <p>Een strikte interpretatie van de verordening zal leiden tot een <b>verarming van de bebouwde kwaliteit</b>. 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 dorpshart 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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b></p> |
| <b>11E</b> | <p>Andere woonvormen en ontwikkelingen worden tegengehouden op grote terreinen. <b>De voorschriften van de verordening worden als minimum beschouwd en er zijn geen afwijkingen toegelaten</b> 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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b></p> |
| <b>11F</b> | <p>In de dorpskernen is er gesloten bebouwing en een gebrek aan voortuinen waardoor <b>laadinfrastructuur, en dus de elektrificatie van het wagenpark, moeilijk is</b>. 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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzoning en / of de verordening Woonzoning nodig.</b></p> |



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

### Samenvatting 12

### Behandeling Gecoro

### Advies Gecoro

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>12A</b> In het toepassingsgebied van het RUP wordt onder artikel 1.2 gesproken over <b>intensivering</b>. 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.<br/><b>Het RUP wordt conform aangepast.</b></p>        |
| <p><b>12B</b> 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 <b>verhogen van de dichtheid via buurtgroen of buurtparkeren</b> 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.<br/><b>De verordening wordt conform aangepast.</b></p> |
| <p><b>12C</b> Artikel 1.5 laat projecten "door of met <b>financiering vanwege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen</b> 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.<br/><b>Het RUP wordt conform aangepast.</b></p>        |

### Samenvatting 13

### Behandeling Gecoro

### Advies Gecoro

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>13A</b> Er is geen onderbouwing voor het tegengaan van <b>verdere opsplitsing van een perceel in het woonlandschap</b>. 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"><li>- 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.</li><li>- De opdeling van het grondgebied in kernen en buitengebieden is een eerder genomen beleidskeuze binnen het ruimtelijk traject Woonzonerings en is geen nieuw</li></ul> | <p>Het bezwaar is gegrond.<br/><b>Het RUP wordt conform aangepast.</b></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 dichterbij dan de omgeving, geen ontwikkeling in 2<sup>de</sup> 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.**

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <p>voedingswinkel wordt als noodzakelijk ervaren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoeveel mag men afwijken met de bouwlagen en dichtheid?</li> <li>- Wat bedoelt men met afwijken van het percentage van 20% volle grond uit het artikel 5?</li> <li>- Wordt bij projecten in het dorps hart - waar verdichting de regel, is ook rekening gehouden met hittestress die er veroorzaakt wordt tijdens de zomermaanden?</li> <li>- Hoeveel % groen (ook bomen) is er voorzien voor het bouwproject in het dorps hart van Rotselaar?</li> <li>- Wordt er een groene buffer voorzien om fijnstof + geluidsoverlast aan uit/ingang ondergrondse parking.</li> <li>- Wat met de verkeersveiligheid bij oa.: inrit scoutsterrein – parochiezaal - weg naar school?</li> <li>- Wat met parkeergelegenheid? (zie ook de problemen bij "Zilverwit" waar geparkeerde auto's een belemmering vormen voor de fietsers en ander verkeer)</li> </ul> | <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><b>15B</b> Men vreest stadsallures als er overal met 4 bouwlagen wordt gebouwd in het dorps hart. Men zit met een bezorgdheid rond hoe de <b>leefkwaliteit – de kwaliteit van de woonomgeving</b> (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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></p>  |
| <p><b>15C</b> Door de verdichting zal er <b>meer bevolking zijn maar de infrastructuur</b> zoals kleuterscholen <b>volgt niet.</b></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.<br/><b>Er is geen aanpassing van het RUP Woonzonerings en / of de verordening Woonzonerings nodig.</b></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 'Dijlevallei' en 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven' herbestemd zijn, uit de afbakening gehaald.</p> | <p><b>Het RUP wordt conform aangepast.</b></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.

|           | <b>Provincie Vlaams-Brabant</b>   | <b>Behandeling Gecoro</b>  | <b>Advies Gecoro</b>                    |
|-----------|---|--|---|
| <b>02</b> | <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> | <b>Het RUP wordt conform aangepast.</b> |
|           | <b>ELIA Group</b>   | <b>Behandeling Gecoro</b>  | <b>Advies Gecoro</b>                    |



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@...>  
Aan omgeving 24/11/2023  
U hebt dit bericht beantwoord op 24/11/2023 12:14.

