



# *RUP WOONZONERING*

## *Startnota*

November 2022

**INHOUD**

Inleiding .....	4
Situering .....	4
Doelstelling RUP .....	4
Relatie met verordeningen .....	4
Toelichting bij de startnota .....	5
Mogelijke alternatieven .....	6
Nulalternatief .....	6
Locatiealternatieven .....	7
Programma- en inrichtingsalternatieven .....	7
Planologische context .....	7
Algemeen .....	7
Relatie met plannen van aanleg, verordening en verkavelingen .....	8
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	9
Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen .....	10
Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant .....	10
Voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant .....	12
Structuurplan Rotselaar .....	13
Meerjarenplan Rotselaar 2020-2025 .....	14
Planbaten - Planschade .....	15
Recht van voorverkoop, onteigeningen of rooilijnplan .....	15
Bestaande toestand .....	16
Uitdagingen .....	16
Klimaatverandering .....	16
Demografie .....	18
Mobiliteit .....	19
Handel en voorzieningen .....	20
Leefbaarheid en open ruimte .....	21
Relevante studies .....	24
Provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking' .....	24
Regionet Leuven .....	24
Kernenkompas Regionet Leuven .....	25
Meergezinswoningen .....	28
Gemeentelijke verordening wonen-in-meervoud 2015 .....	28
Herziening verordening wonen-in-meervoud 2017 .....	28

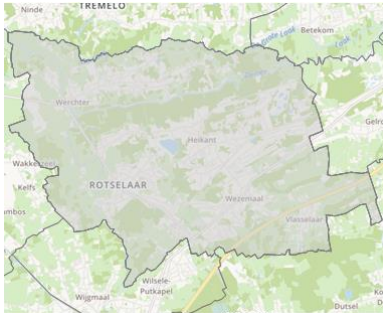
Bestaande toestand meergezinswoningen .....	28
Onbebouwde percelen .....	29
Overzicht van de conclusies .....	30
Woonzoneringsplan .....	31
Doelstellingen .....	31
Algemeen .....	31
Woonkernen : kwalitatieve kernversterking .....	31
Buitengebieden: versnippering open ruimte tegengaan .....	31
Instrument RUP op basis van het woonzoneringsplan .....	32
Aanzet grafisch plan: Zoneringsplan .....	33
Inleiding.....	33
Afbakening woonkernen en buitengebied .....	33
GIS-analyse clusters.....	34
Differentieren binnen woonkern en tussen woonkernen.....	39
Algemeen .....	39
Input Afbakening.....	39
Aanzet afbakening woonwijk .....	39
Aanzet afbakening dorpshart.....	40
Differentiatie tussen de kernen .....	45
Overzicht Zoneringsplan .....	46
Zoneringsplan woonkern Rotselaar .....	48
Zoneringsplan woonkern Werchter .....	52
Zoneringsplan woonkern Wezemaal.....	56
Woonlandschap StationSstraat .....	60
Woonuitbreidingsgebied.....	61
Principes zoneringsplan .....	61
Aanzet voorschriften: Zoneringsmatrix en algemene richtlijnen.....	63
Principes zoneringsmatrix .....	63
Gebruikte begrippen .....	63
Woonzoneringsmatrix.....	65
Algemene richtlijnen .....	67
Bouwdiepte .....	67
Verhardingen .....	67
Hergebruik hemelwater .....	68
Impact op bestaande verordeningen .....	70
Verordening wonen-in-meervoud .....	70

Verordening Woonparkgebied.....	70
Screening milieu-effecten .....	72
Planproces met MER-screening .....	72
Aanpak .....	72
Referentiescenario .....	72
Voorafgaande toetsen .....	73
RVR-toets .....	73
Grensoverschrijdende effecten.....	74
Boden en water .....	75
Bestaande situatie.....	75
Conclusie .....	83
Fauna en Flora.....	83
Bestaande situatie.....	83
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie .....	86
Bestaande situatie.....	86
Mens en ruimte.....	88
Verkeer en mobiliteit .....	88
Geluid en trillingen.....	90
Beschrijving van de referentiesituatie .....	90
Lucht.....	93
Bestaande situatie.....	93
Conclusie m.e.r.-screening analyse bestaande situatie .....	94
Lijst van figuren .....	95



## INLEIDING

### SITUERING



Rotselaar is een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant, gelegen ten noordoosten van Leuven en ten westen van Aarschot. Rotselaar situeert zich in het Hageland en is een toeristisch-recreatief knooppunt.

De gemeente bestaat uit 3 deelgemeenten: Rotselaar, Werchter en Wezemaal, waarbij Rotselaar centraal is gelegen en de twee andere deelgemeenten verbindt. De samenvloeiingen van de Demer en de Dijle te Werchter vormen belangrijke natuurlijke bakens in het landschap.

### DOELSTELLING RUP

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. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van het ruimtelijke structuurplan en haar meerjarenplan, een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) als instrument in te zetten. Als basis voor het RUP is eerst een woonzoneringsplan opgemaakt. Dit plan heeft als beleidsdocument voor de verschillende woongebieden de aanzet tot 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' vastgelegd. De goedkeuring van het woonzoneringsplan als BGO was een eerste stap in het opzetten van een visie op de gewenste duurzame ontwikkeling van de woonkernen en het buitengebied. De gemeente zal de lijnen die in de BGO werden uitgezet al toepassen in haar vergunningenbeleid.

Het doel van het woonzoneringsplan is een gebiedsgerichte differentiatie van de woongebieden. Het RUP legt deze differentiatie vast. Het RUP is een contouren-RUP dat de voorschriften van het gewestplan verfijnt en afstemt op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar.

### RELATIE MET VERORDENINGEN

Tegelijkertijd met de opmaak van het RUP worden de bestaande verordeningen geëvalueerd en aangepast zodat de verordeningen in overeenstemming zijn met de visie op het woonzoneringsplan. De bestaande verordeningen worden aangevuld tot een algemene verordening, de "Rotselaarse Bouwcode", die samen met het RUP moeten worden gelezen. Er zal een strikte rolverdeling zijn tussen het contouren RUP en de verordening. Samen vloeien ze rechtstreeks voort uit het woonzoneringsplan die de doelen en principes uitzet. Het woonzoneringsplan bestaat uit twee delen: een zoneringsplan en een zoneringsmatrix. Het RUP zal voornamelijk gebruikt worden om de afbakening uit het woonzoneringsplan en de bestemmingsvoorschriften vast te leggen. De verordening zal het grootste gedeelte van de inrichtingsvoorschriften uit de zoneringsmatrix bevatten.

**TOELICHTING BIJ DE STARTNOTA**

Het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen beoogt één geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, plan-MER, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen en één wettelijke procedure voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en de onderbouwende effectbeoordelingen.

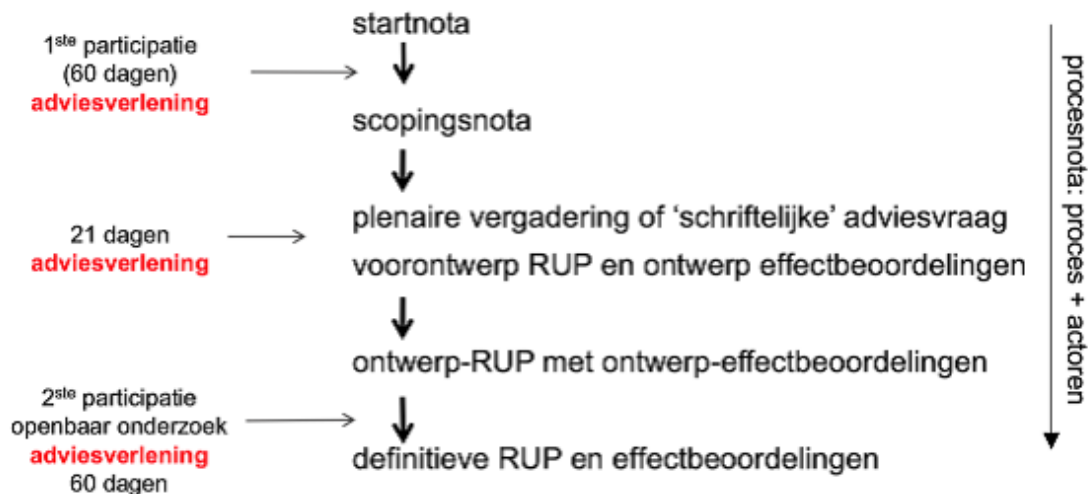
Planningsprocessen moeten vanaf 1 mei 2017 de nieuwe procedure volgen. Het uitvoeringsbesluit regelt onder meer volgende elementen:

- documenten moeten aan alle betrokken actoren via een digitaal platform ter beschikking gesteld worden;
- op welke wijze moet de inspraak tijdens de verschillende fasen van het geïntegreerde planningsproces opgevat worden;
- welke adviesinstanties in het geïntegreerde planningsproces voor het RUP betrokken moeten worden.

Het geïntegreerd proces heeft als doel de processen te stroomlijnen door inhoudelijke en procedurele inconsistenties te vermijden. Door de vroege consultatie in het begin van het planningsproces en een openbaar onderzoek op het einde wordt het draagvlak voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen versterkt.

Het planproces verloopt in fases. Elke fase heeft een eigen doelstelling en mondt uit in een document:

1. Startnota ('wat gaan we doen', onderworpen aan een participatiemoment)
2. Scopingsnota ('is de opmaak van een effectenbeoordelingsrapport noodzakelijk?')
3. Voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (schriftelijk advies en/of plenaire vergadering)
4. Ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (gemeenteraadsbeslissing gevolgd door een openbaar onderzoek)
5. Definitief ruimtelijk uitvoeringsplan (gemeenteraadsbeslissing).



Figuur 1 overzicht planproces

De procesnota beschrijft hoe het planningsproces verloopt. Bij de start van het planproces wordt een vorm van participatie voorzien. De (lokale) overheid mag zelf kiezen hoe dit opgevat wordt: dit kan bijvoorbeeld met een wijkvergadering, een terreinbezoek of een toelichting. Later in het proces is er nog een verplicht openbaar onderzoek van 60 dagen. De start- en procesnota en het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan moeten onder meer worden aangekondigd op de gemeentelijke website. Zo wordt de drempel tot inzage van de plannen verlaagd.

De wijziging van het decreet maakt het mogelijk om niet-ruimtelijke voorschriften op te nemen in een stedenbouwkundige verordening, die samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

De startnota wordt opgemaakt door het planteam. Het planteam kan zich laten ondersteunen door een studiebureau of een erkend MER-deskundige.

De startnota bevat<sup>1</sup>.

1. een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
3. een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
6. een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

## MOGELIJKE ALTERNATIEVEN

### NULALTERNATIEF

Het 'nulalternatief' bestaat eruit dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. Dit zou betekenen dat er geen overdruk wordt voorzien op de verschillende woongebieden volgens het gewestplan. Omgevingsvergunningaanvragen zullen worden beoordeeld volgens de goede ruimtelijke ordening waarbij de omgeving in rekening wordt gebracht. Dit wil zeggen dat de versnippering van de open ruimte, het stijgende ruimtebeslag, het verdichten van slecht gelegen gronden, ... wordt verdergezet. Het nulalternatief mag niet verward worden met de bestaande toestand op het terrein. Dit betekent de huidige toestand zonder uitvoering van alle opties die de huidige bestemmingstoestand biedt. Zowel het eigenlijke nulalternatief (huidige planologische situatie) als de bestaande actuele toestand zullen bij de verschillende milieudisciplines aan bod komen.

---

<sup>1</sup> VCRO art. 2.2.4. §2

## LOCATIEALTERNATIEVEN

Het RUP gaat samen met de verordening de toegelaten woontypologieën, het maximaal aantal bouwlagen, de dichtheid, kwaliteitsvoorwaarden, parkeernormen,... vastleggen. Logischerwijs zijn er geen locatiealternatieven denkbaar om de vooropgestelde ambities juridisch te verankeren. Het gaat immers om de vertaling van een visie op kernversterking voor het grondgebied van Rotselaar. Daarnaast is het in principe mogelijk om de contouren van de verschillende deelzones op een andere manier te bepalen. Deze contouren bouwen echter voort op de visiekaart uit de omgevingsanalyse, zijn afgestemd op het gewestplan en werden verder verfijnd op basis van een GIS-analyse en structuurschetsen. Ook hier zijn geen locatiealternatieven weerhouden.

## PROGRAMMA- EN INRICHTINGSALTERNATIEVEN

Zoals hierboven reeds vermeld zal het RUP en de verordening via stedenbouwkundige voorschriften vastleggen de toegelaten woontypologieën, het maximaal aantal bouwlagen, de dichtheid, kwaliteitsvoorwaarden, parkeernormen, ... vastleggen. Het is echter zo dat het plangebied wordt opgedeeld in zones waarbij er verschillende stedenbouwkundige voorschriften zullen gelden. Zo zal er per zone een maximale dichtheid of richtdichtheid worden opgelegd. Daarnaast wordt er in het dorpshart een hogere densiteit of een extra bouwlaag toegelaten indien het project een maatschappelijke meerwaarde vormt voor de nabije omgeving. Op die manier kan er op een alternatieve maar kwalitatieve manier ontwikkeld worden.

## PLANOLOGISCHE CONTEXT

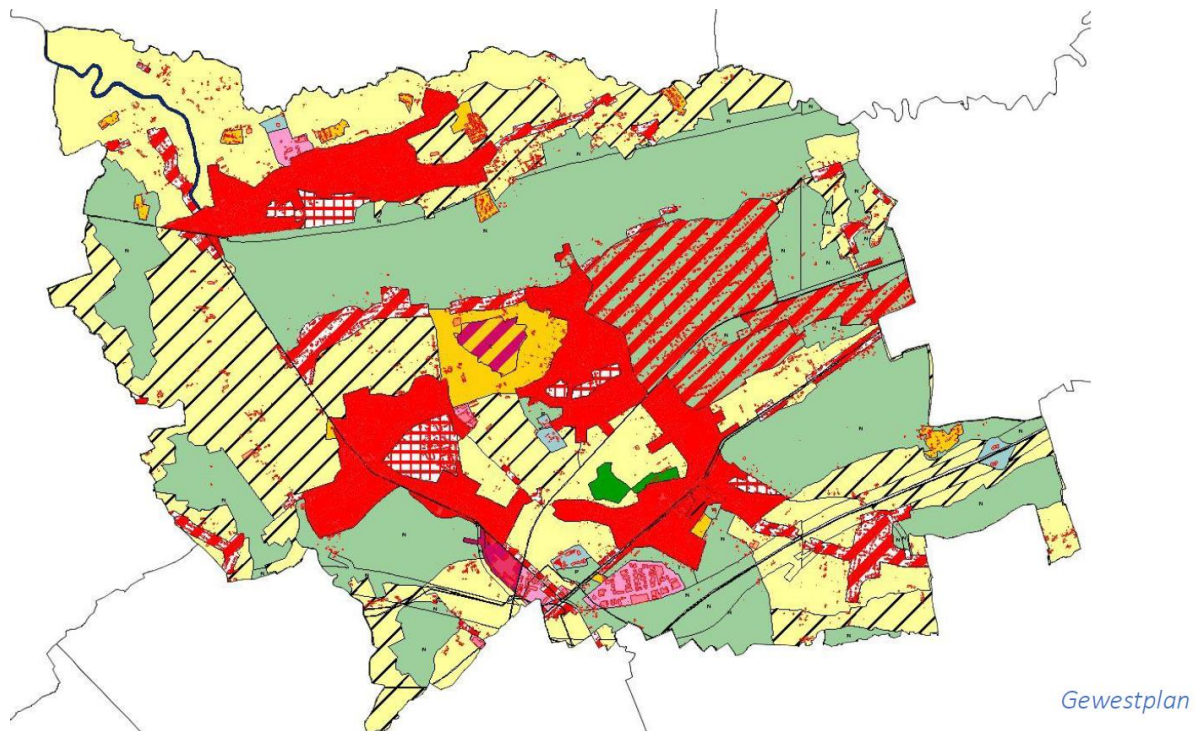
### ALGEMEEN

Het RUP wordt opgemaakt in toepassing van Artikel 2.2.18. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen belast is met de opmaak van een gemeentelijke RUP.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Rotselaarse Bouwcode" wordt opgemaakt in toepassing van artikel 2.3.2, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, (verder 'VCRO') dat bepaalt dat de gemeenteraad stedenbouwkundige verordeningen kan vaststellen voor het volledige grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan het de grenzen bepaalt met inbegrip van de naleving van de door de Vlaamse Regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen.

De verordening "Rotselaarse Bouwcode" wordt, zoals artikel 2.2.5 § 2 toelaat, samen met het RUP opgestart.

Voor het grondgebied van Rotselaar is het gewestplan Leuven van toepassing dat bij koninklijk besluit van 20 april 1964 (B.S. 20.05.1964) werd aangeduid. Het ontwerp-gewestplan Leuven werd vastgesteld bij ministerieel besluit van 29 maart 1974 (B.S. 26.04.1974). Het definitieve gewestplan Leuven werd vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977 (B.S. 20.04.1977). Het woongebied bestaat voornamelijk uit ('volrood') woongebied. Daarnaast zijn er een aantal landelijke woongebieden als uitlopers van de kernen en de gehuchten Hellicht en Vlasselaar en ligt er een groot woonparkgebied in het noordoosten van Wezemaal. De gemeente Rotselaar telt 4 gebieden met als gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied': Rotselaar-centrum, Wezemaal, Rotselaar-Heikant en Werchter.



Figuur 2 overzicht gewestplan Rotselaar

#### RELATIE MET PLANNEN VAN AANLEG, VERORDENING EN VERKAVELINGEN

De regels en voorschriften die zullen vastgelegd worden in het RUP zullen ondergeschikt zijn aan deze uit het gewestplan of een verkaveling. Dit houdt in dat de regels en voorschriften uit het gewestplan of een verkaveling voorrang hebben. De regels en voorschriften moeten enkel worden gevolgd voor de thema's die niet strijdig zijn met de bepalingen van een verkaveling. Als men afwijkt van oude verkavelingen zal men op de nieuwe voorschriften kunnen terugvallen. Er zal nog verder onderzocht worden waar er een overlap bestaat tussen de contouren uit het woonzoneringsplan en de afbakening van bestaande RUP's. Het is de bedoeling om geen overlap te hebben met de bestaande RUP's.

De RUP's die binnen de afbakening liggen zijn de volgende:

- Gemeentelijk RUP Zonevreemd Wonen;
- Gemeentelijk RUP Zonevreemde Bedrijven;
- Gemeentelijk RUP Zonevreemde Recreatie;
- Provinciaal RUP weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen;
- Gewestelijk RUP's
  - o RUP Dijlevallei van Werchter tot Bonheiden;
  - o RUP Demervallei van Diest tot Werchter;
  - o RUP Leidingstraat VTN;
  - o Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven;

**RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN**

Het ruimtelijk beleid voor de gemeente vertrekt vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en voor het laatst werd herzien op 25 februari 2011. Het RSV verwijst naar een steeds verder gaande spreiding van de functies wonen, werken, distributie, etc. in de afgelopen decennia. Kortom is de gemeente uiteengelegd, waardoor het RSV een geëigende aanpak voorstelt waarin:

- de structurerende gebieden van het stedelijk conglomeraat worden bepaald;
- een grotere consistentie en interne kwaliteit van de fragmenten wordt nagestreefd.

Anders gezegd zal er beleid gemaakt moeten worden die de gefragmenteerde ruimte op zowel, ruimtelijk, cultureel als socio-economische samenhang en verweving opnieuw samenbrengt met de menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, recreëren,...). Dit kan door het stimuleren en concentreren van bovenstaande factoren op dichtbebouwde en wenselijke locaties.

De gemeente Rotselaar ligt tussen de regionaal stedelijke gebieden Leuven, Aarschot, Mechelen. Dit gebied kent zowel ruimtelijke als economische ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van concurrentiële gebieden in Noordwest-Europa. Daarom zijn de volgende uitgangspunten uit het RSV van toepassing:

- ontwikkeling
- concentratie
- verdichting

Bovendien kunnen er vier basisdoelstellingen worden onttrokken uit de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, hiervan zijn de volgende drie belangrijk voor de gemeente Rotselaar:

- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van verkeersgenererende activiteiten op punten die worden ontsloten door openbaar vervoer.

Binnen Rotselaar moet zeker met de volgende ruimtelijke principes rekening worden gehouden:

- gedeconcentreerde bundeling;
- infrastructuur als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten;
- fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

Specifiek voor het buitengebied, zijn volgende doelstellingen van belang:

- het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies;
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferfunctie in het buitengebied.



Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken, ...) en verweving in de kernen van het buitengebied staan centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de woonkernen.

Het Vlaams Gewest legde voor elke gemeente een kwantitatieve optie vast inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw. De implementatie daarvan werd voor gemeenten in buitengebied uitgewerkt in provinciale ruimtelijke structuurplannen. Het is aan de gemeente om het lokaal woonbeleid vervolgens vorm te geven. Met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden is het RUP niet in strijd met het RSV.

#### STRATEGISCHE VISIE BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De strategische visie van het BRV vervangt het Witboek dat de Vlaamse Regering op 30 november 2016 goedkeurde. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV (pro)-actief in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen gelanceerd.

In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden volgende strategische doelstellingen geformuleerd:

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie.

#### RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant werd goedgekeurd op 21 november 2012 en schept een kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie en vertaalt de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De provincie wenst te vertrekken vanuit een kwalitatief, in plaats van enkel een kwantitatief, gegeven om het ruimtelijke ordeningsbeleid te beoordelen. 'Het is geen plan in de enge zin van het woord, maar het is een beleidsdocument dat vertelt hoe we in de toekomst onze ruimte willen organiseren'. Oftewel, de schaarse (open)ruimte moet overblijven voor de volgende generaties om te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. Belangrijke aandachtspunten om bovenstaande visie te bekrachtigen is door meer samenhang te creëren tussen:

- mobiliteit
- wonen
- recreatie
- natuur
- landbouw

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

1. gedeconcentreerde bundeling (in de steden en kernen van het buitengebied, waardoor de natuur, openruimte en landbouw gevrijwaard kan worden);
2. het fysisch systeem als ruggengraat. Het klimaat, de lucht, de bodem en het water bepalen en beïnvloeden de ruimtelijke ordening;

3. de poorten (zeehavens, HST-stations, luchthaven van Zaventem) als basis voor de economische motor van ontwikkeling;
4. de infrastructuur moet gebruikt worden om de locatie van activiteiten te sturen. Daarnaast moet het bestaande netwerk verbeterd worden in plaats van het netwerk uit te breiden.

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

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

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

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

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

- het woningaanbod dient prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor differentiatie van het woonaanbod en de woonkwaliteit;



- leegstaande woningen, woningen en onbebouwde percelen aan goed uitgeruste wegen dienen eerst te worden benut vooraleer niet-uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden. Deze kunnen volgens het structuurplan Vlaams-Brabant alleen worden aangesneden ten behoeve van het doelgroepenbeleid en met inachtnaam van het grond- en pandenbeleid. Ditzelfde geldt voor woonuitbreidings- en reservegebieden;
- bijkomende zoneringen zijn enkel toegelaten voor woonwagenterreinen, maar verschuivingen binnen de ruimtebalans van het gemeentelijk structuurplan zijn ook toegelaten. Nieuwe woonontwikkelingen moeten ten alle tijden worden afgestemd op de schaal van de kern;
- lokale voorzieningen en lokale bedrijvigheid worden geoptimaliseerd in het kader van het functioneren van het hoofddorp. Nieuwe hinderlijke bedrijvigheid nabij een woonkern is uitgesloten;
- binnen de hoofddorpen zal aandacht worden geschonken aan het cultureel erfgoed. Bij de inrichting van de gebieden zal hier rekening mee worden gehouden;
- tenslotte dient er voldoende aandacht te gaan naar de uitbouw en/of versterking van het (boven)lokaal openbaar vervoersnet en dient er bij de uitbouw of versterking van de laag dynamische recreatie voldoende aandacht te gaan naar de ecologische aspecten.

De 2<sup>e</sup> categorie is de **woonkern**. Deze staat in voor het opvangen van de plaatselijke woonbehoefte. Met andere woorden: het wonen staat prioritair boven andere functies zoals lokale bedrijvigheid, voorzieningen en administratieve functies:

- binnen deze categorie wordt er maximaal gestuurd op het medegebruik van bovengenoemde functies in en nabij de kern. Binnen deze categorie dient de natuurlijke structuur versterkt te worden en aan de laagdynamische recreatieve elementen gekoppeld te worden, en dient er voldoende aandacht te zijn voor het cultureel erfgoed;
- leegstaande woningen en onbebouwde percelen aan goed uitgeruste wegen dienen eerst te worden benut vooraleer niet-uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden voor kleinschalige projecten. Deze kunnen volgens het structuurplan Vlaams-Brabant alleen worden aangesneden ten behoeve van het doelgroepenbeleid en met inachtnaam van het grond- en pandenbeleid;
- bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Alleen verschuivingen binnen de ruimtebalans van het gemeentelijk structuurplan zijn toegelaten;
- nieuwe woonontwikkelingen moeten ten alle tijden worden afgestemd op de schaal van de kern. Ook binnen deze categorie dient er maximaal ingezet te worden op het openbaar vervoer en dient de basismobiliteit uitgebouwd te worden.

## VOORONTWERP BELEIDSPLAN RUIMTE VLAAMS-BRABANT

De provincie Vlaams-Brabant werkt momenteel aan een nieuwe visie op ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven. De conceptnota is reeds raadpleegbaar. Het openbaar onderzoek wordt georganiseerd in 2022, met de intentie om het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant in de loop van 2023 ter goedkeuring aan de provincieraad voor te leggen.

Binnen het beleidsplan wil de provincie Vlaams-Brabant op haar grondgebied een differentiatie aanbrengen in de woongebieden op basis van de knooppuntwaarden en het voorzieningenniveau. Hiervoor maakt ze een onderscheid tussen 'stedelijke kernen', 'hoogdynamische woonkernen', 'landelijke dorpskernen' en 'kerndorp' en 'woongebieden buiten de kernen'. Hieraan koppelt ze ontwikkelingsmogelijkheden voor elk van deze gebieden. Op het grondgebied van Rotselaar is geen stedelijke kern of kerndorp aanwezig.

