



# RUP WOONZONERING

VOORSCHRIFTEN - ONTWERP

**RTSLR**  
ROTSELAAR

## 0. Voorafgaande bepalingen

### 0.1. Inleiding

Het RUP vertaalt de hoofdlijnen van de woonzoning, zoals deze onder meer bepaald zijn in de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) Woonzoneringsplan (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022). Het legt de contouren van de verschillende zones vast, en regelt daarnaast de maximale dichtheid en de toegelaten woningtypes.

Het RUP, hoewel deze op zichzelf staat en een eigen verordenende functie heeft, zal in de praktijk steeds samen gebruikt dienen te worden met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. De verordening woonparkgebieden regelt op gedetailleerde wijze de inrichting van de woonparken, de verordening wonen-in-meervoud doet dit voor de meergezinswoningen in de dorpsarten. Parallel met dit RUP wordt een verordening woonzoning opgesteld die inrichtingsvoorschriften voor de zones 'dorpsring', 'woonwijk', 'woonlandschap' en 'woonlandschap Stationsstraat' zal bevatten.

### 0.2. Doelstellingen

Het doel van het RUP Woonzoning, zoals deze aldus ook onder meer blijkt uit de BGO Woonzoneringsplan (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022), is om het wonen op het grondgebied van Rotselaar te organiseren volgens het principe van de **nabijheid** en **bereikbaarheid**: ontwikkelingen moeten gebundeld worden in goed bereikbare kernen met voorzieningen. Door efficiënt ruimtegebruik, waarbij er compact wordt gebouwd, zal het bijkomend ruimtebeslag worden afgebouwd. Om deze doelstellingen uit te voeren, betekent dit RUP enerzijds zones af waar ingezet wordt op verdichting van het bebouwd weefsel. De verdichting zal versterkend werken wanneer dit op een kwalitatieve manier gebeurt rekening houdend met het dorps karakter. Dit RUP definieert anderzijds zones waar er gestreefd wordt naar zo weinig mogelijk ontwikkelingen, om daar de **groene en open ruimte te vrijwaren**.

### 0.3. Opzet

Het RUP deelt de woongebieden uit het gewestplan (waarbij de RUP's die in de gemeente van toepassing zijn uit de afbakening werden geknipt) binnen Rotselaar op in verschillende woonzones, waar een specifiek dichtheidsbeleid wordt gevoerd.

De eerste zone, de **woonkern**, is de plek waar de bijkomende woningen moeten komen samen met voorzieningen. De tweede zone is het **buitengebied** waar de groene en open ruimte moet beschermd worden en er dus zo weinig mogelijk bebouwing bijkomt.

Het RUP verdeelt de woonkern verder op in **zones** die een **eigen ontwikkelingsperspectief** krijgen. Het algemene principe is dat hoe **verder van het centrum** van het dorp, **hoe lager** de ontwikkelingsmogelijkheden. Het echte centrum van de woonkern, het **dorpshart**, grotendeels rond de kerk, kan meer verdichting binnen de woonkern opnemen gezien de bestaande dichtheid en voorzieningen. Het dorpsart is bedoeld als zone met de sterkste verdichting in een mix met voorzieningen. De zone die net iets verder ligt en iets minder dicht is, wordt aangeduid als de **dorpsring**. Hier kan minder verdichting dan in het dorpsart. Volgens het principe van hoe verder van het centrum hoe kleiner de aanvaardbare verdichting is, zijn meergezinswoningen hier niet toegelaten. Als overgang naar het buitengebied is er de **woonwijk** waar de toegestane verdichting lager is dan in de dorpsring.

Om het **buitengebied** te vrijwaren van verdichting zijn er geen meergezinswoningen of bijkomende nieuwe woonkavels (bv. verdichtingsprojecten) gewenst. Het gebied bestaat uit twee zones: het **woonlandschap** en het **woonpark**. Deze zones kenmerken zich door minder voorzieningen en meer groene ruimte die het RUP. Voor het woonlandschap wordt het behoud van het groen voorop gesteld en kan vanuit het bestaande residentiële karakter met een lage graad van voorzieningen een verdichting niet worden verantwoord. Het woonpark is bedoeld voor grote percelen met een woning tussen hoogstammige bomen.