You don't often get email from [contactcenternoord@elia.be](mailto: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><b>Art. 1.1</b><br/>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><b>Wijziging Art. 1.1</b><br/>Het plangebied van voorliggend RUP, zoals weergegeven in het grafisch plan, bestaat uit het woongebied uit het gewestplan. <del>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.</del> 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><b>Art. 1.1 – Toelichting</b><br/>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.<br/>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.<br/><br/>Het RUP wil het woongebied in deze 2 GRUP's ook regelen.</p> | <p><b>Wijziging Art. 1.1 – Toelichting</b><br/>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. <del>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.</del><br/>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.<br/><del>Enkel waar deze gewestelijke RUP's woongebied hebben omgezet of geregeld hebben, zijn zij uit de afbakening geknipt.</del><br/><b>Het RUP wil het woongebied in deze 2 GRUP's ook regelen.</b></p> |
| 12A                    | <p><b>Art. 1.2 – Toelichting</b><br/><i>Het RUP legt de zonegrenzen van de verschillende subzones vast en bepaalt welke vormen van verdichting in een bepaalde subzone mogelijk zijn.</i><br/><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"> <li>- wonen-in-meervoud;</li> <li>- woonparkgebieden;</li> <li>- woonzonerings.</li> </ul>   | <p><b>Wijziging Art. 1.2 - Toelichting</b><br/><i>Het RUP legt de zonegrenzen van de verschillende subzones vast en bepaalt welke vormen van verdichting in een bepaalde subzone mogelijk zijn.</i><br/><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"> <li>- wonen-in-meervoud;</li> <li>- woonparkgebieden;</li> <li>- woonzonerings.</li> </ul> <p>Onder intensivering wordt verstaan: het vergroten van het ruimtegebruik door het vermeerderen van het aantal woningen en/of woongelegenheden.</p>   |
| 4K                     | <p><b>Art. 1.4</b><br/>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><b>Wijziging Art. 1.4</b><br/>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.<br/><br/>De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, constructies en functies die gelegen zijn binnen de perimeter van</p>   |

|            |   |  |
|------------|---|--|
|            | <p><b>Art. 1.4. – Toelichting</b><br/>/</p>   | <p>het ruimtelijk uitvoeringsplan en niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen weliswaar binnen het bestaande bouwvolume verbouwd, herbouwd, aangepast en gerenoveerd worden.</p> <p><b>Wijziging Art. 1.4 - toelichting</b><br/>Het RUP doet geen afbreuk aan de bestaande vergunningen, indien het bouwvolume niet wordt uitgebreid.</p>   |
| 12C        | <p><b>Art. 1.5</b><br/>De voorschriften zijn niet van toepassing voor projecten die worden gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- door of met financiering vanwege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of de erkende woonmaatschappijen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen;</li> <li>- nog op te richten partijen die voorzien in een betaalbaar woonaanbod voor groepen met beperkt inkomen;</li> <li>- zorgwoningen zoals beschreven in artikel 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen;</li> <li>- huisvesting voor een groep van samenlevende personen zoals toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld bejaardentehuis, verpleeginrichting, tehuizen voor gehandicapten, internaat, klooster, ...).</li> </ul> | <p><b>Wijziging Art. 1.5</b><br/>De voorschriften zijn niet van toepassing voor projecten die worden gerealiseerd:</p> <p><del>— door of met financiering vanwege de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of de erkende woonmaatschappijen vermeld in de Vlaamse Codex Wonen;</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- als sociale woningen zoals gedefinieerd in de Vlaamse codex wonen;</li> <li>- nog op te richten partijen die voorzien in een betaalbaar woonaanbod voor groepen met beperkt inkomen;</li> <li>- zorgwoningen zoals beschreven in artikel 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen;</li> <li>- huisvesting voor een groep van samenlevende personen zoals toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld <del>tehuizen voor gehandicapten</del> bejaardentehuis, woonzorgcentra, verpleeginrichting, <del>tehuizen voor gehandicapten</del> voorzieningen voor mensen met een beperking, internaat, klooster, ...).</li> </ul> |
| 4L         | <p><b>Art. 1.6 – Toelichting</b><br/>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 dorpsharten niet-woonfuncties opgenomen worden, volgens de bepalingen van het gewestplan. 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><b>Wijziging Art. 1.6 – Toelichting</b><br/>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, <b>maar legt in geen geval een bouwverbod op.</b></p>  |
| 12A<br>13A | <p><b>Art. 3.1.4 - Toelichting</b><br/>De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. Naast woningen kunnen in elk project in de dorpsharten 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 dorpshart van Rotselaar kan men op een perceel van 7 are maximum 3 woningen bouwen.</p>   | <p><b>Wijziging Art. 3.1.4 - Toelichting</b><br/>De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. Naast woningen kunnen in elk project in de dorpsharten 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><del>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).</del></p> <p>Als we de maximale dichtheid omrekenen dan betekent dat voor een verkaveling (met enkel percelen zonder andere functies als bijvoorbeeld</p>   |