De conceptnota van het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant formuleert drie ruimtelijke principes die de basisprincipes van het plan uitmaken:

- efficiënt ruimtegebruik: compact bouwen, verweving of meervoudig ruimtegebruik, tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie en de afbouw van bijkomend ruimtebeslag;
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen: ontwikkelingen moeten gebundeld worden in goed bereikbare kernen (draagvlak voor lokale voorzieningen, afname verplaatsingsbehoeften en afremmen verder versnippering open ruimte);
- fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruime: respect voor het fysische systeem geeft een duidelijke structuur aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Daarnaast beschrijft de conceptnota strategieën die de krachtlijnen vormen voor het ruimtelijk beleid van de provincie. Hier wordt ingegaan op de strategieën “hoogdynamische corridors, harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen” en “netwerk van levendige kernen”. Hoogdynamische corridors zijn multimodaal ontsloten kernen die als het ware een “parelsnoer” vormen, gelegen tussen de grote steden en langs het hoogwaardig netwerk van openbaar vervoer. De steden en multimodaal ontsloten kernen vormen geschikte locaties om de demografische en economische groei op te vangen. Er wordt ingezet op een netwerk van levendige kernen: om de leefbaarheid van alle kernen in Vlaams-Brabant te garanderen is het nodig om een netwerk uit te bouwen dat kernen van verschillende orde met elkaar verbindt.

Het college van burgemeester en schepenen gaf op 14 maart 2022 een advies op het tweede voorontwerp van het beleidsplan.

- o Rotselaar: hoogdynamische woonkern
- o Wezemaal: hoogdynamische woonkern
- o Heikant: landelijke dorpskern
- o Werchter: landelijke dorpskern

Rotselaar-Heikant wordt in het woonzoneringsplan vertaald als ‘woonwijk’, deel van de woonkern. Deze kern wordt niet apart afgebakend met ‘dorpshart’ en ‘dorpsring’. Rekening houdend met de identiteit van de bestaande structuur maakt deze deel uit van de kern maar als woonwijk.

De gemeente Rotselaar is in haar advies op de conceptnota Beleidsplan Vlaams-Brabant (10 februari 2020) akkoord gegaan met het aanduiden van de ‘landelijke dorpskernen’ Werchter en Rotselaar-Heikant. Hierbij gaf de gemeente aan dat ze een verdere differentiatie van de woonzones zou doorvoeren op haar grondgebied via een ‘woonzoneringsplan’ op basis van de identiteiten van de woongebieden. Vanaf het ontwerpdocument Beleidsplan Vlaams-Brabant schetste de provincie hoe het beleid op de verschillende niveaus in elkaar past. Op deze manier werd duidelijk gesteld dat de gemeenten zelf nog de nodige accenten of maatwerk kunnen inbouwen in de gemeentelijke instrumenten onder de voorwaarde dat het inpast in de provinciale strategische visie.

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

Gelet op bovenstaande elementen past deze gemeentelijke differentiatie met de nodige accenten zich in in de strategische provinciale visie.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) vertrekt van het perspectief van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De noden en behoeften van de toekomstige generaties dient afgewogen te worden aan de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit. Gezien de 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: Rotselaar wordt verder uitgewerkt als hoofddorp, Werchter en Wezemaal (met Heikant) worden verder uitgewerkt als woonkern. De andere delen van het woongebied vormen het buitengebied.

Voor de deelstructuren gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- *Hoofddorp: verdichting is mogelijk door het aansnijden van binnengebieden in functie van sociale woningbouw. Bij het hoofddorp is uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein mogelijk. Nieuwe voorzieningen kunnen de maat van de kern overschrijden voor zover zij op gemeentelijk niveau functioneren.*
- *Woonkern: een verdichtingsbeleid wordt gevoerd via het aansnijden van binnengebieden in functie van sociale woningbouw. Nieuwe voorzieningen dienen op maat van de kern te zijn. Voorzieningen functioneren lokaal.*
- *Wooneiland en uitlopende linten: verdere verlinting dient maximaal vermeden te worden, evenals een toename van het aantal wooneenheden door splitsingen. Bestaande bouwrijpe percelen kunnen steeds bebouwd worden met één woning. Binnen een wooneiland zijn enkel met wonen verweefbare economische activiteiten toegelaten. Voorzieningen worden niet getolereerd.*
- *Woonuitbreidingsgebieden:*
  - o *Het woonuitbreidingsgebied ten westen van de Nieuwebaan is reeds gedeeltelijk aangesneden en er blijft een klein gebied over direct in de kern van Werchter. Doelgroep zijn hier in het bijzonder de bewoners van de te herlokaliseren weekendverblijven in natuurgebied. Het gebied is ingesloten door bebouwing. Het project werkt kernversterkend voor Werchter. Het oostelijke deel van het woonuitbreidingsgebied WR5 wordt afgestoten aan Het oostelijk deel van het woonuitbreidingsgebied WR5 wordt afgestoten aan de open ruimte.*
  - o *Deel van het woonuitbreidingsgebied St-Antoniuswijk (R3): De Goede Haard heeft hier al sociale woningen gevestigd. Een uitbreiding van de bestaande wijk is mogelijk. Het project werkt kernversterkend voor Rotselaar.*
- *Landelijk woongebied Stationsstraat: Wat betreft de handel wenst de gemeente enkel te sturen op ontwikkelingen die plaatsvinden in de omgeving van de rotonde op het kruispunt van 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.*

Voor de open-ruimtestructuur vermeldt het GRS als hoofdprincipe dat kernactiviteiten moeten worden tegengegaan in het buitengebied. Daarnaast moeten grote aaneengesloten gebieden van natuur en landbouw versterkt worden.

Het GRS stelt voor om de ontwikkelingsperspectieven verder uit te werken. Het woonzoneringsplan geeft een duidelijk beeld van de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende dorpen en de zones binnen deze dorpen.

## MEERJARENPLAN ROTSELAAR 2020-2025

Ruimtebeslag beperken en de open ruimte vrijwaren en versterken is opgenomen in het Meerjarenplan 2020-2025 van de gemeente als (prioritaire) doelstelling.

De verordening 'wonen-in-meervoud' evalueren en een beleidskader realiseren dat de groene buitengebieden vrijwaart, is dan ook één van de actieplannen met onderstaande concrete acties aan gekoppeld:

- De gemeente ontwikkelt haar visie op kernversterking verder. Meergezinswoningen moeten goed passen in de omgeving. Nieuwe plannen zullen beter afgetoetst worden aan de kenmerken van de omgeving en er wordt gestreefd naar draagvlak in de buurt.
- Afwijkingen worden voldoende gemotiveerd en beter gereguleerd binnen een vooraf vastgelegd kader.
- Parkeernorm wordt regelmatig geëvalueerd.
- De afbakening van zones voor wonen en open ruimte wordt afgetoetst op basis van objectieve criteria. De kenmerken van deze verschillende zones worden duidelijk bepaald en de verordening wordt op basis hiervan geëvalueerd.
- De gemeente ontwikkelt de tweede fase van de ruimtelijke visie: meer groenzones creëren en zo de bestaande open ruimte behouden. Enerzijds zal er in de toekomst minder vrij gebouwd kunnen worden in de open ruimte van de buitengebieden. Anderzijds wordt er ook gekeken naar andere woonvormen.
- In de verordening 'wonen-in-meervoud' worden de dorpskernen ingedeeld in twee gebieden: type 1 en type 2. Voor beide typegebieden gelden andere regels wat betreft de bouwvoorwaarden voor meergezinswoningen. De gemeente plant een evaluatie van deze gebieden waarbij binnen type 2 gedifferentieerd moet worden.
- Bebouwing in de open ruimte wil Rotselaar actief tegengaan en er mag niet te diep verkaveld worden.

#### PLANBATEN - PLANSCHADE

Bij de opmaak van de startnota wordt niet verwacht dat het RUP Woonzonerings gepaard zal gaan met een register dat zones aanduidt waar sprake kan zijn van planbaten of planschade. Immers, het RUP zal geen onderliggende bestemmingen wijzigen. Het regelt louter binnen de (woon-)bestemmingen welke vormen van woonverdichting en welke vormen van handel hier toelaatbaar zijn. Aangezien geen sprake is van wijzigende 'gebiedscategorieën', zal het RUP geen aanleiding geven tot planbaten of planschade en is een dergelijk register niet nodig.

#### RECHT VAN VOORVERKOOP, ONTEIGENINGEN OF ROOILIJNPLAN

Ook is er bij de opmaak van deze startnota geen enkele reden om aan te nemen dat het RUP Woonzonerings moet gepaard gaan met recht van voorkoop of onteigening. Het RUP dient louter als kader voor vergunningsbeslissingen die te maken hebben met woningtypologie, wooninbreidingsprojecten en het sturen van handel. Het beoogt niet direct de realisatie van publiek domein of projecten van algemeen belang. Daarom zal het RUP niet gepaard gaan met een onteigeningsplan noch met een recht van voorkoop. Ook zal het RUP geen rooilijnen vastleggen. Immers, het RUP bevat geen gedetailleerde uitspraken over het openbaar domein.

## BESTAANDE TOESTAND

Voor de totstandkoming van het woonzoneringsplan hebben er uitgebreide analyses en studies plaatsgevonden. Op basis van algemene uitdagingen in de maatschappij, specifieke kenmerken voor de gemeente, relevante studies en de huidige situatie van meergezinswoningen en onbebouwde percelen in Rotselaar, werden **4 conclusies** getrokken over de feitelijke bestaande toestand.

## UITDAGINGEN

### KLIMAATVERANDERING

De aarde warmt snel op als gevolg van de uitstoot van broeikasgassen door menselijke activiteiten. Het is van fundamenteel belang om de verdere opwarming tegen te gaan om zo de negatieve gevolgen in te perken. Een drastische vermindering van onze uitstoot van broeikasgassen is dus noodzakelijk.

De klimaatverandering maakt het weer extremer, met zowel perioden van droogte als wateroverlast. Het klimaat wordt gemiddeld ook warmer, met hittestress tot gevolg, vooral in de dichtbebouwde gebieden. De klimaatverandering heeft ook ingrijpende indirecte gevolgen. Voedselzekerheid, waterschaarste, veiligheid, welvaart, de druk op onze ecosystemen, ... het zijn allemaal uitdagingen veroorzaakt door de klimaatverandering. Daarom moeten we niet alleen inzetten op het uitdoven van de uitstoot aan broeikasgassen, maar ook op klimaatadaptatie: het aanpassen aan een veranderend klimaat en het beschermen tegen de onomkeerbare risico's van klimaatopwarming (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant).

Nieuwe bebouwing buiten de woonkernen leidt tot onnodige en bijkomende verkeersstromen, bijkomende CO<sub>2</sub>-uitstoot en de extra verharding maakt dat overtollig regenwater niet meer kan infiltreren in de bodem, wat zorgt voor bijkomende verdroging. Tegelijk verliezen we open ruimte die net een oplossing kan bieden voor de klimaatproblemen: door CO<sub>2</sub> op te slaan in de bodem, door voor verkoeling te zorgen op hete dagen, door overtollig regenwater op te vangen (Bond Beter Leefmilieu).

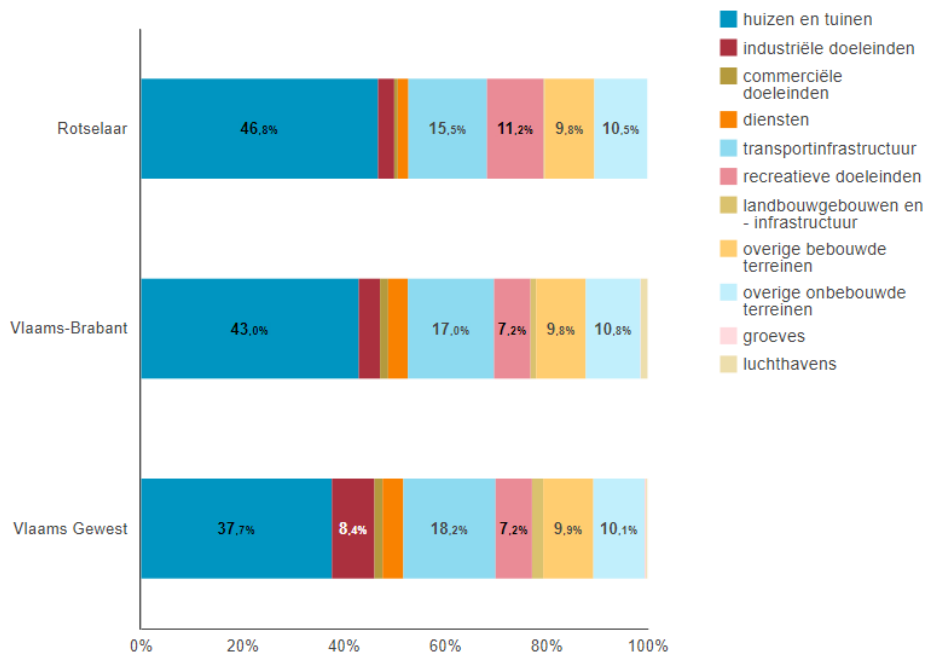
Rotselaar kent een **ruimtebeslag** van 39,4%. Dit is hoger dan in Vlaams-Brabant (34,7%) en hoger dan in het Vlaams Gewest (33,3%). Het verlies van open ruimte tussen 2013 en 2019 bedroeg 0,0126 ha/dag in Rotselaar (per 54 dagen werd een voetbalveld extra ingenomen).

- Ruimtebeslag (39,4%) is de ruimte die gebruikt wordt voor menselijke activiteiten: om te wonen, te werken, zich te verplaatsen, voor diensten, voor industrie en recreatie. Parken, tuinen maken hier ook deel van uit (zie <https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/ruimte>).
- Open Ruimte (60,6%) omvat de overige gronden die gebruikt worden voor:
  - teelten (akkerbouw, grasteelt,...);
  - natuurlijke begroeiing (zoals bossen...);
  - water.

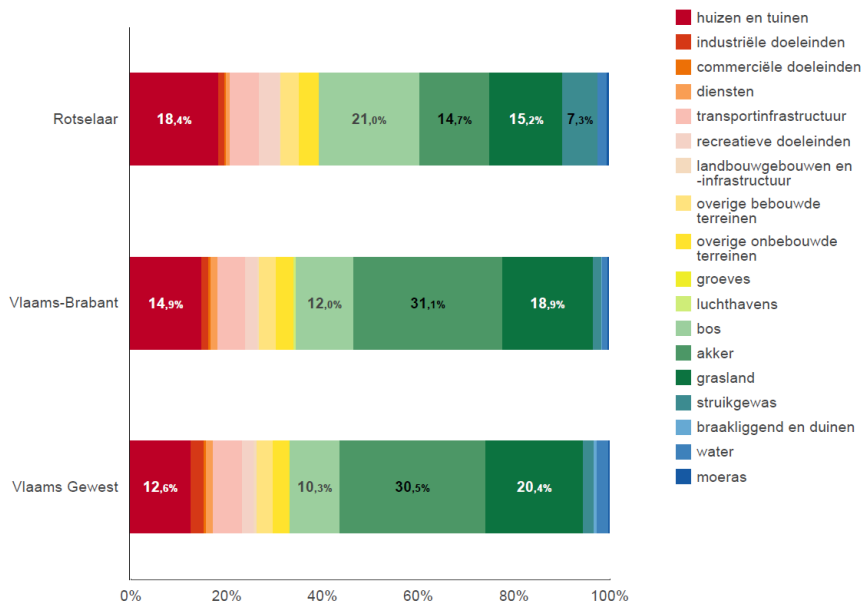
Robuuste open ruimte is belangrijk voor de opvang van de gevolgen van klimaatverandering en voor de instandhouding van plant- en diersoorten. Een veerkrachtig ruimtelijk systeem, ondersteund door een netwerk van groene verbindingen en waterlopen, pakt wateroverlast, watertekort in samenhang aan en garandeert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

De open ruimte staat onder druk door toenemende bebouwing, versnippering van de openruimtestructuur, zonevreemde ruimtegebruik, onderbenutting van de reeds bebouwde ruimte,....

De 'huizen en tuinen' hebben het grootste aandeel in het ruimtebeslag. In Rotselaar neemt deze categorie 46,8% in van alle ruimtebeslag terwijl dit in Vlaams-Brabant (43%) en Vlaanderen (37,7%) lager ligt.



**Figuur 3 ruimtebeslag per categorie, % ten opzicht van de oppervlakte ruimtebeslag (2019)**



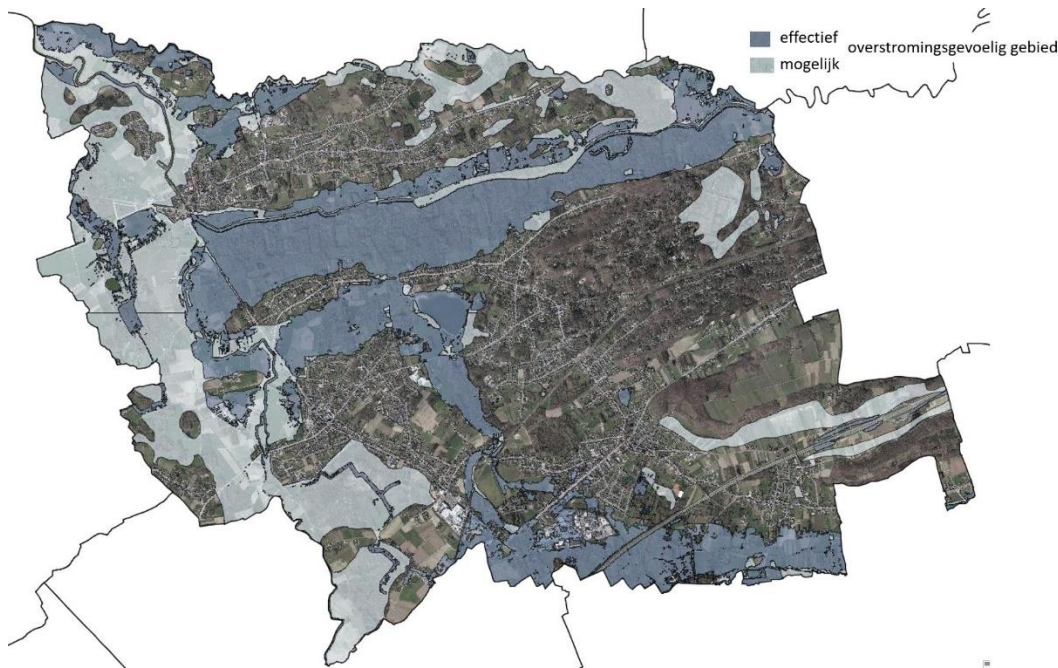
**Figuur 4 landgebruik in detail, % ten opzicht van de totale oppervlakte (2019)**

Door betonning van de ondergrond wordt infiltratie van (regen)water onmogelijk. Bovendien is het zo dat watervolume almaar vaker in piekperiodes voorkomt. Dat vergroot de kans op overstromingen en ondergelopen kelders. Tegelijk krijgt het regenwater niet de kans om de diepere grondlagen aan te vullen, zodat we vaker te maken krijgen met problematische droogte. Een groene inrichting zorgt voor verkoeling - noodzakelijk op hete zomerdagen, die talrijker zullen worden door meer verharding (Bond Beter Leefmilieu).



Rotselaar heeft 24,6% effectief overstroombaar gebied (2019). Dit gaat over 910 ha met mogelijke schade aan landbouw, natuur en infrastructuur.

De kaart 'Overstromingsgevoelige gebieden' (2017) opgedeeld in effectief, mogelijk en niet-overstromingsgevoelige gebieden - vormt hiervoor de basis. In de toekomst wordt deze kaart vervangen door een nieuwe advieskaart en gevaarkaarten met de overstromingsgevoelige gebieden voor pluviale, fluviale en kustoverstroming, beter afgestemd op de inmiddels gekende klimaatproblematiek<sup>2</sup>.



Figuur 5 effectief mogelijk overstroomingsgevoelig gebied (2017)

---

## DEMOGRAFIE

De stijging van het aantal huishoudens is een algemene trend. In 2021 waren er 6.954 huishoudens in Rotselaar. Volgens de verwachtingen zal dit stijgen tot 7.954 huishoudens tegen 2035. Er zullen in de toekomst dus 1000 bijkomende woningen nodig zijn in Rotselaar.

Naast een algemene stijging van de huishoudens verwacht men dat het aandeel 65-plussers zal stijgen van 20% in 2021 tot 25,6% in 2035. Dit maakt de impact van vergrijzing erg tastbaar. Ook de impact van gezinsverdunning wordt voelbaar in Rotselaar: in de periode 2021-2035 zal het aantal één- en tweepersoonshuishoudens sterker toenemen dan de huishoudens met drie of meer personen. De gemiddelde gezinsgrootte zal dalen van 2,45 tot 2,31 gezinsleden. Dit komt door de vergrijzing, maar ook door andere trends zoals minder kinderen per gezin, meer kinderloze gezinnen en een stijgend aantal alleenstaanden. De aanwezigheid van meer huishoudens zorgt voor een hogere nood aan geschikte woningen. Gezinsverdunning en vergrijzing zijn belangrijke demografische trends. Dit betekent dat vooral de vraag naar kleinere woningen gerelateerd aan (zorg)voorzieningen sterk zal stijgen in de komende jaren (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant).

---

<sup>2</sup> [www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn](http://www.waterinfo.be/overstromingsrichtlijn)

	2021	2035
private huishoudens [aantal]	6.954	-
huishoudens [projecties] [aantal]	7.005	7.954
gemiddelde gezinsgrootte [projecties] [aantal]	2,42	2,31
65-79 jaar (t.o.v. inwoners) [projecties] [%]	14,0	17,7

Figuur 6 evolutie huishoudens, gezinsgrootte en aandeel 65+ (2021)

---

## MOBILITEIT

Steeds meer mensen maken meer verplaatsingen. De oorzaken zijn de demografische groei, de blijvende aantrekkingskracht van onze centraal gelegen gemeente, een groeiend aantal pendelaars, een hoger activiteitsniveau, meer welvaart en (te) grote afstanden tussen activiteiten en voorzieningen.

Voor deze verplaatsingen kiezen we in twee op drie gevallen voor de auto. Voor woon-werkverkeer gaat het zelfs over vier op vijf verplaatsingen. Meer verplaatsingen met de auto zorgt voor meer files. Ook de alternatieve (sluip)routen raken overbelast. Structurele files komen hierdoor niet enkel op primaire, maar ook op secundaire wegen en lokale routes voor. De te grote druk op de verkeersinfrastructuur leidt tot een verhoging van de onveiligheid en een vermindering van de leefbaarheid, zowel voor omwonenden als voor gebruikers (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant).

Voor de zachte weggebruiker lijdt onder de verkeersonveiligheid. Bovendien veroorzaakt verkeer 44% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot op het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant. Personenwagens zijn verantwoordelijk voor 80% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot gerelateerd aan verkeer. Als de huidige tendens aanhoudt, dan neemt het wegverkeer tegen 2030 met nog eens 15 tot 30% toe. Dit leidt tot heel wat negatieve gevolgen voor onze bereikbaarheid, leefbaarheid van woongebieden en aantrekkelijkheid van dorpskernen (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant).

Meer weginfrastructuur en verkavelingen met wegenis bieden geen duurzame oplossing voor dit probleem. Een structurele oplossing voor het mobiliteitsprobleem moet in de eerste plaats ingrijpen op de oorzaak van deze verplaatsingsbehoefte. Met andere woorden, we moeten de ruimte zo organiseren dat de verplaatsingsbehoefte minimaal wordt. Nabijheid is immers de beste mobiliteit. De verplaatsingen die we dan toch nog moeten doen, moeten we optimaal invullen.

Er dringt zich een 'modal shift' op: van de wagen naar een mix van verschillende vervoersmodi. In de Klimaatstudie Vlaams-Brabant wordt een 'modal shift' bepleit van personenwagen naar fiets en openbaar vervoer (50% auto, 25% fiets en 25% openbaar vervoer).

De fiets is aan een opmars bezig. Naast de opkomst van de e-bike zien we een enorme diversifiëring in types en gebruik van de fiets: bakfietsen, fietskarren,... Zo gaat de fiets de concurrentie aan met het gemotoriseerd verkeer. Het is een bijzonder grote uitdaging voor het ruimtelijke beleid om deze evolutie ook van de aangepaste infrastructuur te voorzien in functie van verkeersveiligheid en leefbaarheid. Echter toont onderzoek van VITO aan dat investeringen in fietsinfrastructuur altijd lonen én zichzelf tot 14 keer terugbetalen op het vlak van gezondheid, leefmilieu en verkeersveiligheid.

De mobiliteitsuitdaging heeft ten slotte ook een fundamentele sociale component. De mate waarin iemand zich kan verplaatsen, bepaalt immers ook de mate waarin die persoon kan participeren in de samenleving. Het probleem valt dan ook vooral voor buiten de dorpskern, waar activiteiten en voorzieningen op grote afstand liggen en de uitbouw van een performant openbaar vervoer een bijzondere uitdaging vormt. Dit heeft



voornamelijk gevolgen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, schoolgaande jeugd, en personen met een beperkte mobiliteit (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant).

**Tabel 9 | Evolutie van de verplaatsingen volgens vervoersmodus in Vlaanderen (2016 en 2019)**

	2016	2019
auto	65,0%	65,0%
fiets	15,5%	14,2%
te voet	12,5%	12,3%
openbaar vervoer	5,0%	6,8%
andere	2,0%	1,7%

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

**Figuur 7 evolutie 'modal shift' (2019)**

Rotselaar kent zoals vele gemeenten rond Leuven een stijgende verkeersdruk met een groot aandeel aan gemotoriseerd verkeer. Daarom moet, beleidsmatig gezien, het bijkomend woningaanbod met een hogere dichtheid zorgvuldig gelokaliseerd worden binnen de kernen. Deze kernen moeten op hun beurt goed uitgerust (voorzieningen) en ontsloten (knooppunt openbaar vervoer, fiets) zijn. Op die manier worden zoveel mogelijk kansen gegeven aan het gebruik van duurzaam vervoer (openbaar vervoer, fiets- en voetgangersverkeer).