## 1. Toepassingsgebied en verklarende woordenlijst

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<b>PLANGEBIED</b>		
Art. 1.1	Het plangebied van voorliggend RUP, zoals weergegeven in het grafisch plan, bestaat uit het woongebied uit het gewestplan, waarbij de RUP's die in de gemeente van toepassing zijn uit de afbakening werden geknipt, met de uitzondering van GRUP Leidingstraat en GRUP Afbakening regionaal stedelijk gebied Leuven waarvan het plangebied wel werd opgenomen.	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Het RUP wil het woongebied in deze twee GRUP's ook regelen.</i></p>
Art. 1.2	<p>Het RUP deelt de woongebieden op in verschillende zones: dorpshart (hoogdynamisch en landelijk), dorpsring, woonwijk, woonlandschap, woonlandschap Stationsstraat en woonpark.</p> <p>Voor elke zone bepaalt het RUP op verordenende wijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de maximale bebouwingsdichtheid;</li> <li>- welke woningtypes toegestaan zijn;</li> <li>- in welke mate percelen geïntensiveerd kunnen worden.</li> </ul>	<p><i>Het RUP legt de zonegrenzen van de verschillende subzones vast en bepaalt welke vormen van verdichting in een bepaalde subzone mogelijk zijn.</i></p> <p><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 verrijkt door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen-in-meervoud;</li> <li>- woonparkgebieden;</li> <li>- woonzonerings.</li> </ul>
<b>TOEPASSINGSGEBIED</b>		
Art. 1.3	De voorschriften van dit RUP zijn, ook binnen de afgebakende zones, enkel van toepassing in de gebieden met een bestemming van categorie gebiedsaanduiding 'woongebied' in het gewestplan.	<p><i>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 bestaande Ruimtelijke Uitvoeringsplannen én de verkavelingen blijven onverminderd gelden.</i></p> <p><i>Het RUP heeft geen gevolgen voor gebieden die een niet-woonbestemming hebben, zoals bv. kleinschalige gebieden met een groenbestemming op gewestplan, gebiedsgerichte RUP's, zoals bv. zones</i></p>

		<p>met een bestemming voor openbaar nut of ambachten,.... Het RUP doet geen uitspraken over het al dan niet aansnijden van woonuitbreidingsgebieden of andere woonreservegebieden die nog niet werden ontwikkeld. Het gewestplan en de regelingen die binnen het gewestplan gelden enerzijds en het woonreservecreeet anderzijds, blijven hier immers van toepassing.</p> <p>Er blijft een discretionaire bevoegdheid bestaan bij de beoordeling van een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunningsaanvraag, zoals dat ook het geval is binnen de huidige gewestplanbepalingen.</p>
Art. 1.4	De bepalingen van dit RUP zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffend artikel, van toepassing op alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen.	
Art. 1.5	<p>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>De behoeften van de doelgroepen die worden bediend door de sociale huisvestingsmaatschappijen worden door deze instanties opgevolgd en gestuurd. Ze kunnen afwijkend zijn van deze van de globale bevolking. Binnen het plangebied zijn de verplicht te halen aantallen sociale woningen conform het 'bindend sociaal objectief' nog niet bereikt. Daarom werd beslist om deze projecten geval per geval vanuit de goede ruimtelijke ordening te beoordelen. Deze uitzonderingsbepaling wordt aldus neergeschreven in het kader van het algemeen belang.</p>
<b>VERHOUDING TOT ANDERE PLANNINGSINSTRUMENTEN</b>		
Art. 1.6	<p>Het RUP heft noch het gewestplan noch andere plannen van aanleg en RUP's op.</p> <p>Het RUP wijzigt geen basisbestemmingen van gewestplan of RUP's. Het doet bijkomende uitspraken over de mogelijkheden</p>	<p>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</p>

	<p>binnen de zones die in deze plannen een bestemming 'wonen' hebben.</p> <p>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.</p>	<p><i>ruime zin. Voor het overige blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing. De bestaande Ruimtelijke Uitvoeringsplannen én de verkavelingen blijven onverminderd gelden. De bebouwingsdichtheid vertrekt van het principe, het dichter bij de kern, hoe denser er gebouwd kan worden.</i></p>
Art. 1.7	<p>Het RUP heft geen verkavelingsvergunningen op.</p> <p>Bepalingen van verkavelingsvergunningen gaan voor op de bepalingen van dit RUP voor zover het aspect er uitdrukkelijk in is geregeld.</p>	
Art. 1.8	<p>Het RUP heft geen gemeentelijke verordeningen op.</p> <p>De voorschriften van gemeentelijke verordeningen vullen het RUP aan voor aspecten met betrekking tot inrichting.</p>	<p><i>Het RUP legt binnen woongebied de contouren van een aantal woonzones vast. Binnen deze verschillende woonzones (dorpshart (hoogdynamisch en landelijk), dorpsring, woonwijk, woonlandschap en woonpark, woonlandschap Stationsstraat) wil de gemeente een gedifferentieerd dichtheidsbeleid voeren. De inrichtingsvoorschriften voor de verschillende zones worden meer in detail geregeld in volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen -in-meervoud (dorpsharten);</li> <li>- woonparkgebieden;</li> <li>- woonzoning.</li> </ul>
Art. 1.9	<p>De bepalingen van dit RUP kunnen worden verfijnd of genuanceerd aan de hand van voorschriften die later worden opgemaakt (in ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen,...).</p>	<p><i>Voorliggend RUP legt via haar contouren en algemene kwalitatieve voorschriften een differentiatie vast binnen de woonbestemmingen. Het verheldert waar aan woonverdichting kan worden gedaan. Het bevat echter geen detailvoorschriften met betrekking tot verkavelingsvoorwaarden, volumetrie noch groennormen of andere inrichtingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Deze worden uitgewerkt in latere verordenende instrumenten. Deze latere verordenende instrumenten zullen deze aanvulling uitdrukkelijk vermelden.</i></p>