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
|                   | <p>- 50 woningen per hectare (1 hectare =100 are)<br/>         - <math>(50/100) \times 7 \text{ are} = 3,50 \Rightarrow 3</math> woningen</p>  | <p>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.<br/>         - 50 woningen per hectare (1 hectare =100 are)<br/>         - <math>(50/100) \times 7 \text{ are} = 3,50 \Rightarrow 3</math> woningen</p>  |
| 12A<br>13A        | <p><b>Art. 3.2.3 - Toelichting</b><br/>         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"> <li>- 25 woningen per hectare (1 hectare =100 are)</li> <li>- <math>(25/100) \times 9 \text{ are} = 2,25</math> woningen <math>\Rightarrow 2</math> woningen</li> </ul> | <p><b>Wijziging Art. 3.2.3 - Toelichting</b><br/>         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><del>Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 4 are groot moeten zijn.</del><br/>         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"> <li>- 25 woningen per hectare (1 hectare =100 are)</li> <li>- <math>(25/100) \times 9 \text{ are} = 2,25</math> woningen <math>\Rightarrow 2</math> woningen</li> </ul> |
| 12A<br>13A<br>11B | <p><b>Art. 3.3.3 - Toelichting</b><br/>         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"> <li>- 10 woningen per hectare (1 hectare =100 are)</li> <li>- <math>(10/100) \times 12 \text{ are} = 1,20</math> woningen</li> </ul>  | <p><b>Wijziging Art. 3.3.3 - Toelichting</b><br/> <del>Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 10 are groot moeten zijn.</del><br/>         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, <del>kunnen</del> kan er maximaal 1 woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 woningen per hectare (1 hectare =100 are)</li> <li>- <math>(10/100) \times 12 \text{ are} = 1,20</math> woningen <math>\Rightarrow 1</math> woning</li> </ul>   |
| 11B               | <p><b>Art. 3.4.4 - Toelichting</b><br/>         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><b>Wijziging Art. 3.4.4 - Toelichting</b><br/>         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</p>  |