---

## HANDEL EN VOORZIENINGEN

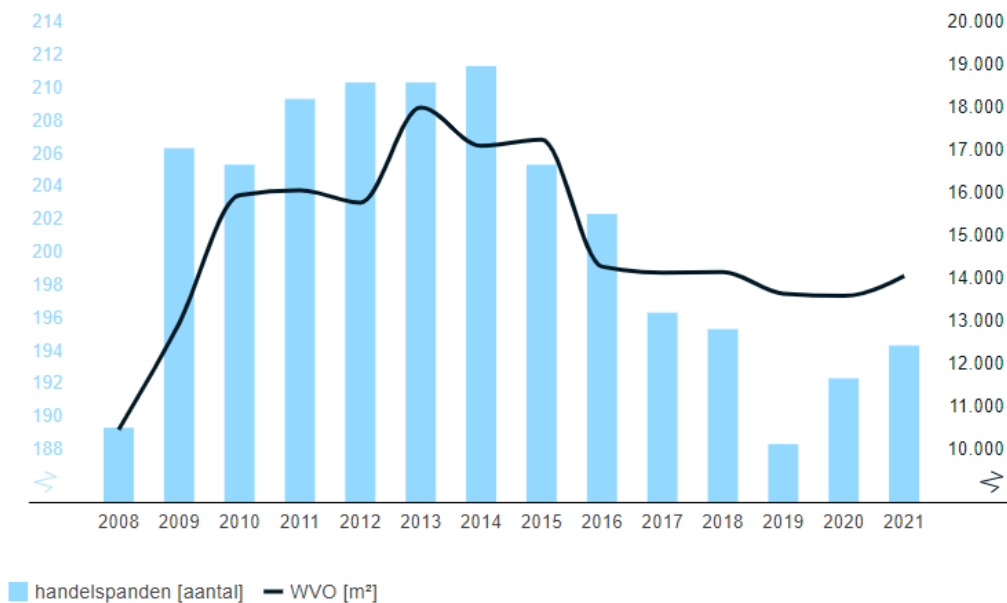
Voorzieningen zoals scholen, winkels, ziekenhuizen en sportvelden vormen een belangrijk onderdeel van onze leefomgeving. Met 'voorzieningen' worden zowel publieke (school, cultuur, openbare diensten, sport, zorg, speelruimte ...) als commerciële voorzieningen (handel, commerciële dienstverlening, recreatie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

De beschikbaarheid van voorzieningen bepaalt mee de leefkwaliteit. Elke inwoner moet toegang hebben tot de nodige voorzieningen. Dagelijkse voorzieningen liggen bij voorkeur in het dorps hart op korte afstand zodat ze te voet of per fiets bereikbaar zijn.

Voorzieningen hebben nood aan een voldoende groot gebruikerspotentieel. Met andere woorden, nabije voorzieningen zijn haalbaar als er voldoende gebruikers aanwezig zijn. Maar omgekeerd geldt ook: door het bundelen van woningen en activiteit op gewenste locaties, ondersteunen we er het draagvlak voor voorzieningen en worden nieuwe voorzieningen en handelszaken aangetrokken.

Dankzij de aanwezigheid of de potentiële aanwezigheid van handel en voorzieningen komt het dorps hart in aanmerking om een proportioneel groter deel van de woningbehoefte op te vangen. Dat vergroot dan weer het potentieel voor bijkomende handelsvoorzieningen en diensten in het dorps hart.

De gemeente bekijkt welke instrumenten ze kan inzetten om het lokale voorzieningenniveau binnen de structuur van de afgebakende kernen te versterken. Hierbij wordt ingezet op de bereikbaarheid en nabijheid van deze voorzieningen.



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

**Figuur 8** evolutie handelsoppervlakte en winkelvloeroppervlakte (2021)

Gemeente Rotselaar stelt de nood aan een evaluatie vast van de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan sinds de invoering van de verordening ‘wonen-in-meervoud’. De verordening draagt bij tot een wenselijkere planning van meergezinswoningen rond de kernen. Echter verdere specificering lijkt noodzakelijk, zodat nieuwe ontwikkelingen de draagkracht (wat een kern aan kan op het vlak van impact op de mobiliteit, de voorzieningen, het straatbeeld, het dorpskarakter, ...) van de kernen niet overstijgen. Hieronder (“Meergezinswoningen”) volgt verdere argumentering waarom het nodig is om de ontwikkelingen en dus de verordening bij te sturen.

## LEEFBAARHEID EN OPEN RUIMTE

Open ruimte is de zuurstof van onze gemeente. Het is dus een kostbaar goed, dat we moeten beschermen. Dit betekent dat we de verdere inname van open ruimte moeten tegengaan. Het ruimtelijk beleid staat voor de uitdaging een ommekeer te realiseren.

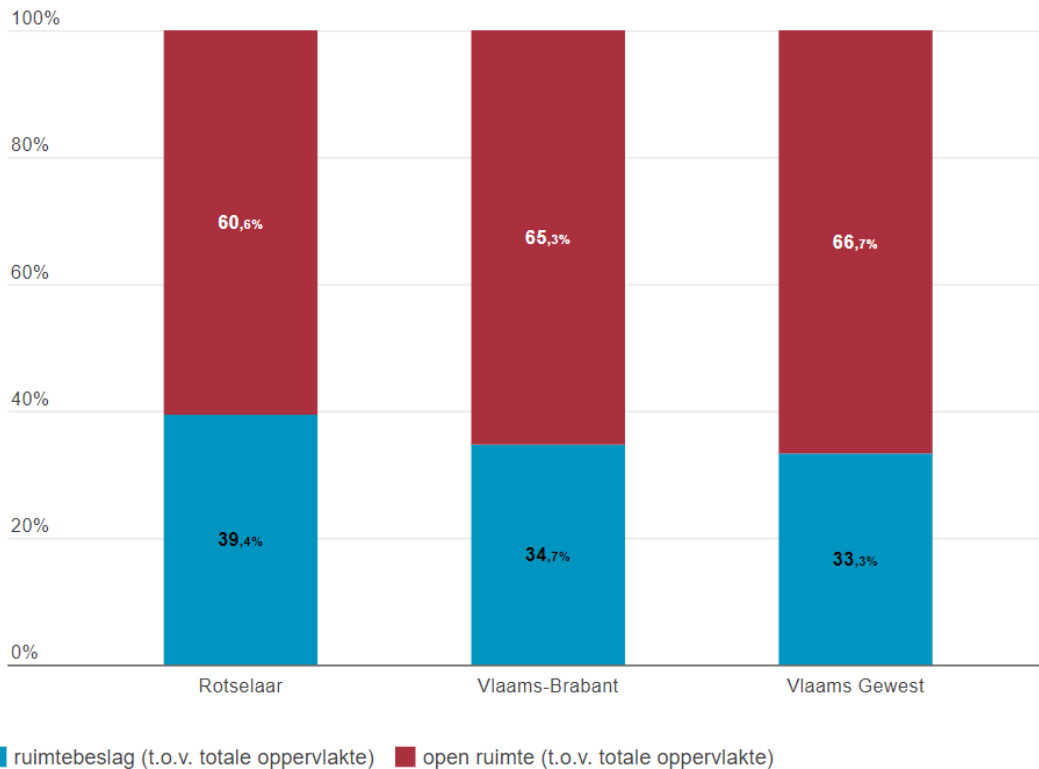
Het doel is om harde ruimtelfuncties zo veel mogelijk een plaats te geven binnen het bestaand ruimtebeslag, voor zover dat goed gelegen is, bekeken vanuit het voorzieningenniveau en de (toekomstige) knooppuntwaarde. Het rendement van de ingenomen ruimte moet toenemen en de druk op de open ruimte moet sterk dalen. Bijkomend ruimtebeslag moet vermeden worden.

Er is nood aan bewuste keuzes over locaties voor het verhogen van het rendement en het wegnemen van ruimtebeslag en verharding buiten de woonkernen. Het bijkomende ruimtebeslag, de verharding en de versnippering van bebouwing moeten actief worden teruggedrongen. Door in te zetten op herontwikkeling van de dorpskernen moet de druk op de open ruimte verminderen (Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen).

De leefbaarheid staat voor een minimale voorwaarde om ergens te kunnen leven. Een grotere leefbaarheid slaat dus op gelukkigere inwoners en betere voorwaarden om op een bepaalde plaats te verblijven. Door met meer mensen op minder ruimte te gaan wonen, behoudt men meer open ruimte en zorgt men dat iedereen in een aangename woonomgeving leeft. Deze woonkernen moeten makkelijk bereikbaar zijn en voldoende voorzieningen hebben die te voet of met de fiets bereikbaar zijn. Er moet plaats zijn waar mensen kunnen

ontspannen en elkaar ontmoeten en er moet voldoende groen zijn. Dit vraagt om een geïntegreerd beleid en aandacht voor detailhandel, zorgaanbod, voldoende parkeervoorzieningen, voorzieningen op wandel- en fietsafstand (scholen, winkels, openbare dienstverlening, ...) in de kernen, de aanleg van trage wegen, veel groenvoorzieningen in de kernen en tot slot open ruimte buiten de dorpskernen.

**Grafiek 2 | Landgebruik - open ruimte en ruimtebeslag, % t.o.v. totale oppervlakte (2019)**

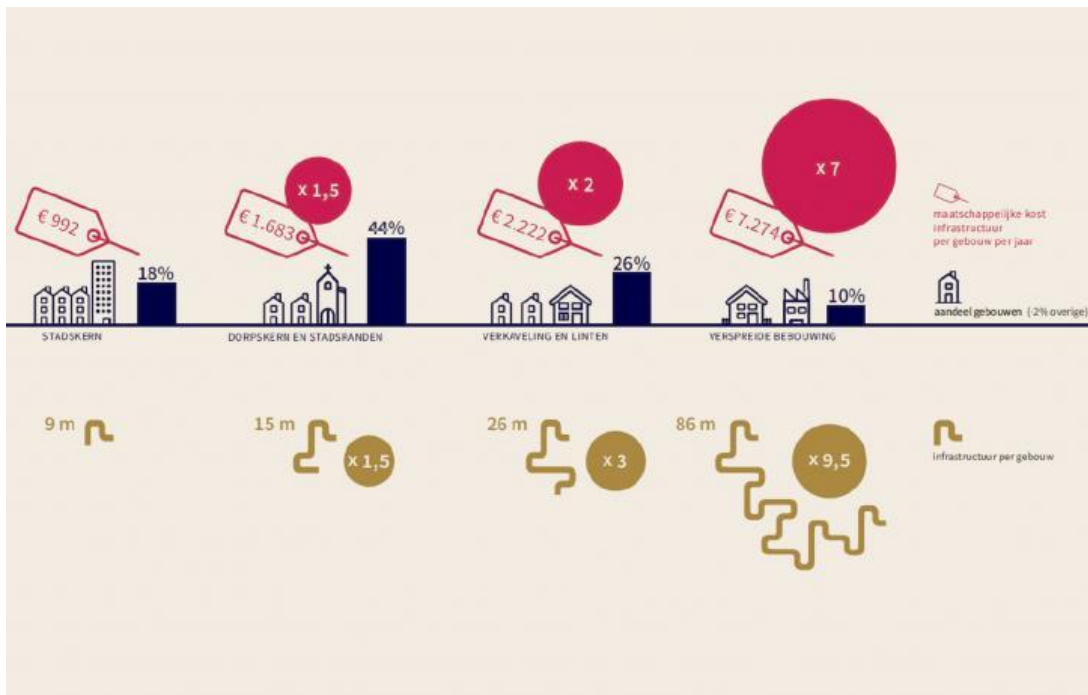


**Figuur 9 ruimtebeslag t.o.v. open ruimte (2019)**

Het verlies aan open ruimte en een verspreiding van de bebouwing over het grondgebied van de gemeente vormen effectieve werkpunten. Dagelijks wordt er 126m<sup>2</sup> extra open ruimte ingenomen. De oplossing hiervoor komt overeen met die van het mobiliteitsknelpunt: het bijkomende woningaanbod moet aan een hogere dichtheid zorgvuldig gelokaliseerd worden binnen de kernen die daarvoor goed uitgerust (voorzieningen) en ontsloten (knooppunt openbaar vervoer, fiets) zijn en de ontwikkelingen buiten de kernen moeten gestopt en afgeremd worden.

Daarnaast onderzocht VITO (De Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek) de kostprijs van verspreide bebouwing op het vlak van infrastructuur, mobiliteit en het verlies aan open ruimte.<sup>3</sup> De evolutie van kosten voor de onderzochte thema's tonen een duidelijke trend aan: hoe verspreider de bebouwing, hoe hoger de maatschappelijke kosten. De gemeenschap betaalt, afhankelijk van de afstand tot de woonkern, 2000€ tot 7000€ per jaar minder voor een woning in de woonkern dan voor een woning in het buitengebied. Dit komt omdat er minder infrastructuur nodig is, de mobiliteitsproblemen kleiner zijn en er minder verlies is aan open ruimte.

<sup>3</sup> <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/nieuws-opinie/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-voor-het-eerst-becijferd>

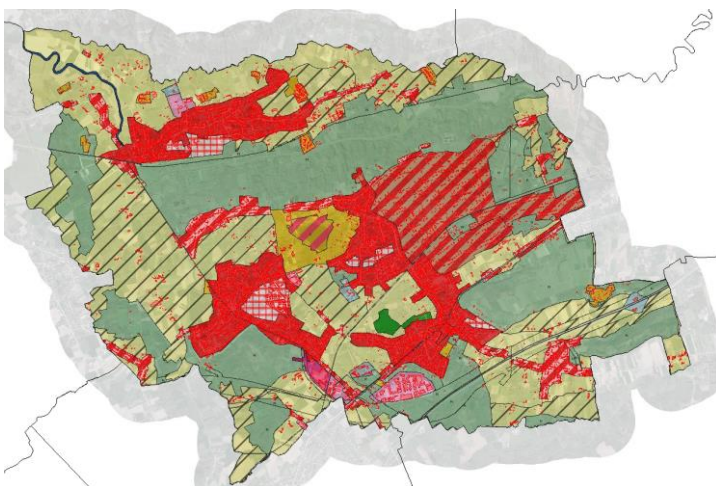


Figuur 10 overzicht kosten van verdichting

De doelstelling om **resterende grond maximaal te benutten** kan niet zomaar **geprojecteerd** worden op alle gewestplanzones en alle plaatselijke situaties.

*‘Woongebied’ volgens het gewestplan van 1977 in het buitengebied, doch zonder voorzieningen en met slechts een minimale bereikbaarheid van het openbaar vervoer, kan niet op dezelfde manier benaderd worden als een kern die deze elementen wel heeft.*

Er moet zorgvuldig omgesprongen worden met de nog beschikbare **‘open ruimte’**, dewelke onder grote druk staat. Onder het punt “onbebouwde percelen” wordt hier verder op ingegaan.



Figuur 11 gewestplan 1977 Rotselaar

## RELEVANTE STUDIES

De gemeente Rotselaar heeft doorheen de jaren geïnvesteerd in studies en analyses dewelke een actueel beeld over het ruimtegebruik en de (toekomstige) noden van haar inwoners geeft. Onderstaand worden drie van deze studies kort toegelicht.

---

### PROVINCIALE TOOLKIT 'KWALITATIEVE KERNVERSTERKING'

De provincie Vlaams-Brabant heeft de 'toolkit kwalitatieve kernversterking' op 19 maart 2021 voorgesteld. Het is een instrumentenkoffer voor lokale besturen. Bij de opmaak ervan werd deze uitgetest door Bierbeek, Elewijt, Huldenberg, Leefdaal, Rotselaar en Werchter. Onze gemeente komt dus uitvoerig aan bod in de toolkit. De studies van de twee dorpen, Rotselaar en Werchter, zijn verderop meegenomen in het bepalen van de afbakening van het zoneringsgebied.

Documenten van de toolkit: <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/projecten/lokale-ruimte-trajecten/toolkit-kwalitatieve-kernversterking>

---

### REGIONET LEUVEN

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar keurde op 15 maart 2021 het 'ambitiekader' en de 'gebiedsagenda stadregio' Leuven goed.

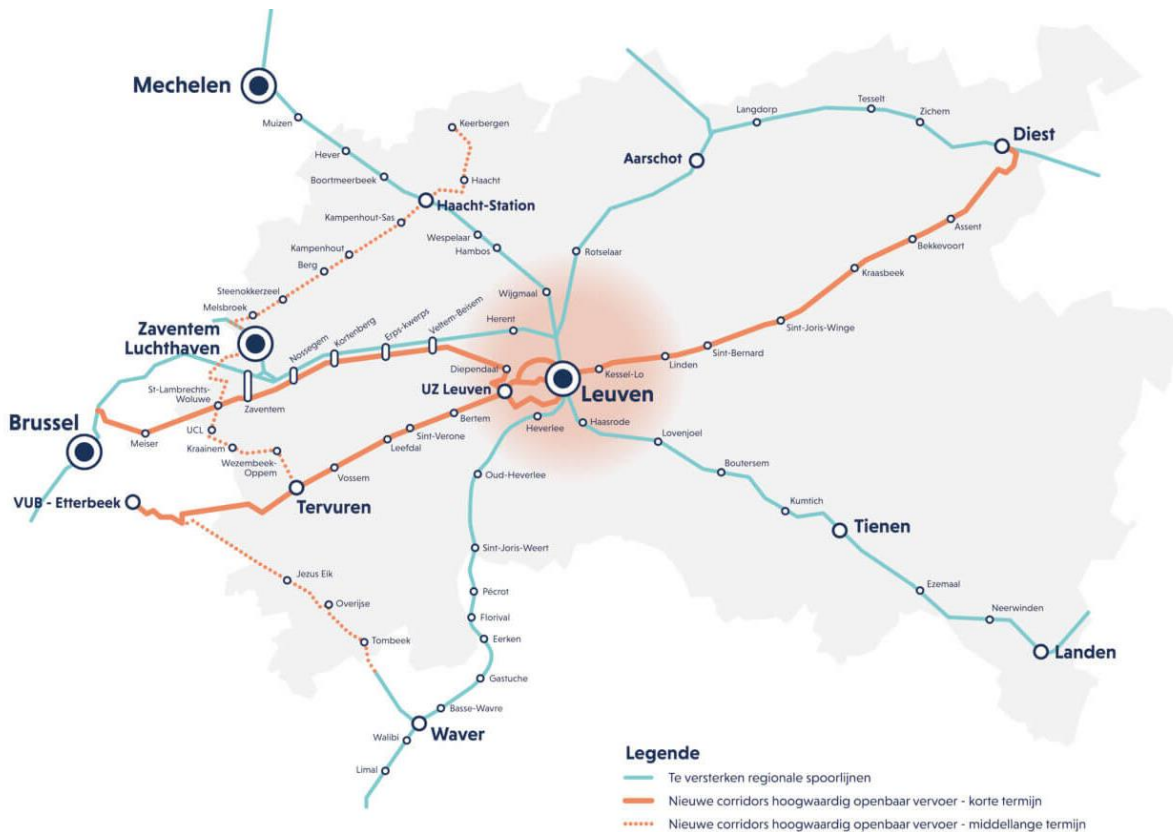
Regionet Leuven ([www.regionetleuven.be](http://www.regionetleuven.be)) is een regionale samenwerking met als doel om **verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik in de regio Leuven duurzaam op elkaar afstemmen**. Regionet Leuven werd opnieuw erkend als strategisch project door het departement Omgeving van de Vlaamse Overheid voor de periode 2019 tot 2022. Het project is een initiatief van de Provincie Vlaams-Brabant, de stad Leuven en Interleuven met de steun van de betrokken gemeenten. Partners in dit project zijn het departement Omgeving, Agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant, departement Mobiliteit en Openbare Werken, De Lijn Vlaams-Brabant, NMBS, de Vervoerregio Leuven en het burgemeestersoverleg Oost-Brabant.

Uit het ambitiekader:

*De regio Leuven is een aantrekkelijke, dynamische regio in volle bloei. Het aantal inwoners stijgt, de economische bedrijvigheid en kenniseconomie groeien. De keerzijde hiervan is dat de leefbaarheid en bereikbaarheid van de regio onder hoge druk staan. Bovendien woont een groot deel van de bevolking op auto-afhankelijke plekken buiten de steden en dorpskernen. Dat zorgt meer en meer voor overvolle wegen, aantasting van open ruimte en moeilijk bereikbare voorzieningen. Het doel van Regionet Leuven is om die druk te doen afnemen. We maken inwoners minder afhankelijk van de auto door zowel een netwerk voor hoogwaardig openbaar vervoer als een kwaliteitsvol fietsnetwerk uit te bouwen. Tegelijk concentreren we het **grootste deel van de nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen in de steden en de goed bereikbare dorpskernen**. We bekijken samen hoe we de **huidige groei van ontwikkelingen buiten de kernen kunnen tegengaan of beperken**. Alle partners van Regionet Leuven bundelen de krachten om de demografische en economische groei van onze regio in te zetten als een hefboom voor meer leefbaarheid en een betere bereikbaarheid. Door verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik duurzaam op elkaar af te stemmen maken we vandaag werk van een regio waar het ook morgen goed leven is.*

*Tegen 2030 maken we samen werk van:*

- 1. Een vlot bereikbare regio door een betere afstemming tussen mobiliteit en ruimtelijke ordening*
- 2. **Compacte en kwalitatieve dorpskernen***
- 3. Kiezen voor **het behoud van open ruimte** en een **duurzame ontwikkeling van het platteland***
- 4. De fiets als belangrijke schakel in het mobiliteitsnetwerk*
- 5. Hoogwaardig openbaar vervoer als ruggengraat van de regionale ontwikkeling*
- 6. Een transitie met, voor en door iedereen*
- 7. Woorden en daden: een caleidoscoop van concrete projecten.*



Figuur 12 openbare vervoersassen Regionet Leuven

## KERNENKOMPAS REGIONET LEUVEN

Het **kernenkompas** werd opgesteld binnen Regionet Leuven. Het is een instrument om de knoop- en plaatswaarde van een plek in beeld te brengen als basis voor bovenlokaal ruimtelijk beleid. De kernen van de 31 gemeenten binnen Regionet Leuven werden geïnventariseerd en geanalyseerd.

Binnen de 'kernenatlas' worden de gemeenten en deelgemeenten geanalyseerd op basis van onderstaande 4 pijlers:

- **Gebruiksintensiteit:** hier wordt gekeken naar het bestaand aantal inwoners, tewerkstelling en bezoekers en de potentieel bijkomende inwoners tegen 2035.
- **Knoopwaarde:** hier wordt gekeken naar het bestaand collectief vervoer, fietsbereikbaarheid, weg en de potenties tegen 2035.
- **Plaatswaarde:** hier wordt gekeken naar de bestaande voorzieningen op lokaal niveau (school, zorg, cultuur sport en recreatie, woonondersteuning), regionaal en metropolitain voorzieningen en de potenties tegen 2035.
- **Ruimtelijke context:** hier wordt gekeken naar de nabijheid van kernen en clusters, kwetsbaarheid (water en natuur), het ontwikkelingspotentieel en de potenties tegen 2035.

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

In het kernenkompas is vertrokken van de stelling dat **alle nieuwe woningen in goed bereikbare en goed uitgeruste dorpskernen moeten gerealiseerd worden** om:

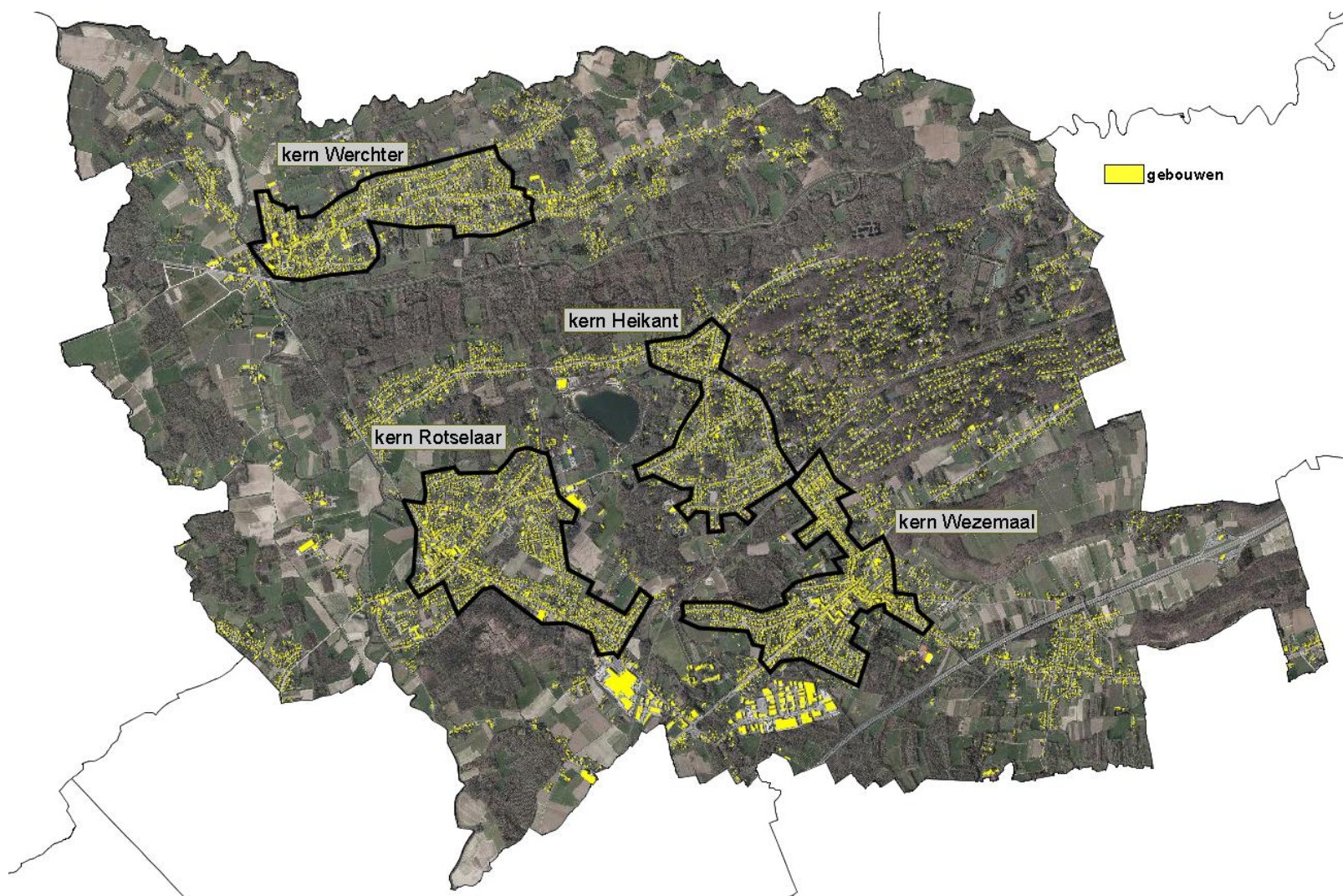
- De **bevolkingsgroei** van de gemeente op te vangen;
- De **gezinsverdunding** van de gemeente op te vangen (een gemiddeld gezin in 2000 had 2,9 gezinsleden; in 2035 zou dit nog 2,5 gezinsleden zijn). In 2035 zullen er extra woningen nodig zijn voor evenveel inwoners;
- Dit creëert een meervoudige hefboom: **kernversterking door verdichting**, omslag naar **duurzame mobiliteit** en **vrijwaring van de open ruimte**.