VERKLARENDE WOORDENLIJST		
Art. 1.10	In onderstaande lijst (art. 1.10) worden een aantal begrippen uit de voorschriften uitgelegd.  Daar waar er RUP's, of verordeningen van kracht zijn die deze begrippen anders definiëren, worden hun definities toegepast.	<i>Bestaande verkavelingen en bestaande RUP's gaan voor op voorliggend RUP: hetzelfde geldt voor hun definities.</i>
Art. 1.11	<b>Begrip</b>	<b>Verklaring</b>
	Dichtheid	Het aantal woningen per oppervlakte-eenheid, uitgedrukt in hectare, toegepast op de percelen waar de woningen voorzien worden. De bestaande aanliggende openbare wegenis en eventuele gratis grondafstand die bij een vergunningsaanvraag hoort, wordt niet opgenomen in de oppervlakte die gebruikt wordt om de dichtheid te berekenen.
	Eéengezinswoning	Een grondgebonden en niet-gestapelde woning, bewoond door één huishouden, op één of meerdere percelen met een eigen voordeur die toegankelijk is vanaf het publiek domein. Binnen het bouwvolume is dus slechts één afzonderlijke zelfstandige wooneenheid aanwezig.  Conform de bepalingen van de VCRO kan hieraan tijdelijk een zorgwoning worden toegevoegd.
	Erfgoedpand	Een pand met erfgoedwaarde dat ofwel een beschermd monument of stadsgezicht is, ofwel is opgenomen op de Vlaamse vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.  In voorschriften die voorliggend RUP verder verfijnen (gemeentelijke verordeningen, gebiedsgerichte RUP's,...) kunnen hier desgevallend (lokale) goedgekeurde lijsten aan worden toegevoegd: indien de regeling voor erfgoedpanden ook op deze lokale lijsten betrekking heeft, wordt dit in de voorschriften duidelijk opgenomen.
	Gemeenschapsvoorzieningen	Voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.
	Goede ruimtelijke ordening	De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld op basis van de criteria opgenomen in art. 4.3.1. (§2) van de VCRO.  <i>§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :</i>

		<p>1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;</p> <p>2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:</p> <p>a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;</p> <p>b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:</p> <p>1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;</p> <p>2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;</p> <p>3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.</p>
	Maatschappelijke meerwaarde	<p>De meerwaarde ontstaat door het creëren van een publieke of maatschappelijk relevante functie bovenop de louter economische waarde van het vastgoed als dusdanig. De maatschappelijk relevante meerwaarde van een project zorgt onder meer voor een kwalitatieve en leefbare omgeving en een afdoende voorzieningenniveau en zorgt ervoor dat op een adequate manier tegemoetgekomen wordt aan de verhoogde druk op de omgeving, de mobiliteit en de inwoners. Dit betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een bijdrage aan het netwerk van zachte verbindingen;</li> <li>- Een commerciële functie (handel, horeca, kantoor, kinderopvang, diensten);</li> <li>- Een publieke of collectieve functie: <ul style="list-style-type: none"> <li>o betaalbaar wonen (sociaal wonen, SVK)</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>o gemeenschapsfunctie (bv. naschoolse opvang, politie-antenne, gemeenschapslokaal, socio-culturele infrastructuur, ...)</li> <li>o publieke kwalitatief ingerichte groenzone</li> <li>o buurtparkeren</li> <li>o bijdrage aan de modal shift (bv. mobipunt, deelwagens, publieke mobiliteitsinitiatieven, openbaar vervoer)</li> <li>o acties rond duurzaamheid en klimaatimpact (bv. buurtverwarming)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De integratie van erfgoedwaarde of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;</li> <li>- Een verbetering van het groene karakter van de omgeving en de relatie met het landschap.</li> </ul>
	Meergezinswoning	Eén grondgebonden gebouw bestaande uit twee of meer zelfstandige wooneenheden.
	RUP	Ruimtelijk uitvoeringsplan zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt op Vlaams, Provinciaal (RUP) en gemeentelijk niveau.
	Stedenbouwkundige last	<p>Een bijkomende verplichting die door de vergunningverlener wordt gekoppeld aan een vergunning zoals bedoeld in artikelen 75 t.e.m. 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen. Het gaat dus niet om de voorwaarden die ervoor moeten zorgen dat het vergunde project op zich kwalitatief ingepast kan worden.</p> <p>Art. 75 beschrijft om welk soort werken het kan gaan, naast het storten van waarborgen of grondafstand. Art 76 bepaalt dat de lasten redelijk in verhouding tot het vergunde project zijn. Art.77 bespreekt wat gebeurt als de last niet wordt uitgevoerd.</p> <p>Lasten moeten kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager (grondafstand, werken uitvoeren op het eigen terrein, een financiële bijdrage, aandeel betaalbare woningen voor doelgroepen,...).</p>
	Tweede orde	Bouwen in tweede bouworde is het inplanten van nieuwe hoofdgebouwen achter percelen of op hetzelfde perceel waarop reeds één gebouw of meerdere gebouwen, die aan de uitgeruste weg liggen, zijn opgericht. De voorgevellijn van deze dieper ingeplante gebouwen ligt