|     |   |   |
|-----|---|---|
|     |   | orde of met nieuwe wegen wordt vermeden. Dit wordt geregeld in de in opmaak zijnde verordening Woonzonerings.   |
| 11B | <p><b>Art. 3.5.3 - Toelichting</b><br/>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> | <p><b>Wijziging Art. 3.5.3 - Toelichting</b><br/>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 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><b>Art. 3.6.3 - Toelichting</b><br/>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><b>Wijziging Art. 3.6.3 - Toelichting</b><br/>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><b>Punt 3.2 Relatie met plannen van aanleg, verordeningen en verkavelingen</b><br/>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><b>Wijziging Punt 3.2 Relatie met plannen van aanleg, verordeningen en verkavelingen</b><br/><del>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:</del></p> <p>Het plangebied van voortliggend 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><b>Punt 3.6 Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant</b><br/>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><b>Wijziging punt 3.6 Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant</b><br/>De Provincieraad <del>provincie</del> 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 <del>Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant van kracht</del>. 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 Woonzonerings  | Wijziging  |
|---|--|--|
| <p><b>Advies provincie Vlaams-Brabant</b></p> | <p><b>Artikel 2: Inhoudelijke reikwijdte</b></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"> <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>  | <p><b>Wijziging Artikel 2: Inhoudelijke reikwijdte</b></p> <p>§2 De bepalingen van deze verordening zijn niet van toepassing, <b>indien niet expliciet vermeld in de voorschriften zelf; tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, op:</b></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>   |
| <p><b>11B</b></p>                             | <p><b>Artikel 6: Inplantingsafstanden</b></p> <p>§1 De inplanting van nieuwbouw en aanbouw wordt op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien.</p>  | <p><b>Wijziging Artikel 6: Inplantingsafstanden</b></p> <p>§1 De inplanting van nieuwbouw en aanbouw wordt bij <b>open en halfopen bebouwing</b> op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien.</p>  |
| <p><b>Advies Gecoro + bezwaar 16A</b></p>     | <p><b>Artikel 19: Groennorm</b></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 m<sup>2</sup> 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><b>Wijziging Artikel 19: Groennorm</b></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 <b>klimaatboom (suggestielijst in bijlage 2)</b> 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.</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 <b>klimaatboom (zie suggestielijst in bijlage 2)</b> met plantmaat 14-16 cm te voorzien in de achtertuin. Deze dient geplant te worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.</p> |
| <p><b>12B</b></p>                             | <p><b>Artikel 22: Afmetingen perceel</b></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"> <li>o Dorpshart HD (Wezemaal en Rotselaar): 2 are (ofwel 50 woningen per hectare)</li> <li>o Dorpshart LA (Werchter): 2,9 are (ofwel 35 woningen per hectare)</li> </ul>   | <p><b>Wijziging Artikel 22: Afmetingen perceel</b></p> <p>§2 <del>Elk perceel</del> <b>De dichtheid</b> in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen <del>moet minimaal een oppervlakte hebben van</del> <b>bedraagt maximaal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Dorpshart HD (Wezemaal en Rotselaar): <del>2 are</del> (ofwel 50 woningen per hectare)</li> <li>o Dorpshart LA (Werchter): <del>2,9 are</del> (ofwel 35 woningen per hectare)</li> </ul>   |
| <p><b>11B</b></p>                             | <p><b>Artikel 24: Woningtypes</b></p> <p>§2 In de dorpsring zijn enkel ééngezinswoningen in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Open bebouwing</li> <li>▪ Half openbebouwing</li> <li>▪ Gesloten bebouwing</li> </ul>  | <p><b>Wijziging Artikel 24: Woningtypes</b></p> <p>§2 In de dorpsring zijn <del>enkel</del> ééngezinswoningen <b>enkel</b> in het volgende bouwverband toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Open bebouwing</li> <li>▪ Half openbebouwing</li> <li>▪ Gesloten bebouwing</li> </ul>  |

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

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>onttrokken wordt door de heestermassieven;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de onderzijde van de draadafsluiting zich minimum 30 cm boven het bodemoppervlak bevindt, teneinde migratie van kleine fauna mogelijk te maken;</li> <li>▪ de bovenzijde van de draadafsluiting zich maximum 2,20 m boven het bodemoppervlak bevindt.</li> </ul> <p><b>Meergezinswoning:</b> 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](http://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](mailto: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 'Woonzonerings' - ontwerp

#### 1. GEGEVEN

De gemeenteraad van Rotselaar heeft in zitting van 30 januari 2024 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonzonerings' 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

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 overgedrukt 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 aanbrenge(n), 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 éénzelfde 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,

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>Getekend door: Jan Spoonen (Signature)<br/>Getekend op: 2024-04-02 09:26:40 +02:00<br/>Reden: ik keur dit document goed</p> | <p>Getekend door: Marc Collier (Signature)<br/>Getekend op: 2024-04-05 10:26:01 +02:00<br/>Reden: ik keur dit document goed</p> | <p>Getekend door: Ann Scherwenels (Signature)<br/>Getekend op: 2024-04-02 16:49:14 +02:00<br/>Reden: ik keur dit document goed</p> |
|  |   |  |
|  |   |  |