De trendprognose voor het inwonersaantal van de kernen in 2035 werd gebaseerd op de trendmatige bevolkingsprognose per gemeente, opgesteld door Statistiek Vlaanderen. Voor alle gemeenten binnen het Regionet-gebied samen, gaat het om ca. 48.700 bijkomende inwoners en 25.800 extra huishoudens tegen 2035.

Als we de huidige inwonersaantallen van de kernen in Rotselaar optellen, zien we dat er in totaal 8.624 inwoners binnen de kernen wonen. Rotselaar telde in 2017 16.631 inwoners. In 2017 woonden dus 8.007 inwoners buiten de afgebakende kernen. De inwoners die er nu nog bijkomen, worden best gehuisvest in de kernen.

**Conclusie 1: bijna de helft van onze inwoners woont momenteel buiten de kernen. Als we de demografische groei verdelen over het grondgebied zoals in het verleden dan wonen er in 2035 meer inwoners buiten dan in de kernen.**





Figuur 13 afbakening kernen in het 'kernenkompas' van Regionet Leuven



## MEERGEZINSWONINGEN

### GEMEENTELIJKE VERORDENING WONEN-IN-MEERVOUD 2015

Sedert 2015 zorgt de gemeentelijk verordening 'wonen-in-meervoud' ervoor dat er **voldoende kwaliteit** in **kernversterkende meergezinswoningprojecten** is. Het bevat verordenende bepalingen onder andere voor de uiterlijke kenmerken, de woonkwaliteit, de buitenruimtes, het parkeren (fiets en auto) van een meergezinswoning. Op deze manier wordt vermeden dat elk project 'ad hoc' moet bijgestuurd worden bij voorbespreking en/of vergunningsverlening.

De verordening is van toepassing op meergezinswoningen, zowel de gestapelde (appartementen) als de grondgebonden woningen (vb. gelijktijdig bouwen van 3 rijwoningen).

In de verordeningen zijn **twee zones afgebakend (type 1 en type 2)** waarbinnen meergezinswoningen gerealiseerd kunnen worden, op voorwaarde dat het ruimtelijk aanvaardbaar is. Concreet bepaalt de verordening bijvoorbeeld dat er, mits ruimtelijk aanvaardbaar, maximaal 4 bouwlagen in type 1 en maximaal 3 bouwlagen in type 2 werden toegelaten

### HERZIENING VERORDENING WONEN-IN-MEERVOUD 2017

In **2017** werd de gemeentelijke verordening herzien door het aanpassen of toevoegen van onderstaande bepalingen:

- het begrip bouwlaag werd geschrapt en alleen het éénduidige begrip **woonlaag** werd behouden;
- specifieke bepalingen voor projecten vanaf **6 wooneenheden**;
- een **afsprakennota** toegevoegd met bepalingen over het procesverloop: voorbesprekingen, informatieronde voor de buurt etc.;
- verscherpte bepalingen voor '**collectieve buitenruimtes**' ingericht als kwalitatieve verblijfsplek: projecten vanaf 15 are minimaal 30%, projecten kleiner dan 15 are 20%. In 2015 was dit 30% enkel voor project groter dan 50 are;
- type 1 gebied: 4<sup>de</sup> woonlaag kan enkel binnen gabarit van zadeldak onder 45%;
- type 2 gebied: 3<sup>de</sup> woonlaag kan enkel binnen gabarit van zadeldak onder 45%;
- duplexen te vermijden;
- vanaf 15 wooneenheden een **ondergronds collectief afvalstelsel**;
- vanaf 6 wooneenheden **elektrische laadpaal** voor auto's en fietsen te voorzien te worden;
- differentiatie van de wooneenheden binnen een project met een verschil van 40% netto vloeroppervlakte tussen grootste en de kleinste woning;
- verfijning van de **duurzame vervoersinitiatieven** (openbaar vervoer, gemeenschappelijke elektrische fietsen, deelwagens...) die in mindering kunnen gebracht worden op de vereiste autoparkeercoëfficiënten.

### BESTAANDE TOESTAND MEERGEZINSWONINGEN

De verordening 'wonen-in-meervoud' heeft een zekere impact op de omgeving. Op korte tijd zijn er verschillende **projecten gerealiseerd**. Deze nieuwe ontwikkelingen geven de kans om tot bijsturing over te gaan teneinde de gewenste effecten. Voor de kern van Werchter zijn er reeds een groot aantal projecten met meergezinswoningen gerealiseerd. Het is belangrijk om bij het uitwerken van een ruimtelijke visie steeds rekening te houden met het eerder landelijke karakter van deze dorpskern.

De verordening 'wonen-in-meervoud' blijft een **belangrijk instrument** voor versterking van onze kernen. De verordening is **geen eindpuntdocument** en moet regelmatig aangepast en getoetst worden aan **(maatschappelijke) ontwikkelingen**. De gemeente heeft in haar meerjarenplan duidelijk aangegeven dat ze deze bijsturing wenst te maken.

**Conclusie 2: De verordening 'wonen-in-meervoud' is een belangrijk instrument om de kwaliteit te garanderen in meergezinswoningprojecten en om de kernen te versterken. Het mag geen statisch document zijn maar moet op gepaste tijdstippen worden aangepast.**

**Conclusie 3: In Werchter is er reeds een groot aantal ontwikkelingen gerealiseerd. De verhouding tot het landelijk karakter van de dorpskern moet evenwichtig worden nagestreefd.**

## ONBEOUWDE PERCELEN

Een belangrijk element om de verdere verdichting tegen te gaan is het **potentieel van de onbebouwde percelen** in de gemeente af te remmen. Zeker in een scenario van BAU (business as usual) worden vooral de onbebouwde percelen aangesproken. Er is ongeveer evenveel oppervlakte aan onbebouwde percelen in de woonkernen (53 ha) als in het woonlandschap (48 ha).

Als we kijken naar **alle onbebouwde percelen die niet in een verkaveling liggen**, dan blijkt dat door het aanspreken van de onbebouwde percelen aan een dichtheid van 10 wo/ha tot 50 wo/ha, er 734 woningen bijkomend kunnen gerealiseerd worden binnen de kernen en 323 woningen buiten de kernen aan de uitgeruste percelen. In de verkavelingen kunnen er nog eens 337 woningen in de woonkern en 360 in het buitengebied worden gerealiseerd.

Enkel en alleen de **onbebouwde percelen en verkavelingen** aan spreken betekent een **toename van 1014 woningen (rekening houdend met een realisatiegraad van 30% voor de percelen buiten verkavelingen) tegen 2035 waarvan 434 buiten de kernen**. Er is bijgevolg nog veel ruimte om in het buitengebied bijkomende woningen te realiseren. De gemeente moet dan ook de groei van woningen op onbebouwde percelen buiten de kernen sterk afremmen en bij voorkeur stoppen.

Er blijkt daarnaast voldoende ruimte om de woonbehoefte van ongeveer 1000 gezinnen tegen 2035 op te vangen volgens de dichtheden die hieronder worden voorgesteld (zie woonzoningsmatrix). Het verdichten van het buitengebied is dus niet nodig.

**Conclusie 4: Bij het enkel en alleen volbouwen van de onbebouwde percelen in Rotselaar blijkt er veel potentieel buiten de kernen. Als deze percelen worden aangesneden blijft de druk op het buitengebied te groot. Er is voldoende ruimte op de onbebouwde percelen voor de woonbehoefte. Een verdichting van het buitengebied is hiervoor niet nodig.**

**OVERZICHT VAN DE CONCLUSIES**

**Conclusie 1:** Bijna de helft van onze inwoners woont nu buiten de kernen. Als we de demografische groei verdelen over het grondgebied zoals in het verleden dan wonen er in 2035 meer inwoners buiten dan in de kernen.

**Conclusie 2:** De verordening ‘wonen-in-meervoud’ is een belangrijk instrument om de kwaliteit te garanderen in meergezinswoningprojecten en om de kernen te versterken. Het mag geen statisch document zijn maar moet op gepaste tijdstippen worden aangepast.

**Conclusie 3:** In Werchter is er reeds een groot aantal ontwikkelingen gerealiseerd. De verhouding tot het landelijk karakter van de dorpskern moet evenwichtig worden nagestreefd.

**Conclusie 4:** Bij het enkel en alleen volbouwen van de onbebouwde percelen in Rotselaar blijkt er veel potentieel buiten de kernen. Als deze percelen worden aangesneden blijft de druk op het buitengebied te groot. Er is voldoende ruimte op de onbebouwde percelen voor de woonbehoefte. Een verdichting van het buitengebied is hiervoor niet nodig.

## WOONZONERINGSPLAN

### DOELSTELLINGEN

#### ALGEMEEN

De doelstellingen van het woonzoneringsplan vertrekken vanuit bovenstaande knelpunten en beleidskaders. Het hoofdprincipe komt van de **bouwshift** waarbij tegen 2040 in Vlaanderen geen open ruimte meer aangesneden wordt. Het is de bedoeling om een **kader (zonerings en voorschriften)** te creëren waar verder beleid aan gekoppeld kan worden.

#### WOONKERNEN : KWALITATIEVE KERNVERSTERKING

Bijkomende woningen moeten worden geconcentreerd in de dorpskernen, omwille van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en omwille van een sociaal netwerk. Deze concentratie vergroot het draagvlak voor voorzieningen. Zo dragen de extra woningen bij tot de kernversterking en creëren ze een leefbare omgeving. Buiten de (hoog dynamische) woonkernen ligt het groeipercentage lager.

Om de vergrijzing en de gezinsverdunding op te vangen, zijn aangepaste woontypologieën nodig. In de dorpskernen wordt vooral het aanbod aan kleinere wooneenheden versterkt. Zeker voor deze woningtypes is het belangrijk dat ze in de centraal gelegen dorpskernen terecht komen. Om het volume aan bijkomende woningen te beperken is het aangewezen deze extra woningen te clusteren in een verkeersluw dorpskern, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen.

De maximale benutting van het verdichtingspotentieel geeft aan dat de gemeente er goed aan doet om de effectief te realiseren groei op een beperkt aantal locaties binnen de dorpskern te lokaliseren, zodat die locatie (dorpskern) via de groei een voldoende dichtheid bereikt om effectief als hefboom voor kernversterking te kunnen fungeren. Daarom is het aangewezen om meergezinswoningen te voorzien in het dorpskern, in het centrum van de dorpskern.

De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van de woonkernen versterken en passen binnen de historische context, de schaal van de omgeving, het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan het gebruiksvriendelijk maken van de publieke ruimte voor alle bevolkingsgroepen. Dit betekent onder andere dat we zorgen voor een goede toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden. Tegelijk dient er te worden ingezet op de uitbouw van publieke groene ruimte en (groene) speelruimte. En een fijnmazig netwerk van trage wegen in de bebouwde dorpskernen nodigt uit om met de fiets of te voet te gaan.

#### BUITENGEBIEDEN: VERSNIPPERING OPEN RUIMTE TEGENGAAN

De verdere versnippering van de open ruimte door wonen of verdere verkaveling moet actief worden tegengegaan. Daarom is het innemen van extra ruimte voor woningen buiten de woonkernen te vermijden.

Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van bouwkvelds - is echter niet aan te raden. Nieuwe verkavelingen en bijkomende bouwpercelen moeten dan ook maximaal worden vermeden. Ook nieuwe meergezinswoningen door nieuwbouw of door de opdeling van bestaande woningen buiten de kernen, is absoluut niet gewenst. (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant)

De bebouwing van de ruimte werkt een verdere verdroging van grondwaterlagen in de hand. Het afbouwen van het ruimtebeslag en de verhardingen zijn noodzakelijk in de strijd tegen de alsmaar toenemende hevige

regenbuien, en de daarmee gepaard gaande overstromingen, die klimaatverandering veroorzaakt. (Bond Beter Leefmilieu)

Bovendien beperken we zo de verdere versnippering van de ruimte en de ongewenste effecten die deze versnippering heeft op mobiliteit, landschappelijke beleving en maatschappelijke kosten (infrastructuur, nutsvoorzieningen...).

## INSTRUMENT RUP OP BASIS VAN HET WOONZONERINGSPLAN

Het woonzoneringsplan bestaat uit twee delen: een **zoneringsplan** en een **zoneringsmatrix**. Samen vormen zij het kader en de invulling van het woonzoneringsplan om zo tot een duurzaam kernbeleid te komen en de open ruimten te vrijwaren. Daarnaast werden nog enkele **algemene richtlijnen** vastgelegd, dewelke reeds inspelen op belangrijke principes van de bouwshift, enkele specifieke klimaat gerelateerde verbeterpunten en ruimtelijke kwaliteit. Het woonzoneringsplan en de bijhorende principes zijn de basis voor het RUP en de Rotselaarse Bouwcode. Het RUP zal een aantal zoneringen vastleggen met bijhorende voorschriften. Deze voorschriften zullen verdeeld worden tussen het RUP en de Rotselaarse Bouwcode. De afbakening zal grotendeels gebeuren op basis van de kadastrale percelen in combinatie met zonegrenzen uit de gewestplanbestemming en zonegrenzen die een zone aan bepaalde straten afbakenen.

## AANZET GRAFISCH PLAN: ZONERINGSPLAN

### INLEIDING

Het zoneringsplan is een plan met een afbakening van ruimtelijke samenhangende woonomgevingen die uit diverse analyses van het woongebied in Rotselaar naar voren zijn gekomen. De woonomgevingen worden op perceelniveau afgebakend.

Het woonzoneringsplan bevat regels per zone met betrekking tot de toelaatbaarheid van dichtere woningtypes (gesloten bebouwing, meergezinswoningen en andere vormen van opsplitsing) en van andere verdichtingsvormen (opsplitsen van percelen,...). De kaart is een weerspiegeling van de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft woningtypes en verdichtingsvragen (niet voor de volledige aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening), bij vergunningsverlening en bij het sturen van projecten. Deze kaart impliceert ook de beleidsmatige wens om buiten de kernen groei maximaal te vermijden en in de toekomst zelfs in te zetten op ontدichtung.

### AFBAKENING WOONKERNEN EN BUITENGEBIED

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

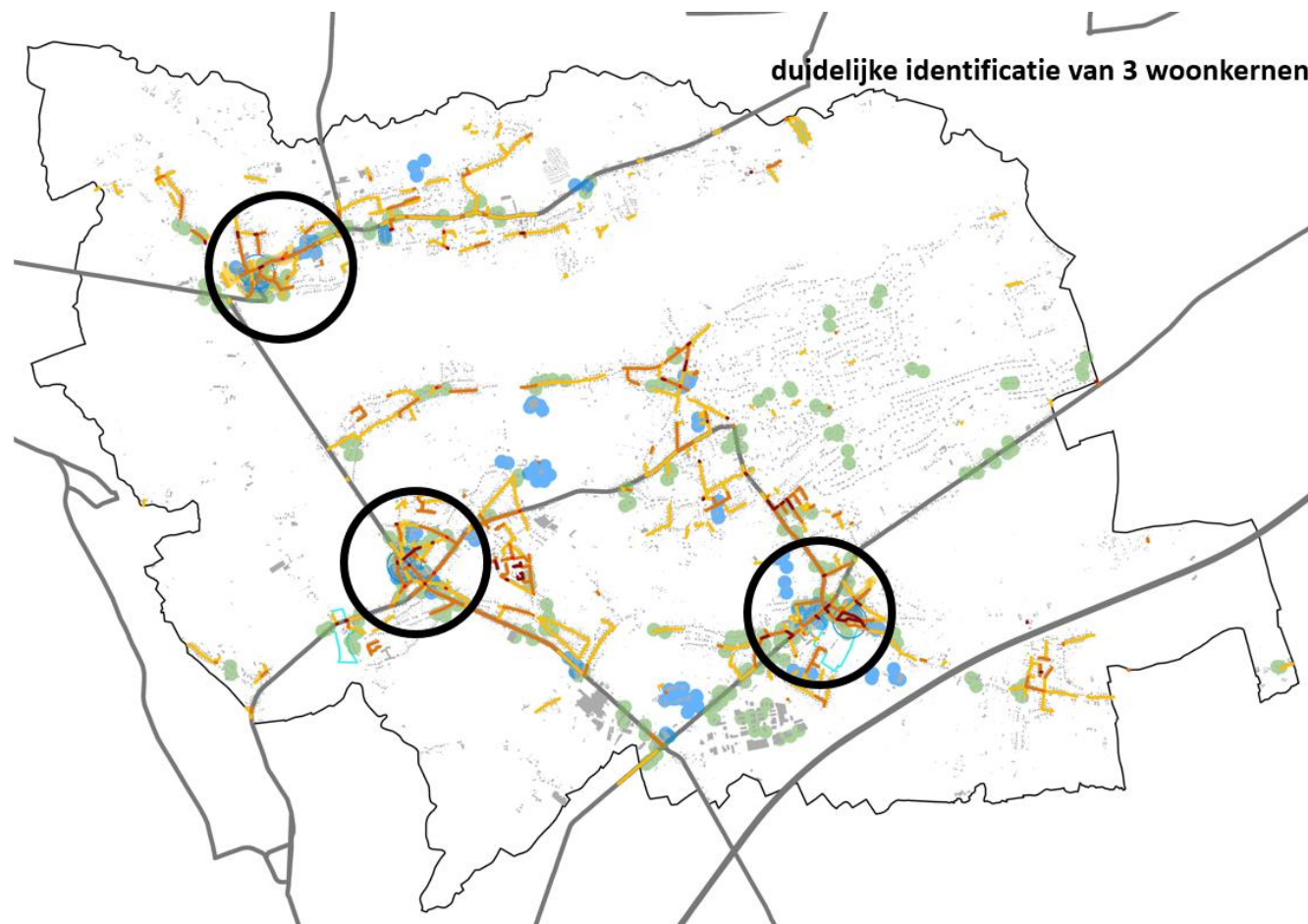
Ter verdere bevestiging van deze woonkernen werd een GIS-analyse uitgevoerd op basis van de doelstellingen van dit RUP rond kwalitatieve kernversterking en het tegengaan van de versnippering van de open ruimte. Hiervoor werd deze analyse opgebouwd volgens volgende objectieve parameters:

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

Er wordt vanuit gegaan dat op plaatsen waar deze verschillende parameters samenkomen in 'clusters' de beste plaats is om te verdichten. Om te beslissen waar de 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.

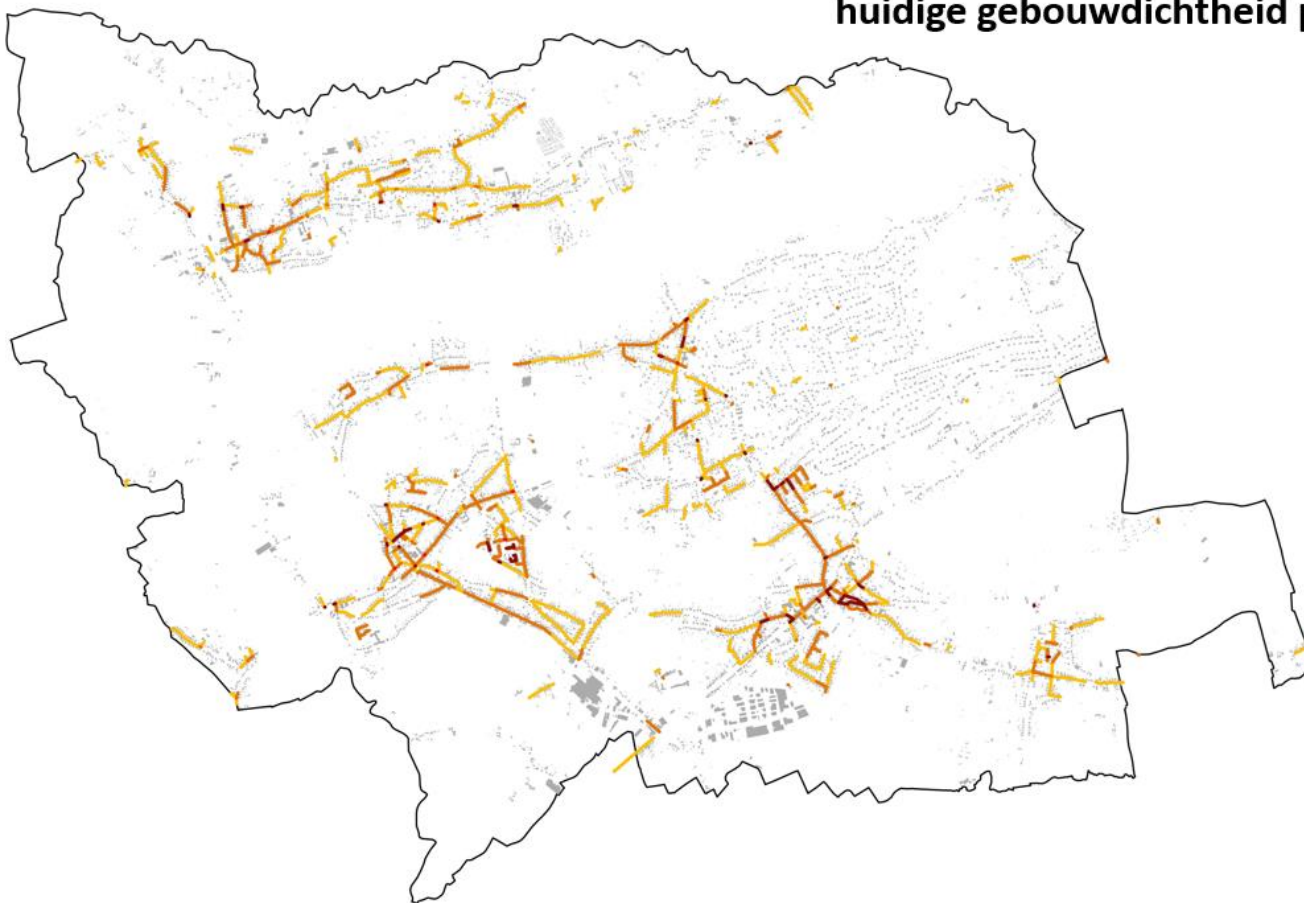
Bouwend op de conclusies en knelpunten van de bestaande toestand alsook de vaststelling van de woonkernen in de gemeente, wordt onderstaande indeling gemaakt.

## GIS-ANALYSE CLUSTERS



Figuur 14 op basis de huidige gebouwdichtheid/km straat + historische kernen + knooppunten + voorzieningen zijn drie duidelijke kernen in Rotselaar te identificeren: Wezemaal, Werchter, Rotselaar.