		m.a.w. achter de bestaande gebouwen / achter een bestaand gebouw en dus verder van de openbare weg dan de achtergevel van het gebouw / de gebouwen aan de voldoende uitgeruste weg, en creëert zo een tweede bouwlijn.
	Verkavelen	Zoals gedefinieerd in de VCRO, artikel 4.1.1, 14°. Een perceel vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.
	VCRO	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en al haar latere wijzigingen.
	Wooneenheid	Een lokaal of geheel van aaneensluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen. Entiteiten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties (bv. bejaardentehuis, verpleeginrichting, kazerne, internaat, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstelling, klooster,...) en studentenkamers die geen volwaardige wooneenheid zijn worden niet beschouwd als wooneenheid.
	Woonkavel	Perceel of groep van percelen dat voldoet aan elk van volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gelegen in een bestemming die valt onder de hoofdcategorie van gebiedsaanduiding wonen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg (m.u.v. van de woonuitbreidings- en andere woonreservegebieden waarover nog geen beslissing tot ontwikkeling werd genomen); of in een niet-ervallen en niet-opgeheven vergunde verkaveling;</li> <li>- gelegen aan de uitgeruste weg;</li> <li>- met een omvang en met fysieke kenmerken die woningbouw toelaat conform de principes van de goede ruimtelijke ordening.</li> </ul>
	Perceel	Een stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan één kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn uniek kadastraal nummer. Het uniek kadastraal nummer wordt bepaald op basis

		van de kadastrale toestand GRB percelen op het moment van de goedkeuring van dit RUP.
	Zorgwonen	Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheid in of bij een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. Het zorgwonen wordt geregeld in de VCRO art. 4.1.1, 18°; 4.2.4; 4.4.1, §2, 2°; 4.4.12 t.e.m. 4.4.15; 4.4.21, 4°.

## 2. Algemene voorschriften

NIEUWE WEGENIS		
Art. 2	<p>Nieuwe publieke wegen ter ontsluiting van woonkavels zijn niet toegestaan.</p> <p>Nieuwe paden voor fietsers en voetgangers zijn wel toegestaan. Werken aan bestaande wegen zijn eveneens toegestaan.</p>	<p><i>De gemeente Rotselaar wil geen nieuwe publieke wegen meer in binnengebieden of in woonzones achterin. Dit zorgt immers voor extra kosten voor de maatschappij op het vlak van het onderhoud en het vervangen van de infrastructuur (verharding, riolering, elektriciteit, ...) op lange termijn na overname.</i></p>