## huidige gebouwdichtheid per km straat



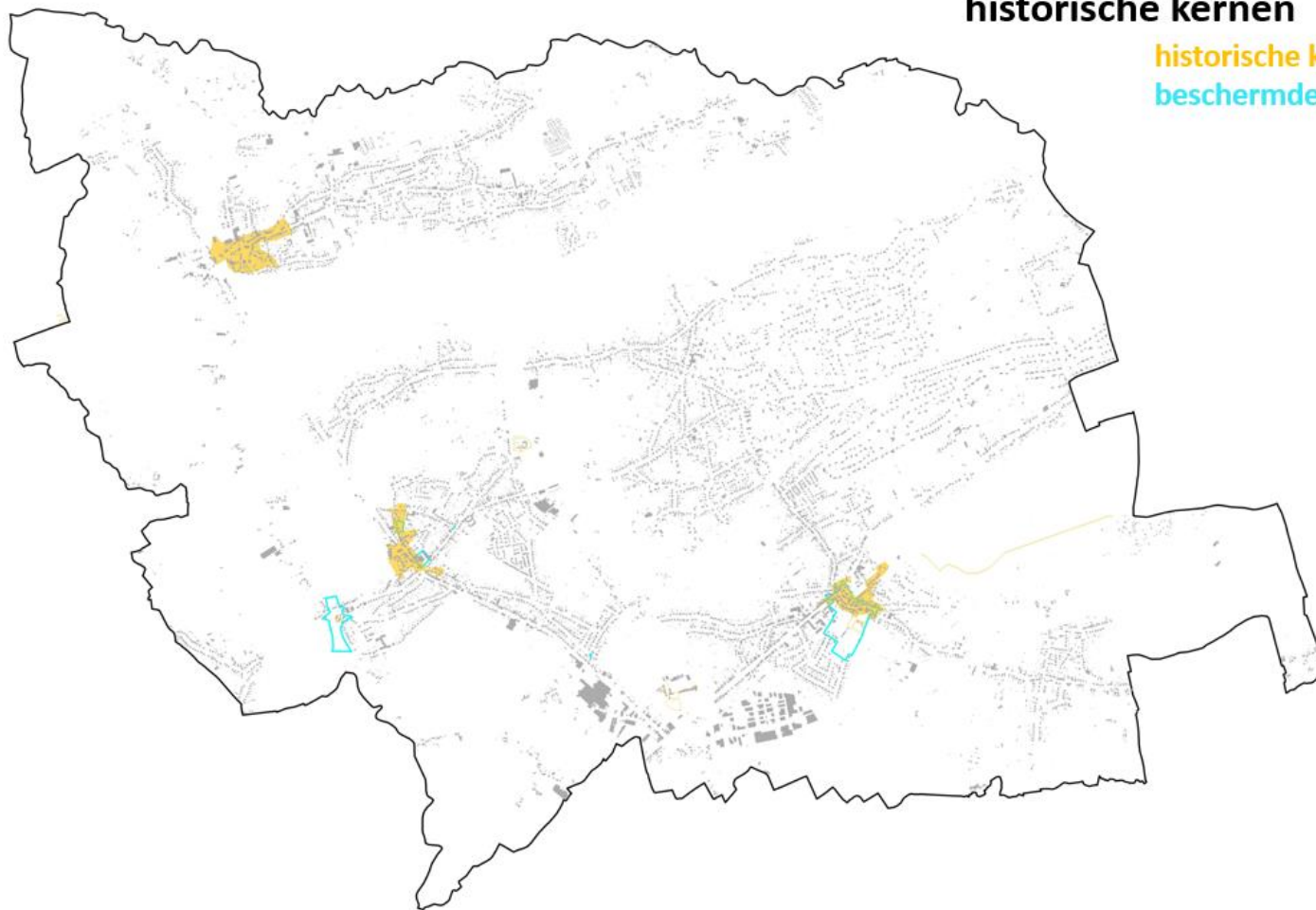
18

Figuur 15 huidige gebouwdichtheid: aantal gebouwen per kilometerstraat (hoe donkerder, hoe groter de dichtheid)

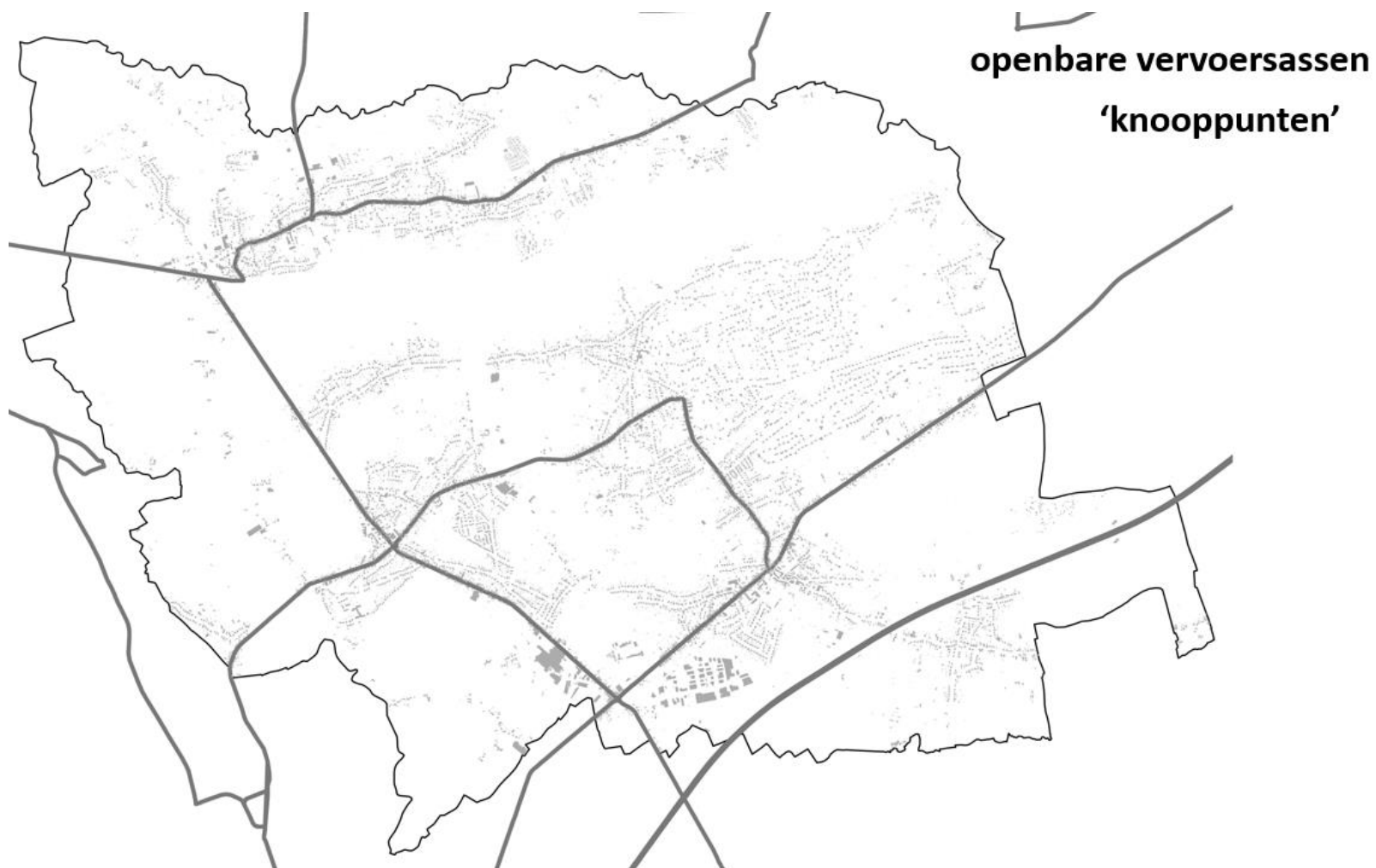


## historische kernen

historische kernen  
beschermd gebieden

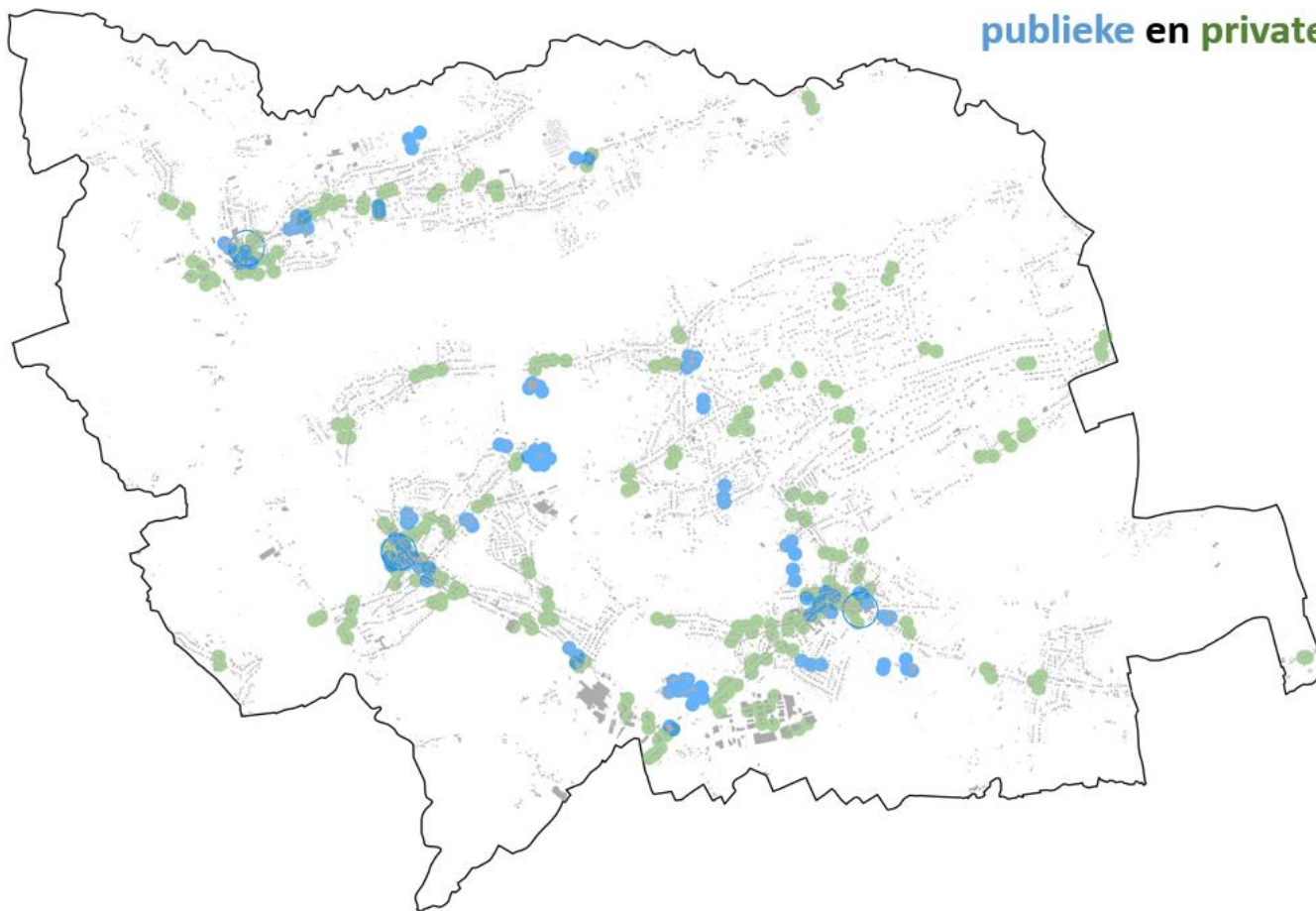


Figuur 16 historische kernen en beschermd gebieden



Figuur 17 openbare vervoersassen 'knooppunten'

publieke en private voorzieningen



21

Figuur 18 publieke en private voorzieningen

## DIFFERENTIEREN BINNEN WOONKERN EN TUSSEN WOONKERNEN

### ALGEMEEN

De zones uit de verordening ‘wonen-in-meervoud’ (type 1 en type 2) die momenteel de ‘woonkern’ vormen en waar nu overal meergezinswoningen zijn toegelaten, zijn te ruim. Daarom is een differentiatie *binnen* de woonkern voorzien.

Daarnaast wordt er in de verordening ‘wonen-in-meervoud’ ook geen onderscheid gemaakt *tussen* de verschillende kernen die een eigen karakter hebben.

Daarom wordt een ‘**kader**’ opgebouwd met bijhorende ‘**bouwregels**’ met per zone gedifferentieerd op het vlak van vooropgestelde bouwdichtheden, mobiliteitsantwoorden etc. ...

Gebruikte indelingen in het woonzoneringsplan (het kader):

- **Woonkernen:**
  - o Type 1 uit verordening ‘wonen-in-meervoud’: dorpshart, dorpsring
  - o Type 2 uit verordening ‘wonen-in-meervoud’: woonwijk
- **Buitengebied:** woonlandschap en woonpark

Door te werken rond gewenste dichtheden binnen deze zones kan gewerkt worden aan ‘verdichting’, waar het wenselijk is en ‘ontraden’ of ‘uitdoven’ waar nodig is.

### INPUT AFBAKENING

Naast bovenstaande GIS-analyse is ook de studie die werd uitgevoerd in het kader van de “Lokale Ruimte Trajecten” van de Provincie Vlaams-Brabant gebruikt als basis voor een verdere differentiatie van de woonkern. Het doel was het uitwerken van een gereedschapskoffer (de zogenaamde “toolkit”) voor gemeentebesturen om concreet werk te maken van kwaliteit in de dorpskern. In 2018 tekende de gemeente in op dit traject met als onderwerp een beeldkwaliteitsplan voor Werchter en Rotselaar-dorp met als insteek:

- verdichting (door verordening ‘wonen-in-meervoud’) gebeurt nu vaak zonder woonkwaliteit
- nood aan inspirerend beeldkwaliteitsplan als hefboom om kwaliteit af te dwingen

Het eindrapport van dit traject bestaat uit een actieplan met een aanzet tot een woonzoneringsplan om de verordening ‘wonen-in-meervoud’ verder te verfijnen. De afbakening tussen de dorpshart en dorpsring is gebaseerd op dit eindrapport. Dit rapport ondersteunde ook de afbakening van de woonwijk.

### AANZET AFBAKENING WOONWIJK

De zones uit de verordening ‘wonen-in-meervoud’ (type 1 en type 2) die momenteel de ‘woonkern’ vormen en waar nu overal meergezinswoningen zijn toegelaten, zijn te ruim. Door de zones van type 1 en 2 zo ruim te maken werd verdichting mogelijk op minder goed bereikbare plaatsen, verder van voorzieningen. Daarnaast houdt de brede zonerings te weinig rekening met het landelijke karakter en de huidige typologieën en densiteit van de bestaande bebouwing. Dit spoort samen met de visie omtrent de kernversterking die hierboven werd aangereikt. Daarom wordt in het woonzoneringsplan een nieuwe indeling voorgesteld voor binnen de woonkern waarbij het type 2 gebied uit de verordening ‘wonen-in-meervoud’ wordt omgezet naar “woonwijken”. Deze woonwijken zijn de overgang van de woonkern naar het buitengebied en krijgen een lage taakstelling qua verdichting. Enkel

aan het Tarweland, aan de overzijde van het kruispunt van de Nieuwebaan en de Provinciebaan is het type 2 gebied niet omgezet naar woonwijk. Omwille van de aanwezigheid van de bestaande voorzieningen (actieve handelskern), het belangrijk mobiliteitsknooppunt (bushalte) en de bestaande meergezinswoningen is er toch voor geopteerd om dit toe te voegen aan het dorpsring van Werchter.

---

#### AANZET AFBAKENING DORPSHART

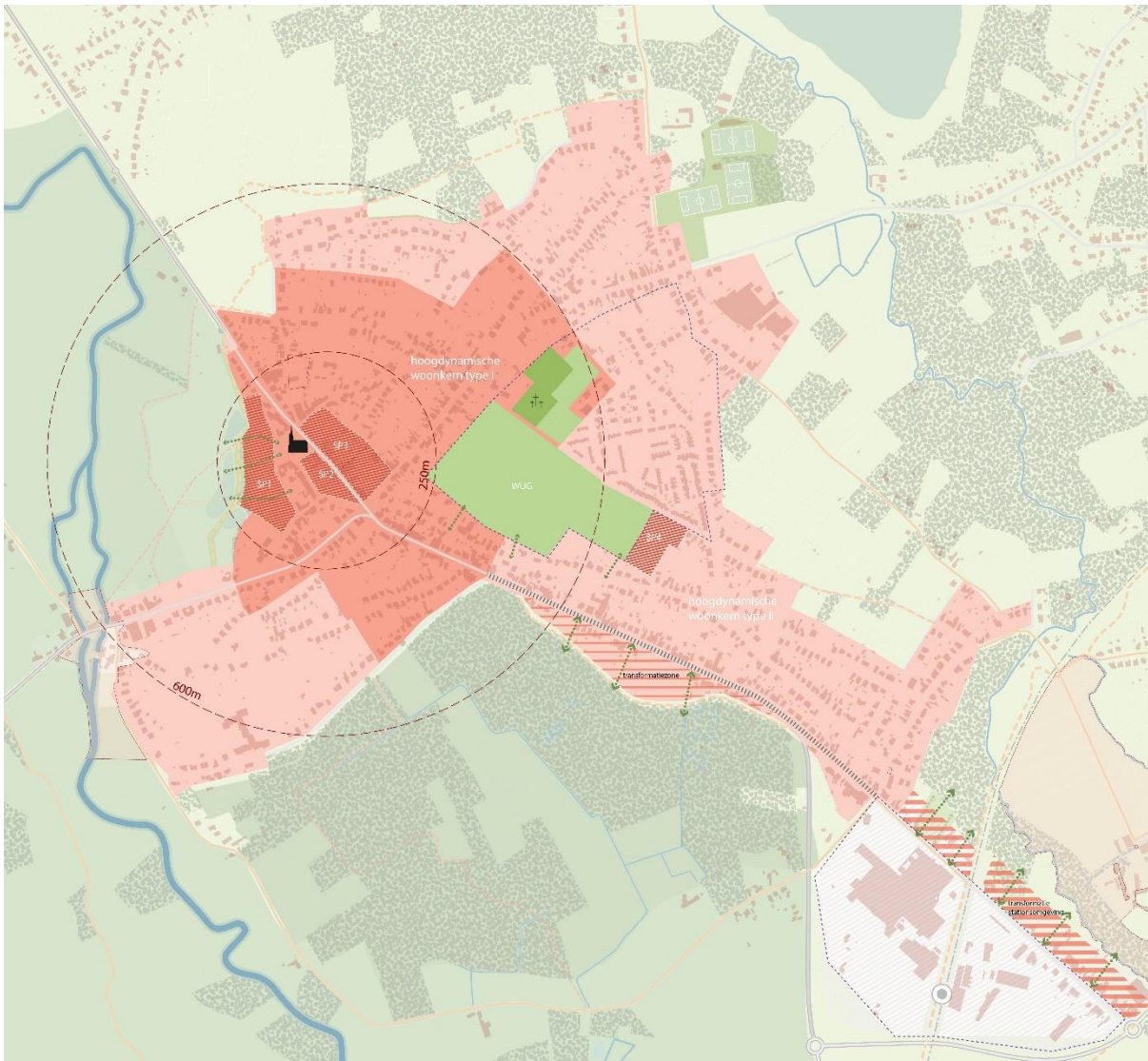
Naast de woonwijken worden er nog twee zones voorzien. Er zitten immers ook verschillen binnen dit gedeelte van de woonkern. Het echte centrum, grotendeels rond de kerk, kan meer verdichting binnen de woonkern opnemen gezien de bestaande dichtheid en voorzieningen. Dit gebied noemen we het dorpshart. Het dorpshart is bedoeld als zone met de sterkste verdichting in een mix met voorzieningen. De zone die net iets verder ligt en iets minder dicht is duiden we aan als de dorpsring. We zitten hier nog wel tegen het dorpshart aan.

---

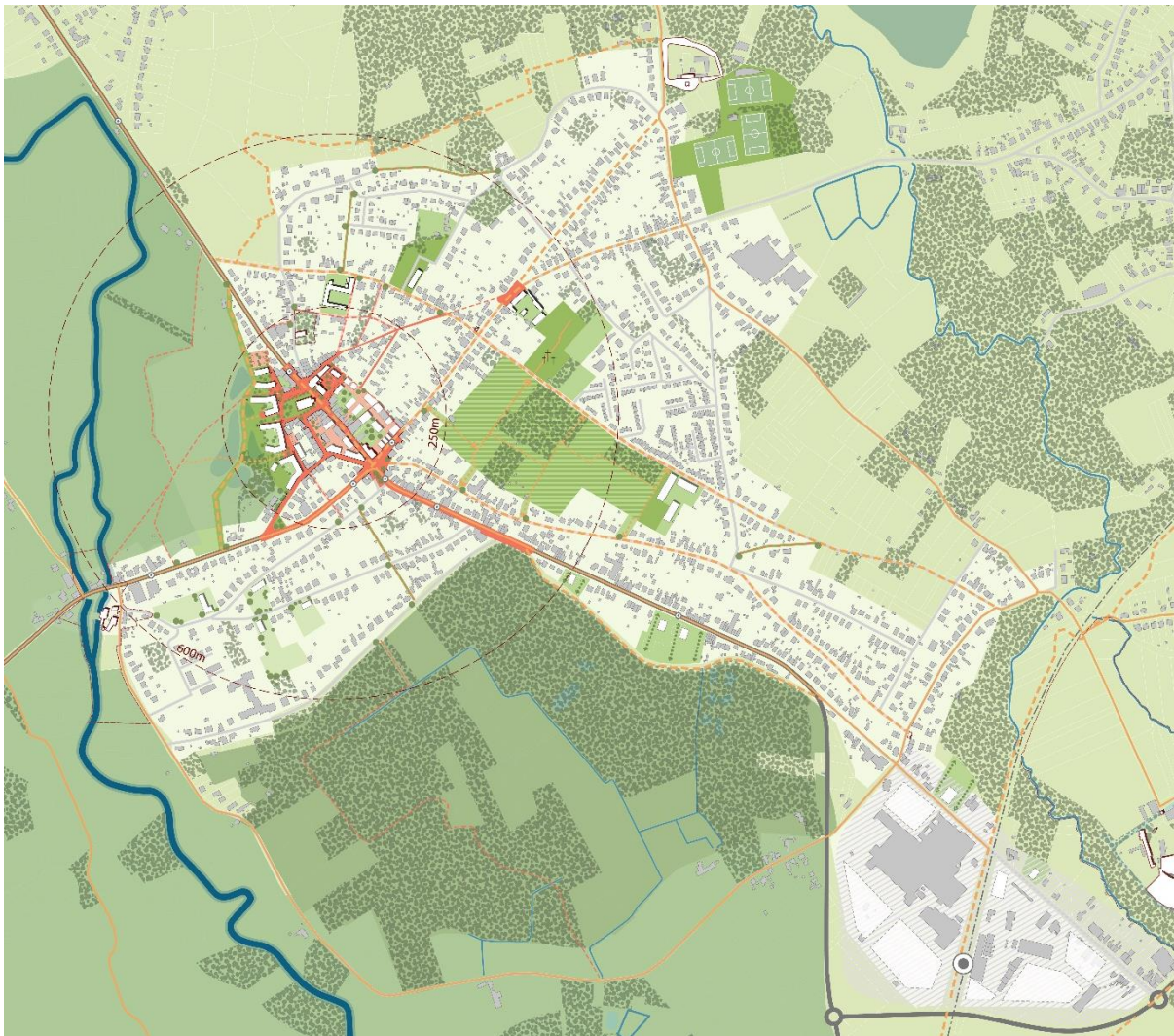
#### AANZET AFBAKENING ROTSELAAR

In het actieplan uit het lokale ruimtetraject wordt in Rotselaar gewerkt met de onderverdeling in type 1 en type 2. Daarnaast is er ook een structuurschets gemaakt die de hoofdassen toont die de belangrijke representatieve functies verbindt. Het dorpshart is afgebakend op basis van deze structuurvisie die vertrekt van een radiale zone rond de kerk van ongeveer 250 m. Daarnaast zijn een aantal trage wegen en kerkwegels gebruikt in het noorden en oosten om de zone verder af te bakenen. In het zuiden is een uitloper van de Stationsstraat meegenomen waarbij rekening is gehouden met de bestaande voorzieningen (winkels, horeca, ...) en de locatie van een belangrijk mobiliteitspunt aan de zuidwestelijke oksel van het kruispunt. Naar het oosten zijn enkele industriële sites meegenomen die na reconversie het dorpshart kunnen versterken.





Figuur 19 aanzet woonzoneringsplan Rotselaar uit het actieplan van de toolkit kernversterking

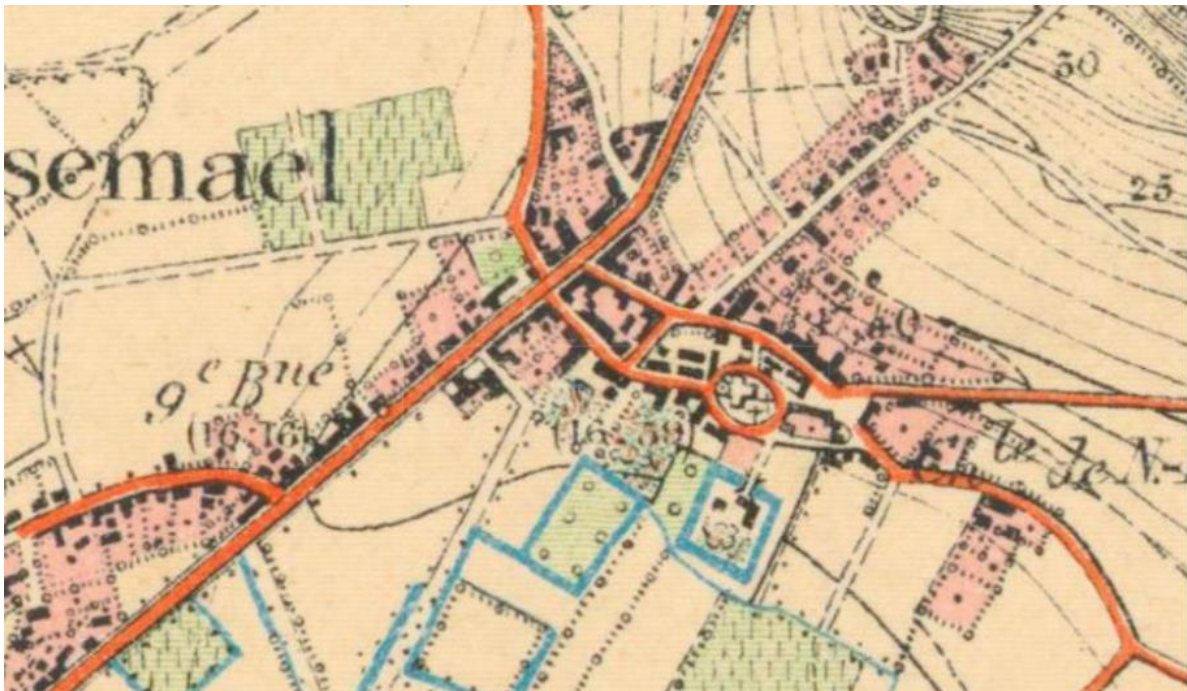


Figuur 20 structuurvisie Rotselaar uit het actieplan van de toolkit kernversterking

#### AANZET AFBAKENING WEZEMAAL

Voor Wezemaal is het vertrekpunt voor het dorpshart het historische centrum rond de kerk dat loopt van de basisschool aan de Steenweg op Nieuwrode tot net over de Aarschotsesteenweg. De uitbreiding van het dorp die begon in de 18<sup>de</sup> eeuw langs de Aarschotsesteenweg naar het oosten en langs de Langestraat naar het noorden wordt meegenomen. In deze uitbreidingen zijn doorheen de jaren verschillende functies (scholen, handel, diensten, ...) bijgekomen met daarbij verdichting met meergezinswoningen. Zo wordt de Delhaize site, het woonzorgcentrum en de verdichting rond het Max Havelaarplein meegenomen in het dorpshart. Het netwerk van trage wegen wordt verder ingezet als afbakening en de historische kern wordt uitgebreid met het Wezemaalplein. In het oosten gaat het dorpshart rechtstreeks over in de woonwijken omdat de vroegere historische compacte kern daar dichtbij het open landschap ligt aan de Wijngaardberg en het natuurgebied in het zuiden.





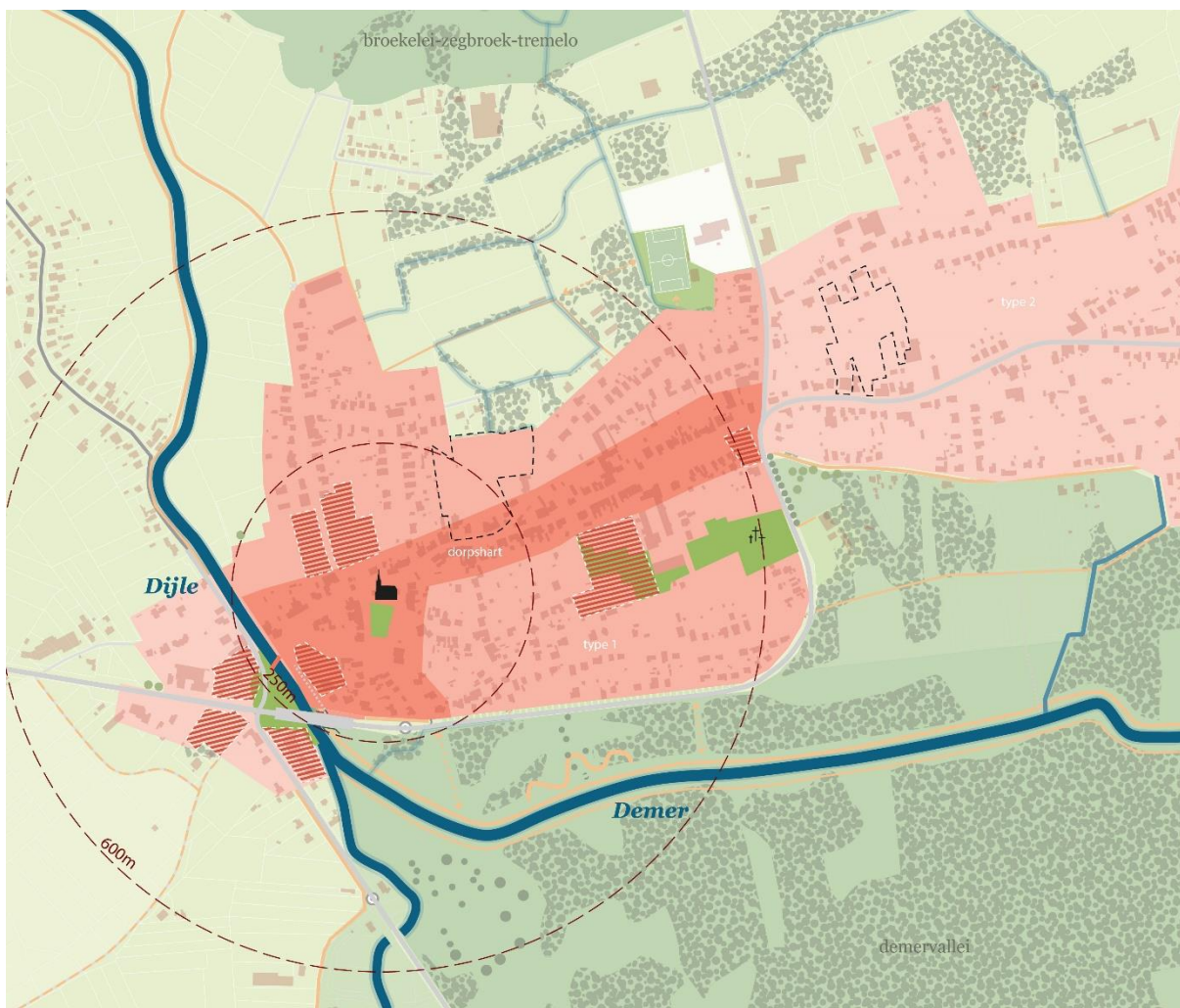
Figuur 21 topografische kaart NGI van 1904



Figuur 22 overzicht historische kaart Wezemaal (bron: masterplan site Steenweg op Nieuwrode 21-33 van BUUR)

## AANZET AFBAKENING WERCHTER

Voor Werchter is de afbakening tussen type 1 en type 2 uit het actieprogramma uit de provinciale toolkit overgenomen met uitzondering van de zone rond het Tarweland aan de overzijde van het kruispunt van de Nieuwebaan en de Provinciebaan. Op deze plek is een uitbreiding van de handelskern aanwezig met ook een bushalte. Het dorpshart van Werchter wordt tegenover de structuurvisie uit het actieplan daarnaast beperkt tot aan de Walstraat. Werchter is een landelijke woonkern en heeft dan ook geen al te brede kern nodig. Er wordt gekozen voor een compacte kern vanuit het Werchterplein die naar het kruispunt van de Haachtsesteenweg en de Provinciebaan loopt in de ene richting en tot de Walstraat in de andere richting. Gezien de beperkte taakstelling voor Werchter is een uitgebreid dorpshart hier niet nodig over heel de Sint Janstraat. Het dorpshart vertrekt vanuit het historische dorpscentrum dat wordt omgord door het historisch netwerk van trage wegen en kerkwegels. Hierbij worden ook een aantal historische industriële sites meegenomen.



Figuur 23 aanzet woonzoneringsplan Werchter uit het actieplan van de toolkit kernversterking





Figuur 24 structuurvisie Werchter uit het actieplan van de toolkit kernversterking

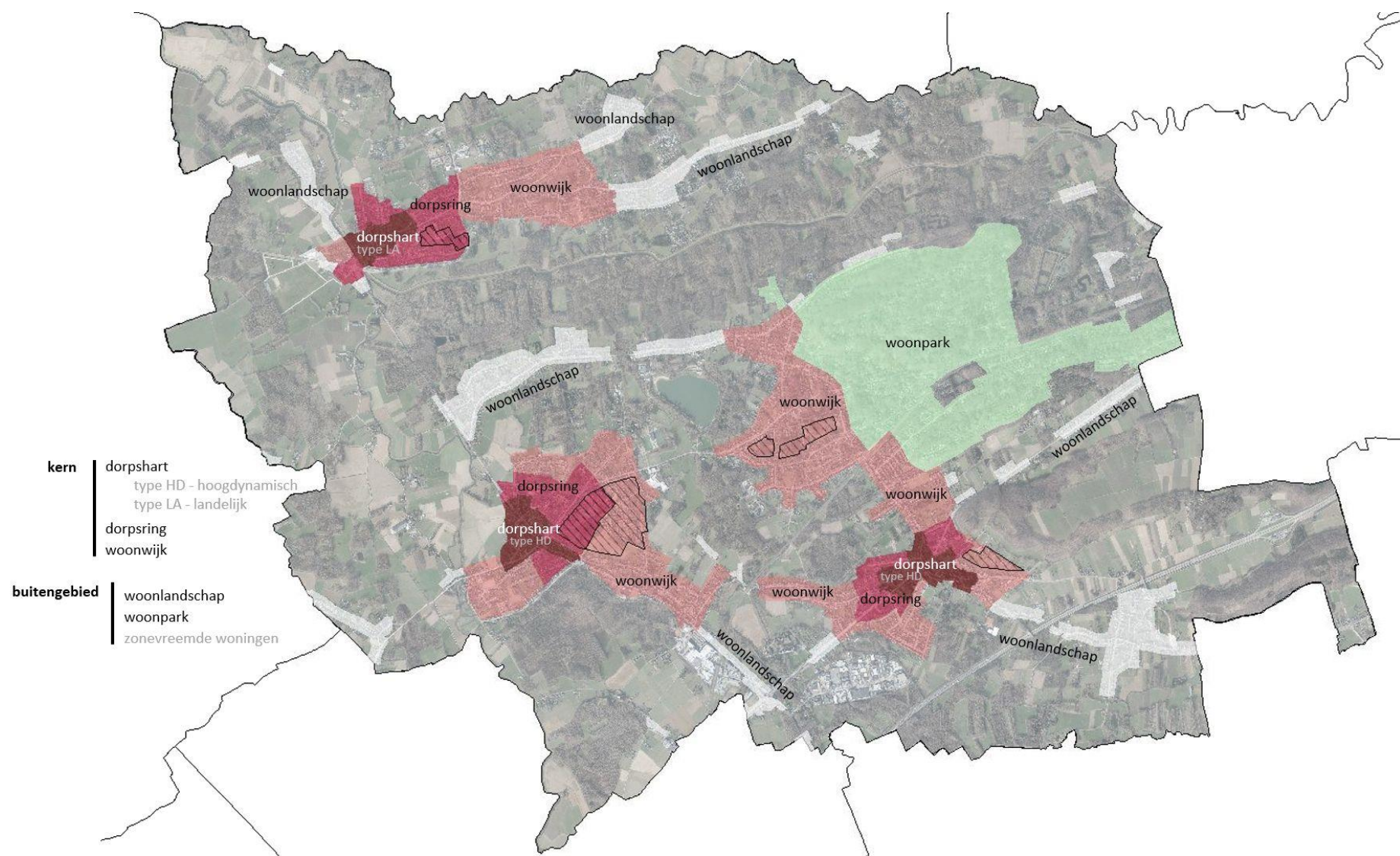
#### DIFFERENTIATIE TUSSEN DE KERNEN

De huidige zoning uit de verordening 'wonen-in-meervoud' houdt te weinig rekening met het specifieke landelijke karakter en het verschil in de huidige typologieën en dichtheid van de bestaande bebouwing in de verschillende woonkernen. Er zijn duidelijke verschillen tussen de verschillende kernen qua eigen karakter. Door ze op dezelfde manier te behandelen, komen sommige projecten met meergezinswoningen in conflict met de bestaande bebouwing en de identiteit van de omgeving. Er wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen de hoofdkernen Rotselaar en Wezemaal en de landelijke dorpskern Werchter. In de eerste twee wordt meer verdichting toegestaan en in de laatste is een lagere dichtheid gewenst, in lijn met de typologie van de hoog dynamische en landelijke dorpskernen uit het voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.

## OVERZICHT ZONERINGSPLAN

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

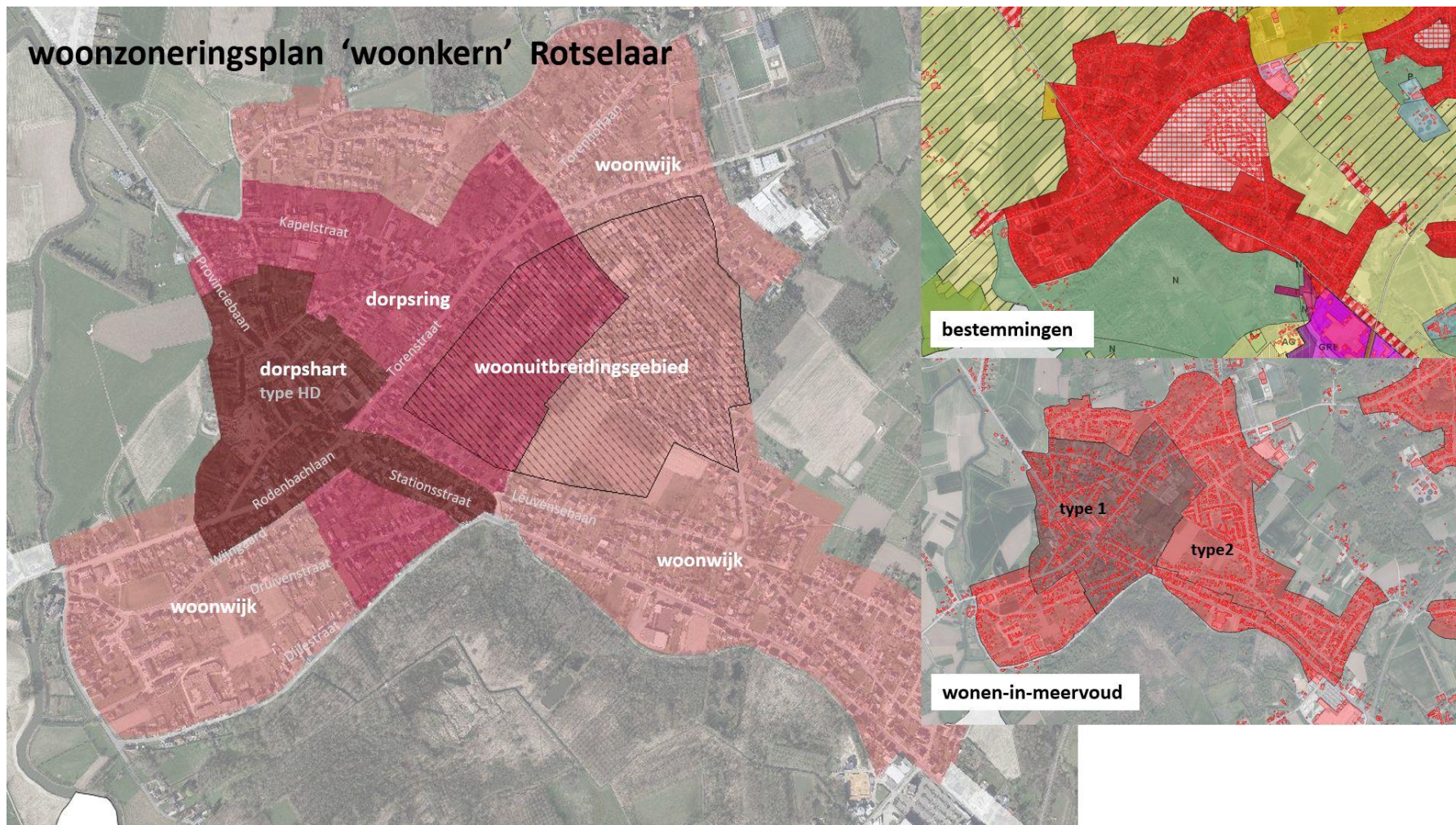
Hierbij merken we op dat de Stationsstraat apart wordt weergegeven, gezien er tussen de spoorweg en het ronde punt een zone is die qua ligging als woonlandschap zou aangeduid moeten worden. Er is echter doorheen de tijd een dynamiek ontstaan door de nabijheid van de KMO-zone en het rond punt waardoor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



Figuur 25 overzichtkaart woonzoning

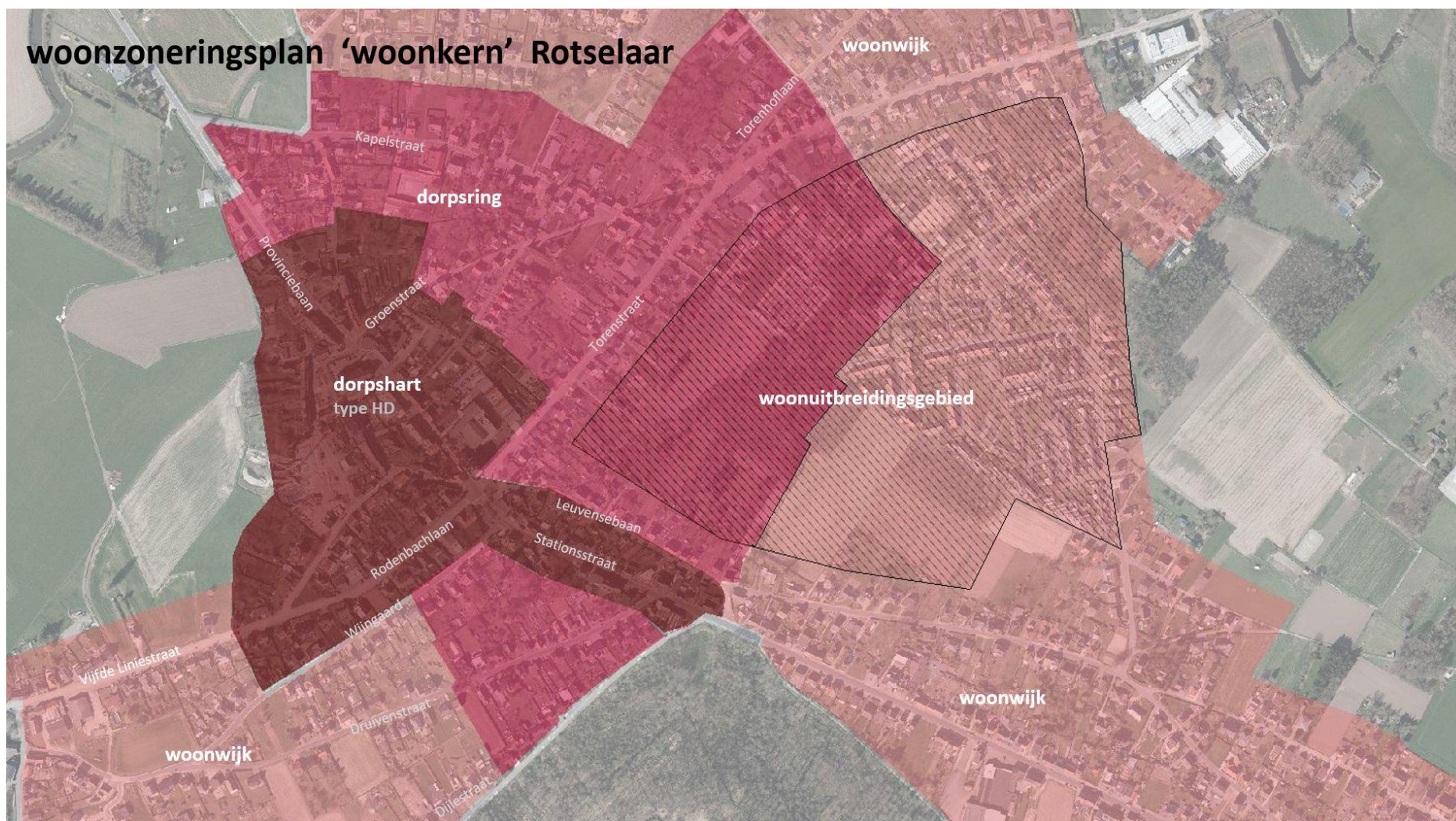


ZONERINGSPLAN WOONKERN ROTSELAAR



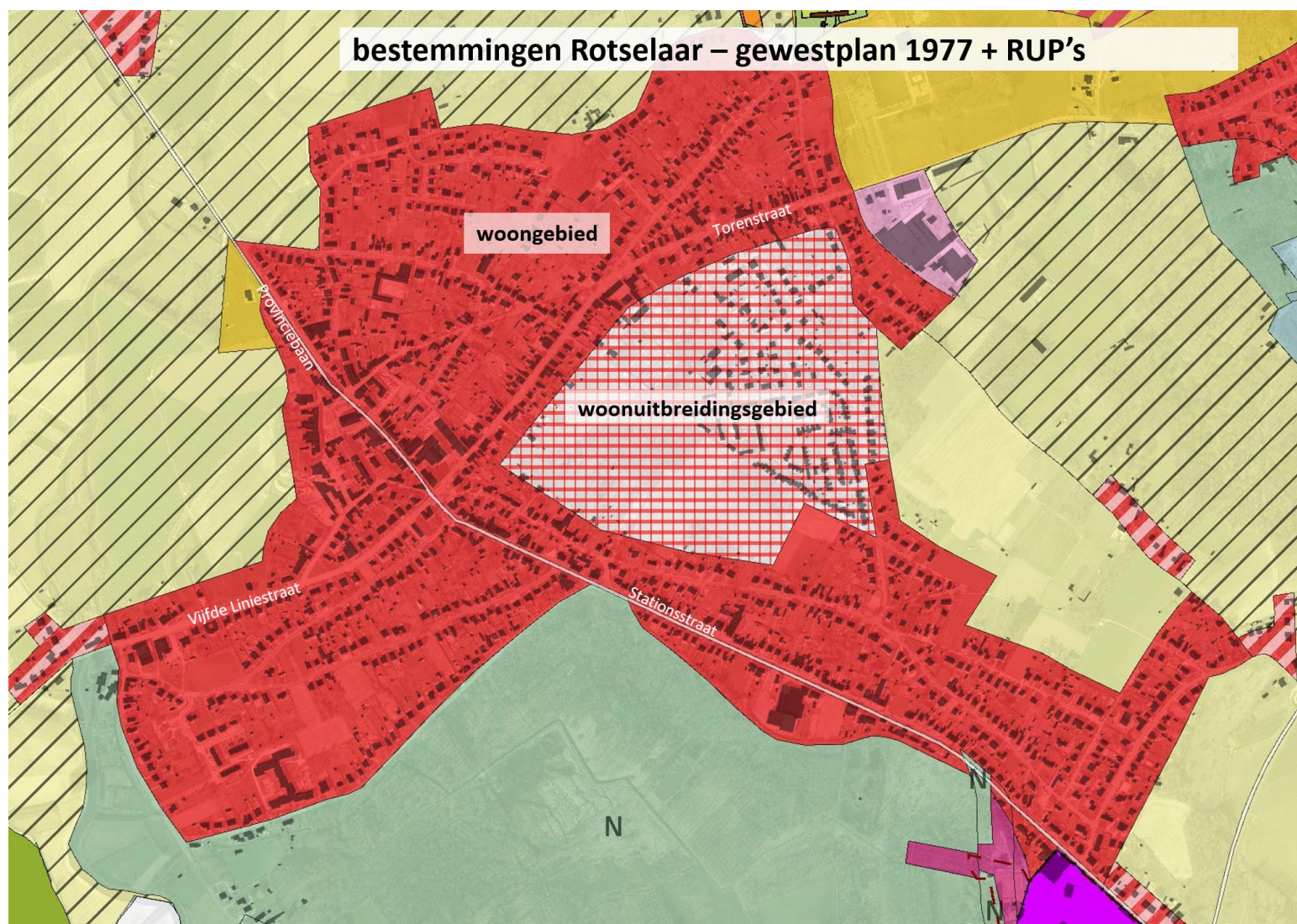
Figuur 26 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar





Figuur 27 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar detail





Figuur 28 gewestplan 'woonkern' Rotselaar

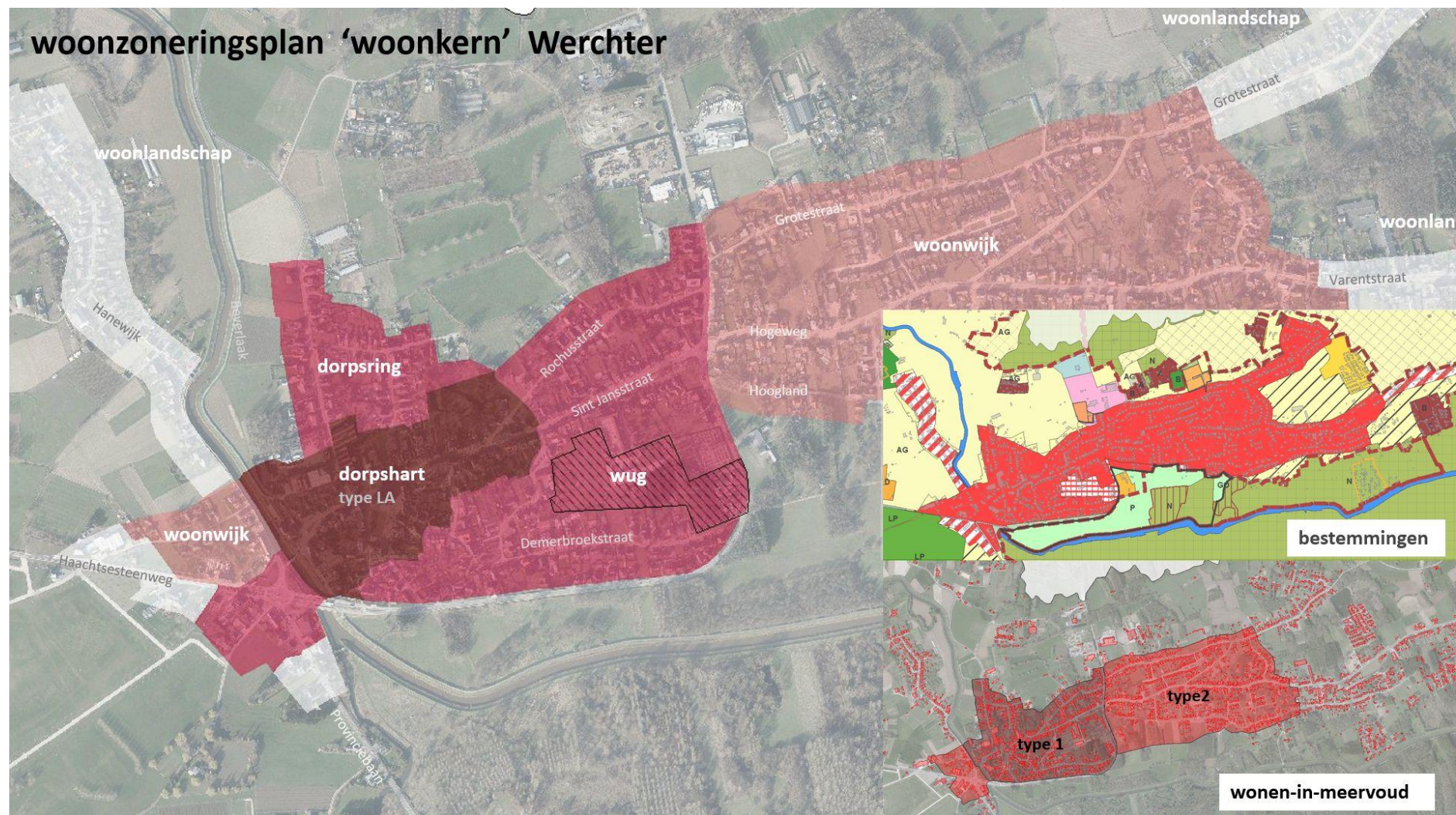




Figuur 29 'woonkern' Rotselaar volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