### 3. Voorschriften per zone

#### 3.1. Dorpshart

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<b>AFBAKENING DORPSHART</b>		
Art. 3.1.1	De contouren 'dorpshart' bakenen drie dorpsharten af in Rotselaar, Wezemaal en Werchter.	<p><i>De geselecteerde dorpsharten liggen binnen de in het provinciaal beleidsplan ruimte geselecteerde strategische woonkernen en landelijke woonkernen. De afbakening van de harten wordt verder geduid in de BGO Woonzonerings (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022).</i></p> <p><i>De contouren staan aangeduid op het grafisch plan van dit RUP.</i></p>
Art. 3.1.2	<p>Het RUP onderscheidt hoogdynamische en landelijke dorpsharten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de dorpsharten van Rotselaar en Wezemaal zijn hoogdynamische dorpsharten;</li> <li>- het dorpshart van Werchter is een landelijk dorpshart.</li> </ul>	<p><i>In het RUP wordt een onderscheid gemaakt tussen hoogdynamische (HD) en landelijke (LA) dorpsharten. Deze indeling sluit aan bij het vooronderzoek van het provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant waar sprake is van strategische en landelijke woonkernen. Het vormt een weerspiegeling van het voorzieningenniveau en bereikbaarheid van de kernen. Ze worden ook verder geduid in de BGO Woonzonerings (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022).</i></p> <p><i>Ze staan aangeduid op het grafisch plan van dit RUP.</i></p>
<b>WONINGTYPES</b>		
Art. 3.1.3	<p>In de dorpsharten zijn geen woningtypes uitgesloten. Welke woningtypes vergunbaar zijn, wordt afgetoetst vanuit de principes van de goede ruimtelijke ordening. Er blijft een discretionaire bevoegdheid bestaan bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag. De vergunningverlener houdt hierbij rekening met het karakter van het dorpshart, zonder dat dit betekent dat in alle gevallen de bestaande woningtypologie van de omgeving moet worden overgenomen. Een intensivering is juist gewenst.</p> <p>Deze principes kunnen verfijnd worden in bestaande (of toekomstige) voorschriften in RUP's en/of verordeningen.</p>	<p><i>In verordeningen of in latere gebiedsgerichte voorschriften (ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingsvoorschriften) kunnen bijvoorbeeld de keuzes qua woningtypologie verder worden verfijnd. Zo is het mogelijk dat een RUP of een gemeentelijke verordening bepalingen inhoudt die ervoor zorgen dat bepaalde woonvormen aan specifieke voorwaarden onderhevig zijn waardoor ze niet overal in de dorpsharten mogelijk zijn (bijvoorbeeld de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud legt minimale tuinzones op, waardoor het bouwen van meergezinswoningen op kleine percelen niet altijd mogelijk is).</i></p>
<b>WONINGDICHTHEID</b>		

Art. 3.1.4	<p>In de hoogdynamische dorpsarten (HD) is een woningdichtheid van maximaal 50 woningen per hectare toegestaan.</p> <p>In het landelijke dorpsart (LA) is een woningdichtheid van maximaal 35 woningen per hectare toegestaan.</p>	<p><i>De maximale dichtheden hebben louter betrekking op het woonprogramma. Naast woningen kunnen in elk project in de dorpsarten niet-woonfuncties opgenomen worden, volgens de bepalingen van het gewestplan. De vloeroppervlakte van deze niet-woonfuncties wordt niet in rekening gebracht om de dichtheid te bepalen.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld:</i></p> <p><i>In het dorpsart van Rotselaar kan men op een perceel van 7 are maximum 3 woningen bouwen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 woningen per hectare (1 hectare =100 are)</li> <li>- <math>(50/100) \times 7 \text{ are} = 3,50 \Rightarrow 3 \text{ woningen}</math></li> </ul>
<b>UITZONDERINGEN OP ART. 3.1.4</b>		
Art. 3.1.5	<p>Het verhogen van de hierboven vermelde maximale woningdichtheid in de dorpsarten kan toegestaan worden onder volgende cumulatieve voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het project dient in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening;</li> <li>- er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd.</li> </ul> <p>Een verhoging van de hierboven vermelde maximale woningdichtheid in de dorpsarten is eveneens toegestaan indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de uitzondering bijdraagt aan een betere integratie van erfgoedwaarden of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;</li> <li>- de uitzondering noodzakelijk is om tegemoet te komen aan voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.</li> </ul> <p>Uitzonderingen dienen gemotiveerd te worden door de aanvrager in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag.</p>	<p><i>Projecten die inspelen op een bepaalde nood van de omgeving en/of de maatschappij krijgen de mogelijkheid om in ruil meer woningen te voorzien ter compensatie.</i></p> <p><i>Het behouden van erfgoed en historisch bouwkundig erfgoed enerzijds en het nalezen van zekere voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving anderzijds kunnen uit hun aard bouwrestricties opleggen. Hierdoor worden deze projecten geval per geval bekeken en is er dus een aanvraag tot afwijking mogelijk.</i></p>