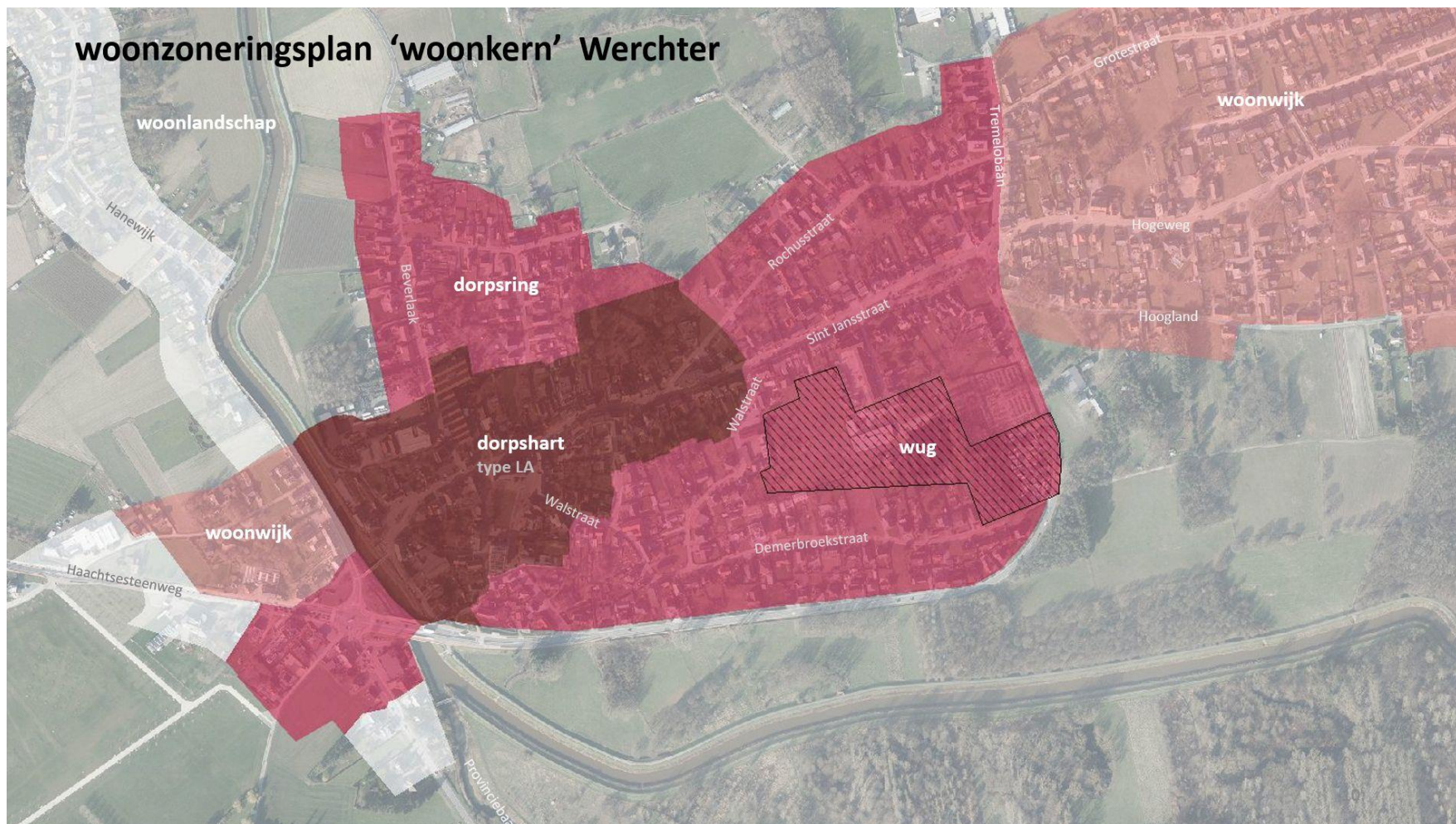


ZONERINGSPLAN WOONKERN WERCHTER



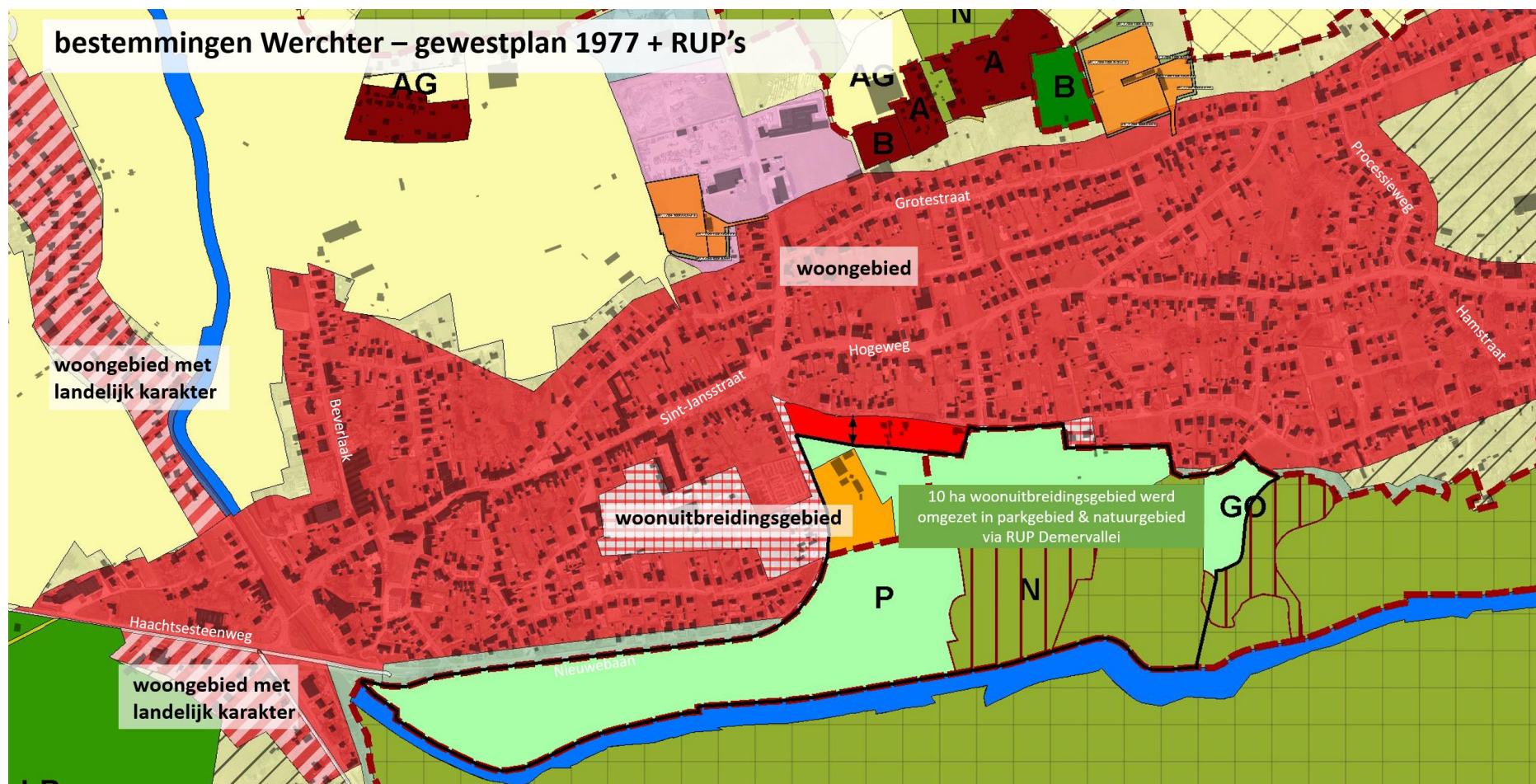
Figuur 30 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter





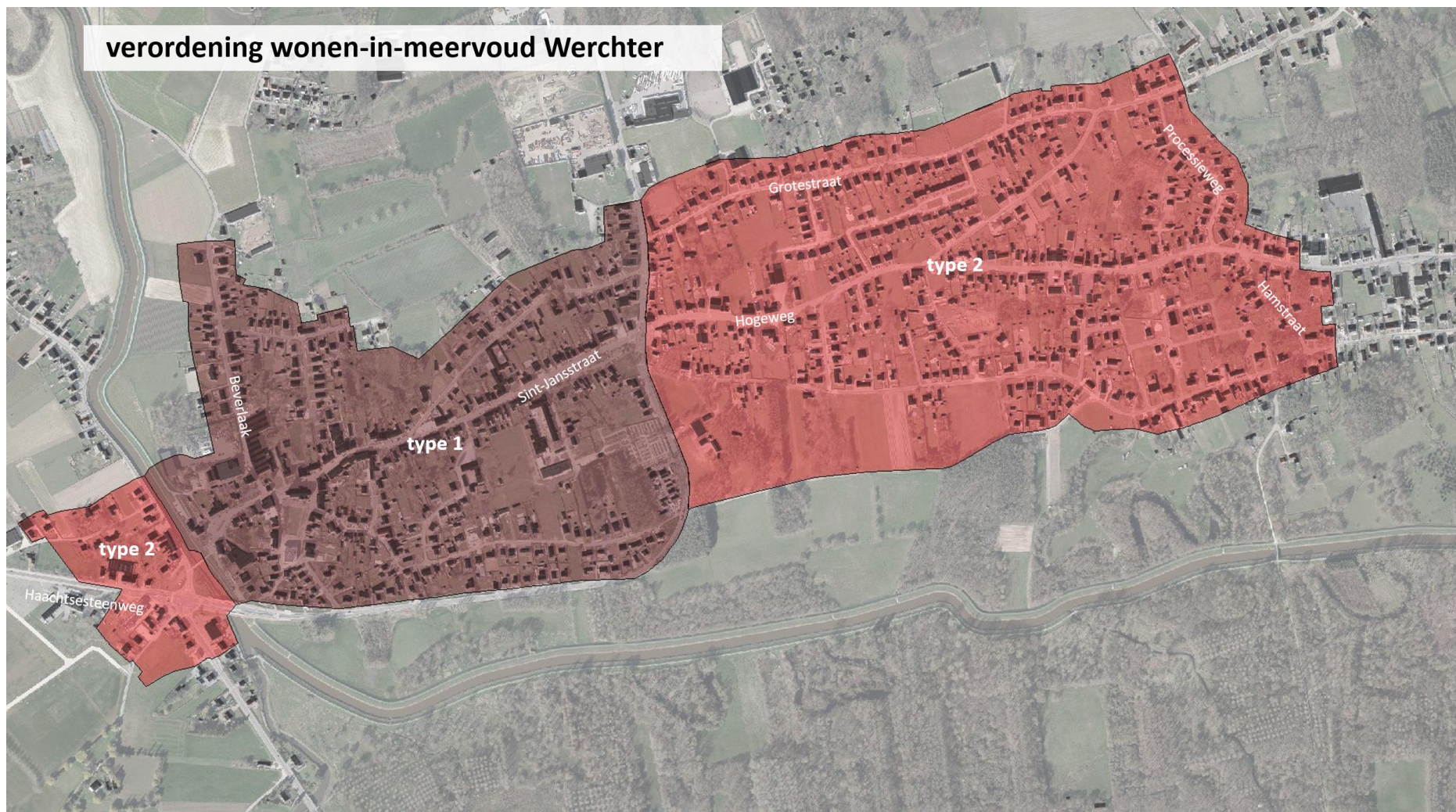
Figuur 31 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter detail





Figuur 32 gewestplan 'woonkern' Werchter

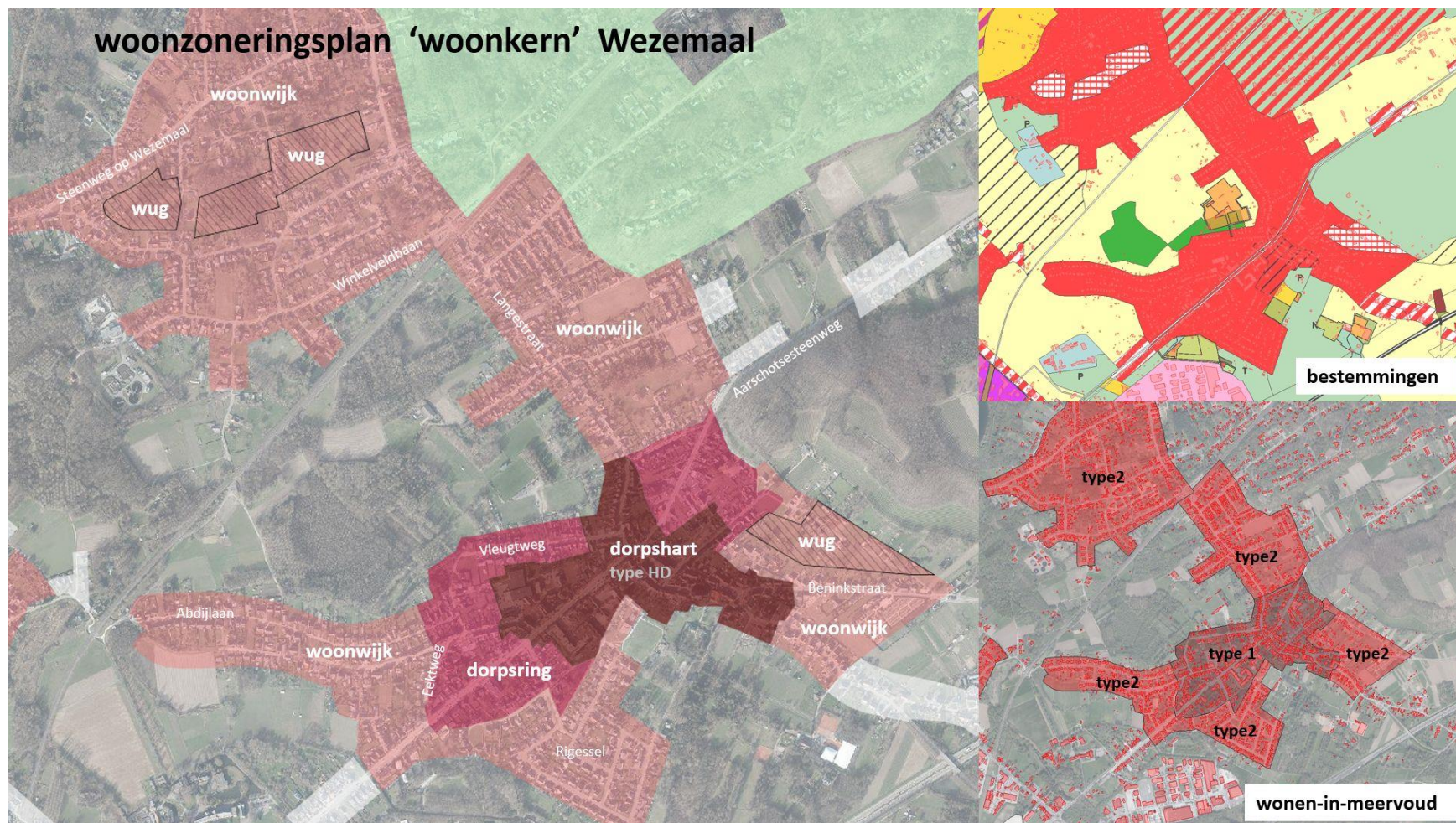




Figuur 33 'woonkern' Werchter volgens verordening wonen-in-meervoud 2017

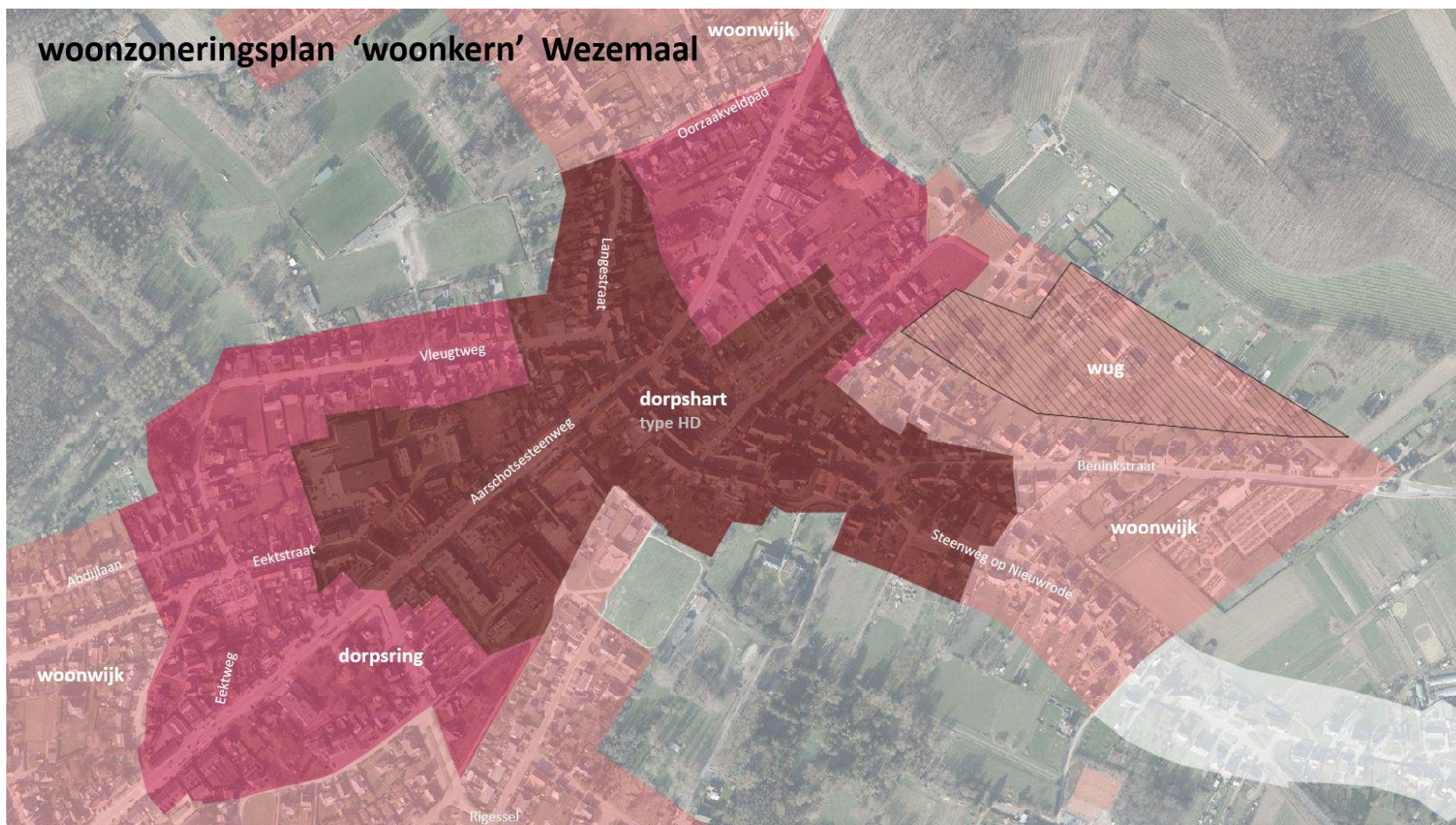


ZONERINGSPLAN WOONKERN WEZEMAAL



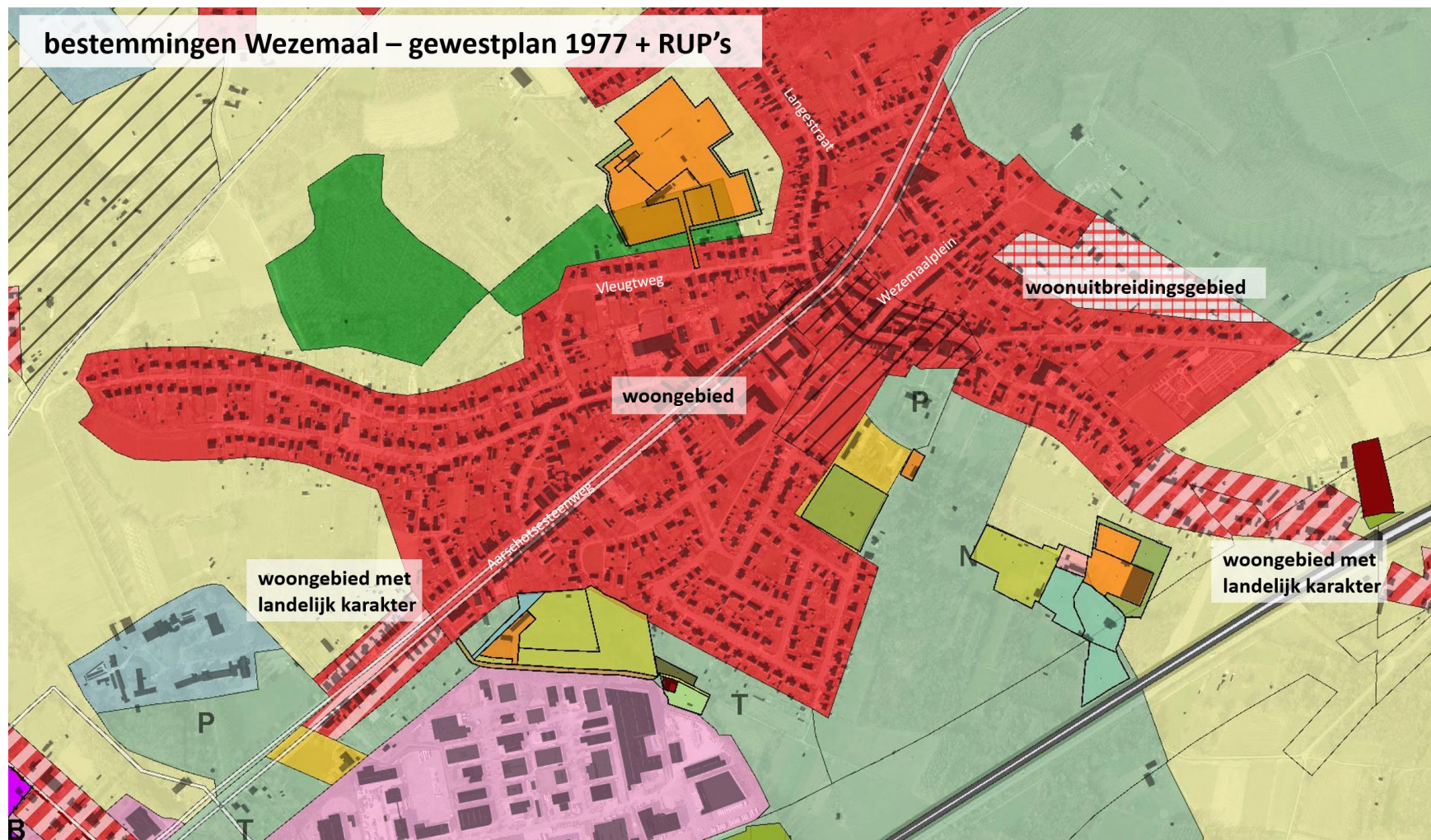
Figuur 34 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal





Figuur 35: Wezemaal dorpsring – dorpshart





Figuur 36 gewestplan 'woonkern' Wezemaal

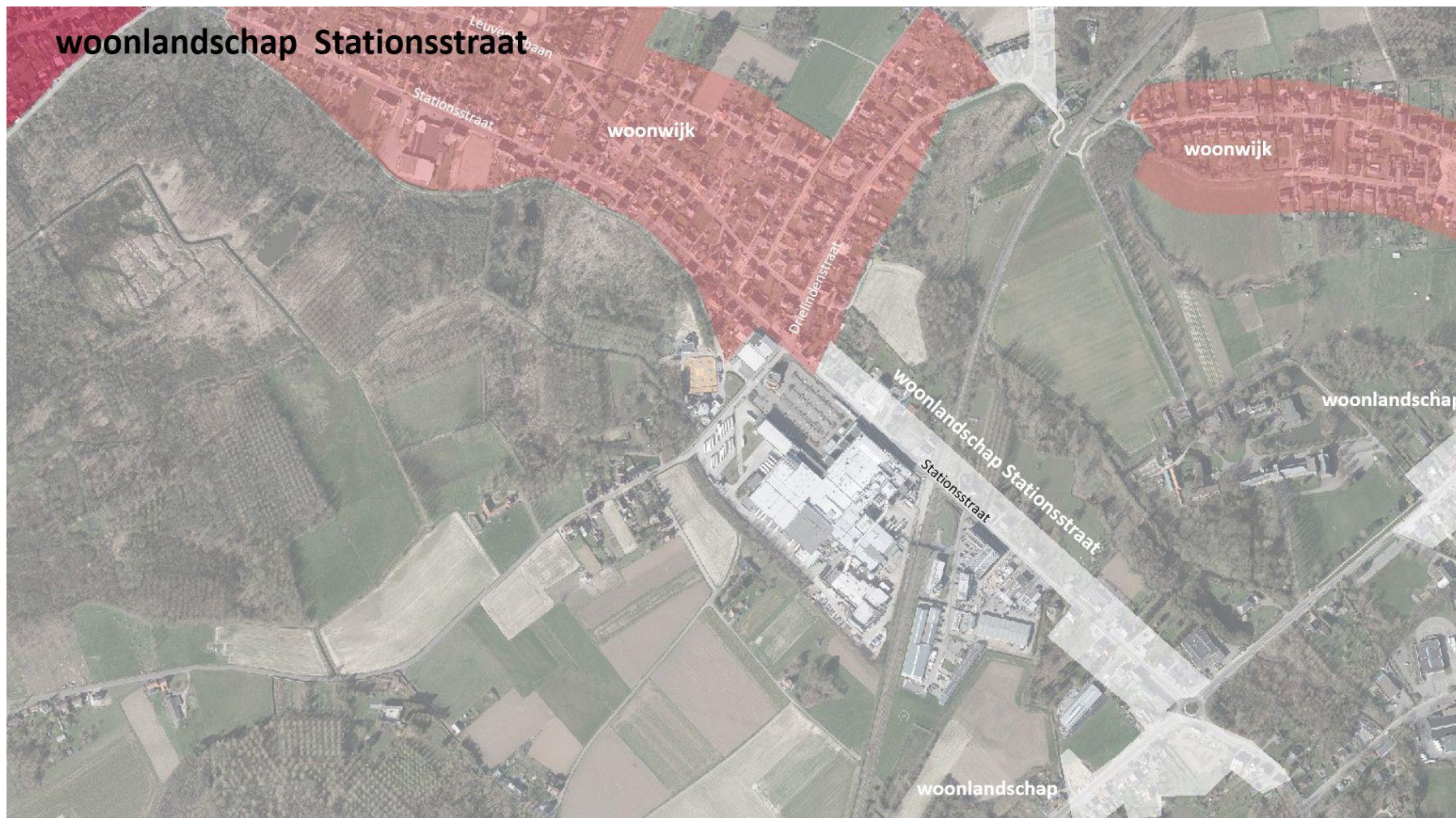




Figuur 37 'woonkern' Wezemaal volgens verordening wonen-in-meervoud 2017



WOONLANDSCHAP STATIONSSTRAAT



Figuur 38 woonzoneringsplan woonlandschap Stationsstraat

## WOONUITBREIDINGSGBIED

Gezien het bijzondere statuut van woonuitbreidingsgebied, vereist deze bijzondere aandacht en vermelding in de opmaak van de zoneringsmatrix. Vanuit het Gewestelijk niveau werkt men aan een kader voor deze gebieden. De gemeente heeft daarnaast ook haar visie op deze gebieden uitgewerkt in het woonzoneringsplan.

De **basisprincipes** die de gemeente hanteert zijn:

- Het zo min mogelijk innemen van extra open ruimte
- Bestaande boszones binnen het woonuitbreidingsgebied beschermen
- Woonuitbreidingsgebied mee opnemen in een woonzoneringsplan

Gezien het Gewestelijk niveau aan een kader werkt, wordt de visie op eventuele ontwikkeling niet verder doorvertaald in het RUP. De zoneringsplan wordt over deze WUG's (woonuitbreidingsgebieden) getrokken.

## PRINCIPES ZONERINGSPLAN

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

- Door de woningen dichtbij de voorzieningen en bij duurzaam vervoer in de kernen te plaatsen daalt de auto-onafhankelijkheid.
- Het beschermen van de open ruimte zorgt voor bescherming tegen de invloed van klimaatverandering zoals bijvoorbeeld tegen waterproblemen door minder verharding in nat gebied. Het zorgt ook voor een aangename leefomgeving door meer groen.
- Meer woningen bij elkaar zorgt voor voldoende klanten voor horeca, handel en diensten en efficiënte publieke voorzieningen. De mix van woningen met andere functies is belangrijk voor de leefbaarheid van deze functies.
- De woonkern heeft de grootste draagkracht door de reeds aanwezige hogere dichtheid. Er is al dichter 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 de kerk, kan meer verdichting binnen de woonkern opnemen gezien de bestaande dichtheid en voorzieningen. Het dorpshart is bedoeld als zone met de sterkste verdichting in een mix met voorzieningen. Meergezinswoningen zijn hier dan ook toegelaten. De zone die net iets verder ligt en iets minder dicht is wordt aangeduid als de **dorpsring**. Volgens het principe van hoe verder van het centrum hoe kleiner de aanvaardbare verdichting 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 is er de **woonwijk**. Deze zone kan enkel nog verdicht worden aan een lagere dichtheid met maximaal 2 geschakelde woningen.