### 3.2. Dorpsring

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<b>AFBAKENING DORPSRING</b>		
Art. 3.2.1	De contouren 'dorpsring' bakenen zones af in Rotselaar, Wezemaal en Werchter.	<p>De dorpsring is de zone die onmiddellijk grenst aan het dorpshart. Woningen binnen de dorpsring liggen dus nog op redelijk goede afstand van voorzieningen en openbaar vervoer. Voorzichtige verdichting is hier verantwoord.</p> <p>De geselecteerde dorpsring wordt ook verder geduid in de BGO Woonzoning (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022).</p> <p>De contouren staan aangeduid op het grafisch plan van dit RUP.</p>
<b>WONINGTYPES</b>		
Art. 3.2.2	<p>In de dorpsring zijn uitsluitend ééngezinswoningen (ook in de vorm van groepswoningbouw) toegestaan. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>De voorwaarden waaraan ééngezinswoningen in deze zone moeten voldoen, kunnen verfijnd worden in bestaande (of toekomstige) voorschriften in RUP's en/of verordeningen.</p>	<p>De dorpsring vormt de overgang tussen het dorpshart en de woonwijk. Meergezinswoningen zijn niet toegestaan in de dorpsring, (compacte) ééngezinswoningen en groepswoningbouw wel.</p>
<b>WONINGDICHTHEID</b>		
Art. 3.2.3	In de dorpsring is een woningdichtheid van maximaal 25 woningen per hectare toegestaan.	<p>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 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 \text{ woningen}</math></li> </ul>

<b>UITZONDERINGEN OP ART. 3.2.3</b>		
Art 3.2.4	<p>Een verhoging van de hierboven vermelde maximale woningdichtheid in de dorpsring is toegestaan indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de uitzondering bijdraagt aan een betere integratie van erfgoedwaarden of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;</li> <li>- de uitzondering noodzakelijk is om tegemoet te komen aan voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.</li> </ul> <p>Uitzonderingen dienen gemotiveerd te worden door de aanvrager in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag.</p>	<p><i>Het behouden van erfgoed en historisch bouwkundig erfgoed enerzijds en het nalezen van zekere voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving anderzijds kunnen uit hun aard bouwrestricties opleggen. Hierdoor worden deze projecten geval per geval bekeken en is er dus een aanvraag tot afwijking mogelijk.</i></p>

### 3.3. Woonwijk

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<b>AFBAKENING WOONWIJK</b>		
Art. 3.3.1	De contouren 'woonwijk' bakenen zones af in Rotselaar, Wezemaal en Werchter.	<p>De woonwijk betreft de residentiële zones die al op een iets grotere afstand van het dorpshart liggen, maar morfologisch wel een aaneengesloten geheel vormt met het dorpshart en -ring. Hier wordt een beperking van de groei van bijkomende woonkavels nagestreefd omwille van de mindere bereikbaarheid en/of het mindere uitrustingsniveau.</p> <p>Er worden geen uitspraken gedaan over de ontwikkelbaarheid van woonuitbreidingsgebieden. Hiervoor is er het kader van het woonreservedecreet.</p> <p>De geselecteerde woonwijk wordt ook verder geduid in de BGO Woonzoning (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022).</p> <p>De contouren staan aangeduid op het grafisch plan van dit RUP.</p>
<b>WONINGTYPES</b>		
Art. 3.3.2	<p>In de woonwijk zijn uitsluitend ééngezinswoningen toegestaan. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>De voorwaarden waaraan ééngezinswoningen in deze zone moeten voldoen, kunnen verfijnd worden in bestaande (of toekomstige) voorschriften in RUP's en/of verordeningen.</p>	<p>In de woonwijk wordt geen verdichting van het woonweefsel nagestreefd. Meergezinswoningen zijn dan ook niet toegestaan in de woonwijk, (compacte) ééngezinswoningen en groepswoningbouw wel.</p> <p>Bestaande woonkavels aan de straatzijde kunnen worden ingevuld met ééngezinswoningen. Zeer grote kavels kunnen worden verkaveld conform de vereisten over dichtheid. Aanvullende richtlijnen kunnen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden opgenomen.</p>
<b>WONINGDICHTHEID</b>		
Art. 3.3.3	In de woonwijk is een woningdichtheid van maximaal 10 woningen per hectare toegestaan.	<p>Voor verkavelingen wil dit zeggen dat de kavels minstens 10 are groot moeten zijn.</p> <p>Bijvoorbeeld voor een perceel van 12 are in de dorpsring, 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 \text{ woningen}</math></li> </ul>
<b>UITZONDERINGEN OP ART. 3.3.3</b>		
Art 3.3.4	<p>Een verhoging van de hierboven vermelde maximale woningdichtheid in de woonwijk is toegestaan indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de uitzondering bijdraagt aan een betere integratie van erfgoedwaarden of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;</li> <li>- de uitzondering noodzakelijk is om tegemoet te komen aan voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.</li> </ul> <p>Uitzonderingen dienen gemotiveerd te worden door de aanvrager in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag.</p>	<p><i>Het behouden van erfgoed en historisch bouwkundig erfgoed enerzijds en het nalezen van zekere voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving anderzijds kunnen uit hun aard bouwrestricties opleggen. Hierdoor worden deze projecten geval per geval bekeken en is er dus een aanvraag tot afwijking mogelijk.</i></p>

### 3.4. Woonlandschap

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<b>AFBAKENING WOONLANDSCHAP</b>		
Art 3.4.1	De contouren 'woonlandschap' bakenen verschillende zones af die gelegen zijn buiten de dorpshearten, -ringen en woonwijken.	<p><i>De afbakening bevat vooral zones met gewestplanbestemming 'woongebieden' en overdruk 'woongebied met landelijk karakter'. Het zijn woonzones die zich meestal ontwikkeld hebben langs (historische) verbindingswegen, de typische 'linten' die geflankeerd worden door de open ruimte.</i></p> <p><i>Het geselecteerde Woonlandschap wordt ook verder geduid in de BGO Woonzonerings (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022).</i></p> <p><i>De contouren staan aangeduid op het grafisch plan van dit RUP.</i></p>
<b>RUIMTELIJK RENDEMENT</b>		
Art. 3.4.2	<p>In het woonlandschap kan het streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement, in lijn met de bebouwingsdichtheid, geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningen.</p> <p>In deze gebieden blijft een lage woondichtheid behouden, en wordt de relatie met de open en groene ruimte en doorzichten doorheen de bebouwing behouden.</p> <p>Bij de bebouwing wordt uitgegaan van de bestaande ruimtelijke structuur: bouwen gebeurt op woonkavels aan de bestaande uitgeruste wegen aan lage woningdichtheden.</p>	<p><i>De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt in art.4.3.1-§2 (tweede lid) het verhogen van het ruimtelijk rendement als mogelijke beoordelingsgrond bij de vergunningverlening indien een rendementsverhoging in de omgeving verantwoord is. In het woonlandschap staat echter behoud en versterking van de relatie met de open en groene ruimte voorop, waardoor het niet geschikt is voor het verhogen van het ruimtelijk rendement. Het woonlandschap ligt ook niet op wandelafstand van een dorpsheart.</i></p> <p><i>Daarom geldt hier het principe dat nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten gebeuren aan lage dichtheid en zonder de bestaande ruimtelijke structuur nog te verdichten door bv. nieuwe wegenis te trekken of 'achterin' te bouwen, in 2de orde. De vergunningverlening gaat uit van de bestaande wegenisstructuur (geen inbreidingsprojecten) en ruime woonkavels.</i></p> <p><i>Bebouwing van nog onbebouwde kavels gebeurt aan lage dichtheid en op een manier waarbij een doorzicht naar de open ruimte mogelijk blijft.</i></p>
<b>WONINGTYPES</b>		

Art. 3.4.3	<p>In het woonlandschap zijn uitsluitend ééngezinswoningen toegestaan. Meergezinswoningen zijn verboden.</p> <p>De voorwaarden waaraan ééngezinswoningen in deze zone moeten voldoen, kunnen verfijnd worden in bestaande (of toekomstige) voorschriften in RUP's en/of verordeningen.</p>	<p><i>Tenzij anders geregeld in detailvoorschriften in RUP's of verkavelingsvergunningen, wordt het woonlandschap voorbehouden voor ééngezinswoningen in open bebouwing. Meergezinswoningen zijn dus uitgesloten.</i></p>
<b>WONINGDICHTHEID</b>		
Art. 3.4.4	<p>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.</p>	<p><i>In het woonlandschap wordt woninggroei zoveel mogelijk beperkt. De woningdichtheid is laag, wat betekent dat de mogelijkheden tot verdere opsplitsing van percelen beperkt zijn: niet dichter dan de omgeving of aan lagere bebouwingsdichtheden. Verdere ontwikkelingen in 2<sup>de</sup> orde of met nieuwe wegen wordt vermeden. Dit wordt geregeld in de in opmaak zijnde verordening Woonzoning.</i></p>
<b>UITZONDERINGEN OP ART. 3.4.4</b>		
Art. 3.4.5	<p>Een verhoging van de hierboven vermelde maximale woningdichtheid is in het woonlandschap toegestaan indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de uitzondering bijdraagt aan een betere integratie van erfgoedwaarden of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;</li> <li>- de uitzondering noodzakelijk is om tegemoet te komen aan voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.</li> </ul> <p>Uitzonderingen dienen gemotiveerd te worden door de aanvrager in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag.</p>	<p><i>Het behouden van erfgoed en historisch bouwkundig erfgoed enerzijds en het nalezen van zekere voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving anderzijds kunnen uit hun aard bouwrestricties opleggen. Hierdoor worden deze projecten geval per geval bekeken en is er dus een aanvraag tot afwijking mogelijk.</i></p>

### 3.5. Woonlandschap Stationsstraat

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<b>AFBAKENING WOONLANDSCHAP STATIONSSTRAAT</b>		
Art. 3.5.1	De contouren 'woonlandschap Stationsstraat' bakenen een zone gelegen langsheen de Stationsstraat af.	<p>Deze zone is een lintvormige uitloper van de kern van Rotselaar in zuidoostelijke richting. Hier is ten gevolge van de nabijheid van een aantal tewerkstellingszones een meer stedelijke structuur ontstaan, met een hoger densiteit en mix aan voorzieningen.</p> <p>De contouren staan aangeduid op het grafisch plan van dit RUP.</p>
<b>WONINGTYPES</b>		
Art. 3.5.2	<p>In het woonlandschap Stationsstraat zijn uitsluitend ééngezinswoningen toegestaan. Meergezinswoningen zijn verboden.</p> <p>De voorwaarden waaraan ééngezinswoningen in deze zone moeten voldoen, kunnen verfijnd worden in bestaande (of toekomstige) voorschriften in RUP's en/of verordeningen.</p>	<p>Tenzij anders geregeld in detailvoorschriften in RUP's of verkavelingsvergunningen, wordt het woonlandschap Stationsstraat voorbehouden voor ééngezinswoningen (in open, halfopen of gesloten verbandbebouwing). Meergezinswoningen zijn dus uitgesloten. Groepswoningbouw kan hier wel.</p>
<b>WONINGDICHTHEID</b>		
Art. 3.5.3	In het woonlandschap Stationsstraat geldt de huidige dichtheid als maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen.	<p>In het woonlandschap Stationsstraat wordt geen verdichting van het woonweefsel nagestreefd. Meergezinswoningen zijn dan ook niet toegestaan, ééngezinswoningen en groepswoningbouw 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 Woonzoning zijn opgenomen.</p>
<b>UITZONDERINGEN OP ART. 3.5.3</b>		
Art. 3.5.4	<p>Een verhoging van de hierboven vermelde maximale woningdichtheid is in het woonlandschap Stationsstraat toegestaan indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de uitzondering bijdraagt aan een betere integratie van erfgoedwaarden of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;</li> </ul>	<p>Het behouden van erfgoed en historisch bouwkundig erfgoed enerzijds en het nalezen van zekere voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving anderzijds kunnen uit hun aard bouwrestricties opleggen. Hierdoor worden deze projecten geval per geval bekeken en is er dus een afwijking toegelaten.</p>

	<p>- de uitzondering noodzakelijk is om tegemoet te komen aan voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.</p> <p>Uitzonderingen dienen gemotiveerd te worden door de aanvrager in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag.</p>	
--	---	--

### 3.6. Woonpark

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<b>AFBAKENING WOONPARK</b>		
Art. 3.6.1	De contouren 'woonpark' bakenen verschillende zones af die gelegen zijn buiten de dorpshearten, -ringen, woonwijk en het woonlandschap.	<i>De afbakening bevat alle zones met gewestplanbestemming 'woonpark'. Het zijn woonzones die zich meestal ontwikkeld hebben op enige afstand van de dorpshearten en -ringen en een uitgesproken groen karakter hebben.</i>
<b>WONINGTYPES</b>		
Art. 3.6.2	In de woonparken zijn uitsluitend ééngezinswoningen toegestaan.  De voorwaarden waaraan ééngezinswoningen in deze zone moeten voldoen, kunnen verfijnd worden in bestaande (of toekomstige) voorschriften in RUP's en/of verordeningen.	<i>Tenzij anders geregeld in RUP's of verkavelingsvergunningen, worden de woonparken voorbehouden voor ééngezinswoningen in open bebouwing. Meergezinswoningen zijn dus uitgesloten.</i>  <i>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparkgebieden bevat gedetailleerde voorschriften voor deze zone.</i>
<b>WONINGDICHTHEID</b>		
Art. 3.6.3	In de woonparken geldt een bebouwingsdichtheid van één woning per perceel op basis van de kadastrale toestand GRB percelen op moment van goedkeuring van dit RUP.	<i>In de woonparken wordt woninggroei zoveel mogelijk beperkt. De woningdichtheid is laag en wordt bij voorkeur behouden, wat betekent dat de mogelijkheden tot verdere intensiveren (bv. groepswoningbouw en verkavelen) beperkt zijn, in lijn met andere bebouwingsdichtheden. Verdere ontwikkelingen in 2<sup>de</sup> orde of met nieuwe wegen wordt niet toegelaten.</i>