In afstemming met de dienst kan een uitzondering gemaakt worden voor **co-housing**, ook wel gemeenschappelijk wonen of samenhuizen genoemd. Hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze elk eigen privéruimte, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie-of computerkamer, kindercrèche, werkplaats, wasruimte en dergelijke. Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site. Om binnen voorliggend RUP in aanmerking te komen voor een co-housingsproject dienen minstens drie gemeenschappelijke leefruimten te worden gerealiseerd. Hierbij worden vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke trappenhallen en technische lokalen niet meegerekend. Door het unieke karakter valt deze woonvorm niet onder de verordening 'wonen-in-meervoud' maar is deze woonvorm voornamelijk wenselijk in de dorpshearten 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 bouw mogelijkheden 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 tuindieptes 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 dorpsheart. In het dorpsheart wordt er gemikt op een grotere verdichting en wordt de bebouwing geregeld via de verordening 'wonen-in-meervoud'.



## AANZET VOORSCHRIFTEN: ZONERINGSMATRIX EN ALGEMENE RICHTLIJNEN

Door het opdelen van specifieke woonomgevingen, is het mogelijk om een gebiedsgericht beoordelingskader aan te reiken met ontwikkelingsperspectieven en bijhorende richtlijnen op maat. De stedenbouwkundige richtlijnen kunnen worden weergegeven in een zoneringsmatrix en enkele algemene richtlijnen die betrekking hebben op het volledige woongebied. De richtlijnen vormen de aanzet voor de voorschriften uit het RUP.

Bij de zoneringsmatrix is het algemene principe toegepast waarbij, hoe verder men van het centrum van het dorp gaat, hoe minder men kan verdichten. De matrix is dan ook opgebouwd dat hoe verder men naar beneden daalt, hoe minder verdichting wordt toegestaan. Wat betreft bestaande percelen is het niet de bedoeling om de bouwmogelijkheden weg te halen.

### PRINCIPES ZONERINGSMATRIX

De zoneringsmatrix is opgebouwd volgens bovenstaand zoneringsplan. De woonkernen zijn verder onderverdeeld in dorpshart, dorpsring en woonwijken. Het buitengebied van Rotselaar wordt verder gedifferentieerd in woonlandschap, Stationsstraat en woonpark.

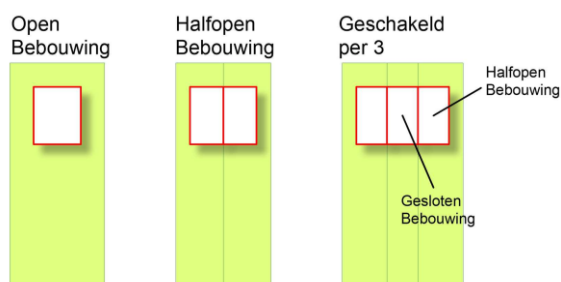
De kolommen bevatten vervolgens de specifieke richtlijnen correlerend met de zone, waarbij er per zone een gewenste richtdichtheid of woningen per hectare is geformuleerd. Verder bevat de matrix de directieven per type bebouwing, nl. appartementen, nieuwe verkavelingen of groepswoningbouw, en onbebouwde percelen. Deze laatste wordt verder opgesplitst in gesloten, halfopen en open bebouwing.

In de woonzoneringsmatrix worden dus richtlijnen per zone aangegeven waar bepaalde ‘woonvormen’ en richtdichtheden (# woningen / ha) wenselijk zijn. Deze parameters zijn belangrijk voor de gebieden waar de gemeente kernversterkend werkt, maar ook voor de gebieden waar men verdere verdichting (verkavelingen, groepswoningbouw) tegengaat (ter bescherming van de open ruimte).

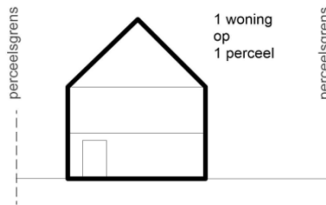
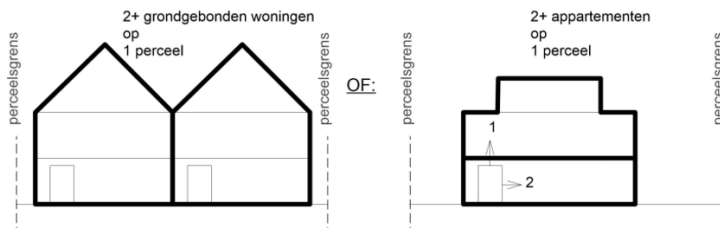
Wat betreft de **bestaande percelen** is het niet de bedoeling om de bouwmogelijkheden weg te halen. Tegelijk is het wel noodzakelijk om kwaliteitsvoorwaarden op te leggen die in harmonie zijn met de bestaande manier van bouwen. Afhankelijk van de typologie worden minimale bouwbreedtes en tuindieptes 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 dorpshart. In het dorpshart wordt er gemikt op een grotere verdichting en wordt de bebouwing geregeld via de verordening ‘wonen-in-meervoud’.

De woonzoneringsmatrix vermeldt “onbebouwde reeds gevormde percelen (buiten bestaande verkavelingen)”. De kadastrale legger op 25 oktober 2022, de goedkeuring van beleidsmatig gewenste ontwikkeling door de gemeenteraad, geldt daarbij als de referentie.

### GEBRUIKTE BEGRIPPEN





**grondgebonden woning**

**meergezinswoning**


In dit schema wordt een duidelijk onderscheid getoond tussen **2 appartementen** (gestapelde woningen) en **2 grondgebonden woningen**. Beide zijn **meergezinswoningen** en vallen onder verordening **'wonen-in-meervoud'**.

woning per perceelsoppervlakte	dichtheden
20 are	5 woningen/ha
15 are	6,7 woningen/ha
10 are	10 woningen/ha
8 are	12,5 woningen/ha
5 are	20 woningen/ha
3 are	33 woningen/ha
2 are	50 woningen/ha
1 are	100 woninge/ha

(100 are = 1ha)

Het is de bedoeling om doorheen het woonzoningplan een logische opbouw te vinden waarbij **hogere dichtheden** worden toegelaten in de zones van de **'woonkernen'** en **lagere dichtheden** naarmate men naar het **'buitengebied'** gaat om in het buitengebied zelf de dichtheid niet meer te verhogen. Dit betekent, omdat ze omgekeerd evenredig verbonden zijn, grotere kavels vereist zijn naar het buitengebied toe dan in de woonkernen.

**Dichtheden**

- vertaald in minimum oppervlakte per perceel voor verkavelingen
- vertaald in richtinggevend aantal woningen per perceelsoppervlakte meergezinswoningen
- vertaald in maximumdichtheden voor bestaande onbebouwde loten: afremmen verdere verlinting

**Aanvullende instrumenten**

- minimum perceelsbreedte
- type bebouwing: open, halfopen, gesloten, gestapeld (appartement)
- ...

**WOONZONERINGSMATRIX**

Rotselaar en Wezemaal		dichtheid wo/ha	appartementen (=gestapelde woningen)	nieuwe verkaveling of groepswoningbouw	type onbebouwde reeds gevormde percelen (buiten bestaande verkavelingen)		
zonering	gesloten				halfopen	open	
woonkern  huidige dichtheden  Wezemaal woonkern: 12 wo/ha  Rotselaar woonkern: 9 wo/ha	<b>dorpshart type HD (zone voor meergezinswoningen en voorzieningen)</b>	50 woningen per ha richtdichtheid	30m perceelsbreedte enkel vanaf 6 wooneenheden  maximum 3 bouwlagen met teruggetrokken 3de bouwlaag  Een teruggetrokken 4de bouwlaag kan uitzonderlijk welovervogen toegestaan worden onder volgende cumulatieve voorwaarden: - in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. - er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd. - op de gelijkvloerse bouwlaag worden voorzieningen ingericht (winkelruimte, handel, horeca, crèche, publieke gemeenschapsruimte, enz).  Het verhogen van de dichtheid kan uitzonderlijk welovervogen toegestaan worden onder volgende cumulatieve voorwaarden: - in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. - er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd.  Een financiële last zal worden opgelegd. Het CBS kan hier welovervogen van afwijken indien het project een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde creëert.	geen wegenis  groepswoningbouw conform voorschriften verordening wonen-in-meervoud			
	<b>dorpsring (valt niet onder verordening wonen-in-meervoud)</b>	25 woningen per ha richtdichtheid		geen wegenis minimum 4 are perceeloppervlakte (25 wo/ha) maximum 3 wo saaneenkoppeld (= 2 halfopen +1 gesloten)  perceelsbreedte open 15m, halfopen 10m, gesloten 7m, tuindiepte achtertuin 10m, uitzondering bij voorzien collectieve/openbare functie (bv. groenzone, buurtparking, ...) geen bebouwing in tweede orde			
	<b>woonwijken (valt niet onder verordening wonen-in-meervoud)</b>	maximum 10 woningen per ha		geen wegenis geen inbreiding in de diepte minimum 10 are perceeloppervlakte (=10 wo/ha) maximum 2 wo halfopen  perceelsbreedte open 15m, halfopen 10m, tuindiepte achtertuin 15m		perceelsbreedte 10m (*)	perceelsbreedte 15m
buitengebied	<b>woonlandschap</b>	1 woning per perceel				perceelsbreedte 15m en tuindiepte achtertuin 15m	
	<b>woonlandschap- Stationsstraat</b> afwijking door ligging	Eigenheid van aaneengeschakelde woningen bewaren		geen wegenis huidige densiteit bewaren en bewaken max 3 wo saaneengeschakeld onder voorwaarden			
	<b>woonpark</b>	1 woning per perceel		geen verkaveling mogelijk		perceelsbreedte 20m minimum perceelsopp 10 are (zie voorwaarden verordening woonparkgebied)	

(\*) wachtgevel: Uitzonderd percelen met een wachtgevel voor een halfopen bebouwing op het naastliggend perceel. Deze percelen (naast wachtgevel) kunnen maar worden aangesneden indien wordt aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening duurzaam is waarandeerd en dat er een waarandeerde niet-verharde tuinzone aanwezig is.

Werchter					type onbebouwde reeds gevormde percelen (buiten bestaande verkavelingen)		
	zoning	dichtheid	appartementen (=gestapelde woningen)	nieuwe verkaveling of groepswooningbouw	grondgebonden		
		wo/ha			gesloten	halfopen	open
<b>woonkern</b> huidige dichtheid Werchter woonkern: 8 woningen/ha	<b>dorpshart type LA</b> <b>(zone voor</b> <b>meergezinswoningen</b> <b>en voorzieningen)</b>	<b>35</b> woningen per ha <b>richtdichtheid</b>	30m perceelsbreedte maximum 3 bouwlagen met teruggetrokken 3de bouwlaag + minstens 25% grondgebonden woningen (afwijken kan als 50% van de gelijkvloerse verdieping handel of horeca is)  Het verhogen van de dichtheid kan uitzonderlijk weloverwogen toegestaan worden onder volgende cumulatieve voorwaarden: - in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. - er wordt een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde gecreëerd.  Een financiële last zal worden opgelegd. Het CBS kan hier weloverwogen van afwijken indien het project een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde creëert.	geen wegennis  groepswooningbouw conform voorschriften verordening wonen-in-meervoud			
	<b>dorpsring (valt niet onder verordening wonen-in-meervoud)</b>	<b>25</b> woningen per ha <b>richtdichtheid</b>		geen wegennis minimum 4 are perceelsoppervlakte (25 wo/ha) maximum 3 wo aaneengekoppeld (= 2 halfopen + 1 gesloten)  perceelsbreedte open 15m, halfopen 10m, gesloten 7m, tuindiepte achtertuin 10m (*), uitzondering bij voorzien collectieve/openbare functie (bv. Groenzone, buurtparking, ...) geen bebouwing in tweede orde			
	<b>woonwijk (valt niet onder verordening wonen-in-meervoud)</b>	maximum <b>10</b> woningen per ha		geen wegennis geen inbreiding in de diepte minimum 10 are perceelsoppervlakte (=10 wo/ha) max open en halfopen wo  perceelsbreedte open 15m, halfopen 10m, tuindiepte achtertuin 15m			
<b>buitengebied</b>	<b>woonlandschap</b>	<b>1</b> woning per perceel				(*)	perceelsbreedte 15m en tuindiepte achtertuin 15m

(\*) wachtgevels: Uitzonderd percelen met een wachtgevel voor een halfopen bebouwing op het naastliggend perceel. Deze percelen (naast wachtgevel) kunnen maar worden aangesneden indien wordt aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening duurzaam is gegarandeerd en dat er een gegarandeerde niet-verharde tuinzone aanwezig is.

## ALGEMENE RICHTLIJNEN

Naar aanleiding van de vastgestelde knelpunten en uitdagingen, heeft de gemeente ook enkele algemene richtlijnen geformuleerd dewelke verder inspelen op het klimaat, de leefbaarheid en de woonkwaliteit.

---

### BOUWDIEPTE

Er zijn een aantal gebruiken omtrent inplanting en bouwdiepte die als een standaard uit de goede praktijk worden toegepast. Deze zijn richtinggevend voor een kwalitatieve goede ruimtelijke ordening. Het gaat hier over de standaard bouwdiepte van 15 m op de gelijkvloers en 12 m op de verdieping, waarbij ook 13 m voor beide bouwlagen mogelijk is.

Om voldoende zijtuinstroken te verkrijgen wordt een inplanting op 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien. In het kader van een goede woonkwaliteit is het wenselijk dat een kavel/perceel in open bebouwing minstens 15 m breed is, een halfopen 10 m breed en een gesloten 7 m breed. Bouwen in tweede orde wordt niet toegestaan.

Het is wenselijk dat voor onbebouwde reeds gevormde percelen in woonwijken de tuindiepte minstens 10 m diep is.

---

### VERHARDINGEN

Om in te spelen op de klimaatveranderingen is het ook van belang om de verhardingsgraad te beperken.

Verharding (bodemafdekking en bodemafdichting zijn synoniemen) wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Wat precies het materiaalgebruik is, speelt dus geen rol om te bepalen of een handeling als verharding wordt aanzien.

Verharding is dus niet het gevolg van het al dan niet waterdoorlatend zijn van het materiaal, maar wel van het feit dat men de natuurlijke bodem op een kunstmatige manier afdekt. Een ingerichte tuinzone met bodembedekking door natuurlijke materialen zonder worteldoek zoals boomschors of houtsnippers tussen de planten wordt niet als verharding gerekend.

Voorbeelden: niet-overdekte constructies zoals terrassen, kunstgras, kiezelpaden, dolomiet, tuinpaden, grasdallen, op de grond geplaatste zonnepanelen, gemetste barbecues en een propaangastank.

Vlaanderen is een zeer sterk verharde regio, met een gemiddelde afdekkingsgraad van 16%. Door het afdekken van de bodem gaan belangrijke natuurlijke functies van de bodem en de open ruimte verloren, en worden de drie klimaateffecten versterkt. Het gebruik van veel afdekkende materialen (asfalt, beton) zorgt voor het vasthouden van warmte en **hittestress**. Hemelwater dat terecht komt op verharding kan afstromen en elders leiden tot wateroverlast. Door de snelle afvoer via verharde oppervlakten naar riolering en rivieren kunnen de grondwatervoorraden bovendien onvoldoende aangevuld worden, met **droogte** tot gevolg.

**Verharding vermijden** en **actief ontharden** zijn belangrijke maatregelen om de impact van droogte, hitte en wateroverlast te temperen. Ontharding draagt bovendien ook bij op vlak van biodiversiteit, betere bodemkwaliteit en het creëren van een aangename leefomgeving.

**Verharding vermijden** in Rotselaar is prioritair, gezien het risico op toenemende invulling van gronden en tuinen. Tussen 2013 en 2016 verdween dagelijks 126m<sup>2</sup>.



Rotselaar kent een ruimtebeslag van 39%, 13% van de totale oppervlakte is verhard. Quasi de helft (45%) van alle verharding is te vinden bij **particuliere huishoudens** (woning+ tuin):

- De meest verharde kernen zijn: Wezemaal-Centrum (51% verharding), Werchter-Centrum (41%), Rotselaar-Centrum (40%) en Wezemaal Station (38%).
- De **lintbebouwing** draagt bij aan lokaal hoge verhardingsgraden langsheen de (steen-)wegen.

Om verhardingen te beperken is een duidelijk kader nodig voor de diensten, het college en inwoners zodat duidelijk is welke verhardingsgraad wordt toegelaten bij eengezinswoningen en verkavelingen. Vaak wordt op kleine percelen meer verhard dan gewenst is door het aanleggen van grote terrassen, een zwembad en dergelijke. Het is de bedoeling om te werken met een maximum percentage van verhardingen in de tuinzone, met name een absoluut maximum waar niet kan worden boven gegaan.

- Verharding voortuinen

Verhardingen voor de strikt noodzakelijke toegang (oprit max. 4m breed en pad naar de voordeur max.1,2m breed) zijn toegelaten.

Verder mag er bijkomend verharding voorzien worden tot maximaal 50%.

- Verharding zij- en achtertuinten

Voor percelen met een woonbestemming is verharding in de zij- en achtertuintzone beperkt toegelaten en enkel in functie van:

- het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras en daarbij is;
  - op elk perceel is een verharding van 20m<sup>2</sup> toegelaten;
  - voor zij- en achtertuinten op een perceel tot 15 are , is een verharding van maximum 20% van de oppervlakte van de zij- en achtertuintzone toegelaten, met een **maximum van 100m<sup>2</sup>**.
  - voor zij- en achtertuinten op een perceel vanaf 15 are, is een verharding van maximum 20% van de oppervlakte van de zij- en achtertuintzone toegelaten, met een **maximum van 150m<sup>2</sup>**.

---

## HERGEBRUIK HEMELWATER

De gemeente Rotselaar zet in op het hergebruik van hemelwater. Momenteel is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater inzake de dimensionering van de hemelwaterputten, de infiltratievoorzieningen van 2013 van toepassing.

De gemeente moedigt de inwoners dan ook aan meer hemelwater te hergebruiken door in strengere zin af te wijken van deze gewestelijke verordening.

---

## EENGEZINSWONIGEN

De gewestelijke verordening bepaalt dat de minimum hemelwaterput bij nieuwbouw of herbouw van ééngezinswoningen minstens 5.000 liter is. Dit minimum geldt voor horizontale dakoppervlakten kleiner dan 80 m<sup>2</sup>. De gemeente trekt dit op naar **7.500 liter vanaf 80 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup>** horizontale dakoppervlakte. Voor horizontale dakoppervlakten vanaf 120 m<sup>2</sup> tot 200 m<sup>2</sup> wordt dit 10.000 liter. Vanaf 200 m<sup>2</sup> komt er 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte bij tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

Op deze manier wordt het hemelwater dat bruikbaar is voor hergebruik groter bij woningen vanaf 80m<sup>2</sup> dakoppervlakte zonder de kleine woningen (vb kleinschalige woongebied) een te grote hemelwaterput op te leggen. Voor een dakoppervlakte groter dan 120m<sup>2</sup> dient een hemelwaterput van minstens 10.000 liter voorzien te worden.

De bouw, herbouw of uitbreiding van overdekte constructies onder de 40m<sup>2</sup> vallen momenteel niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater. De gemeente vereist een **minimumopvang van 500 liter** (bijvoorbeeld een hemelwaterton...) voor constructies onder de 40m<sup>2</sup>. Dit kan een uitbreiding van een woning zijn (een meldingsplichtige uitbreiding <40m<sup>2</sup>, veranda, carport, ...) of dit kunnen losstaande bijgebouwen van maximum 40m<sup>3</sup> (vrijstaande garage, vrijstaand tuinhuis) zijn.

---

## MEERGEZINSWONINGEN

Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Per begonnen putvolume van 5000 liter wordt minimaal een wooneenheid op de hemelwaterput aangesloten.

Op deze manier wordt het nuttig gebruik ook in (een deel van) de woonheden verplicht en blijft dit niet beperkt tot een operationele pompinstallatie en één aftappunt.

Bij projecten die geen enkele wooneenheid bevatten, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht tenzij kan worden aangetoond dat er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor opvangen hemelwater. Indien er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor het opvangen hemelwater moet het water geïnfiltreerd of gebufferd worden. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

Elke hemelwaterput wordt uitgerust met een operationele pompinstallatie en één of meer aftappunten die het gebruik van het opvangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Er worden aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet, naar de plaats waar de wasmachine is gepland, en naar de tuin (indien aanwezig). Het opvangen hemelwater wordt maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Indien de gewestelijke of provinciale hemelwaterverordening strengere voorwaarden oplegt, zijn deze laatste van toepassing.

## IMPACT OP BESTAANDE VERORDENINGEN

Bovenstaand woonzoneringsplan, de basis voor deze startnota, heeft zijn weerslag op twee bestaande verordeningen van de gemeente, namelijk de verordening 'wonen-in-meervoud' en de verordening 'woonparkgebieden'. Hieronder wordt kort de impact en nodige wijzigingen geschetst. Deze wijzigingen van de 2 bestaande verordeningen zullen gebeuren parallel aan het traject van het RUP en de Bouwcode. Bij de vaststelling van het RUP zullen de verordeningen in de bouwcode worden geïncorporeerd.

### VERORDENING WONEN-IN-MEERVOUD

Vanuit het woonzoneringsplan volgt dat de zonerings uit de huidige verordening 'wonen-in-meervoud' dienen aangepast te worden. Ook de voorschriften moeten herzien worden om overeen te komen met de principes uit de woonzoneringsmatrix.

Type 1 uit de huidige verordening wordt uiteen gehaald in twee zones: een centrale zone, het dorpshart en een zone hierrond, de dorpsring. Verdichting gebeurt bij voorkeur in het dorpshart. Er kan in de dorpsring verdicht worden, maar niet op een zelfde schaal als in het centrum, aangezien deze zone minder goed ontsloten is met openbaar vervoer en er minder voorzieningen zijn. Appartementen zullen nog enkel worden toegelaten in het dorpshart. Daarom zal de verordening nog enkel van toepassing zijn op het dorpshart.

Daarnaast wordt het verschil gemaakt twee types dorpshart: de **Hoogdynamische (HD)**, van toepassing in **Rotselaar en Wezemaal en de Landelijke (LA)**, van toepassing in Werchter. De laatste heeft een lagere taakstelling vanuit de Provincie gekregen dan de andere twee. Daarom wordt een differentiatie gemaakt waarbij minder is toegelaten in Werchter dan in de andere twee. Zo is de richtdichtheid in Werchter 35 wo/ha tegenover 50 wo/ha in de andere kernen en wordt er in Werchter minstens 25% grondgebonden woningen opgelegd om meer aan te sluiten op de taakstelling en het dorps karakter. Een vierde bouwlaag zal enkel nog in de dorpshart type HD toegelaten zijn onder voorwaarde van het creëren van een maatschappelijke meerwaarde of een voorziening op het gelijkvloers.

De gemeente gaat een eenzijdige financiële belasting opleggen via het belastingreglement voor bijkomende kavels en wooneenheden in het kader van de verordening 'wonen-in-meervoud'. De belasting is gebaseerd op de vaststelling dat de gemeente zowel bij projecten voor de realisatie van meergezinswoningen, bijkomende taken of dienstverlening moet realiseren. Door deze lasten op te nemen in een belastingreglement wordt een hefboom gecreëerd waarmee men ontwikkelingen kan realiseren die de principes van het woonzoneringsplan ten uitvoering brengen. Om dit op een eenvormige manier te doen wordt een gradueel tarief per bijkomende kavel of wooneenheid vastgesteld.

Extra maatregelen omtrent energie, water, groendaken/gevels, ... om duurzame meergezinswoningen af te dwingen zijn verder uitgewerkt. Bovendien is het voortraject dat moet worden doorlopen en is vastgelegd in de afsprakennota, verder uitgebreid.

### VERORDENING WOONPARKGEBIED

De gemeenteraad van 15 december 2020 heeft de verordening woonparkgebied definitief vastgesteld. Binnen deze verordening werd al rekening gehouden met het dichthedenverhaal dat in het voorliggend woonzoneringsplan wordt opgebouwd. De minimumkaveloppervlakte voor nieuwe verkavelingen is immers 20 are = dichtheid van 5 woningen per hectare.



Het **buitengebied** bestaat uit twee zones: het woonlandschap en het woonpark. Om uniformiteit te brengen in het buitengebied schakelt de gemeente over op het principe van **1 woning per perceel**. Het spoor van ruimte verkavelingen met percelen van 20 are (dichtheid 5 are) wordt hiermee verlaten. De gebiedsspecifieke bepalingen van de huidige verordening (rond bos, heraanplant bomen,...) worden wel hernomen.

Wat **woonparken** betreft wordt er geopteerd voor een verkavelingsstop en minimale oppervlakte van 10 are voor het bouwen op bestaande percelen, in lijn met de bouwshift en de principes van bovenvermelde woonzoneringsmatrix.

## SCREENING MILIEU-EFFECTEN

### PLANPROCES MET MER-SCREENING

Het plan-MER-decreet (BS 20/06/2007) bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen haar toepassingsgebied valt. RUP's die het kader vormen voor project-MER-plichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004 of waarbij een Passende Beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege MER-plichtig.

Voor de projecten en plannen die niet van rechtswege MER-plichtig zijn, is er een screeningsplicht van toepassing. Dit betekent dat er moet nagegaan worden of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien niet, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-MER-plicht. In het andere geval dient evenwel toch nog een plan-MER opgesteld te worden.

### AANPAK

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-mer-plicht. De noodzaak tot het opmaken van een plan-MER / ontheffing kan enigszins in de positieve zin gestuurd worden door bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan te streven naar een minimalisatie van de milieueffecten. Dit vergt een zeer goede integratie van de milieuaspecten in de opmaak van het RUP. Voor elke discipline wordt er een beschrijving gegeven van de bestaande toestand en de verwachte milieueffecten. Hieronder worden de belangrijkste te onderzoeken aspecten van de verschillende disciplines aangereikt.

De screening zal gebeuren op basis van de opgemaakte zoneringskaart, dewelke concreet zal worden doorvertaald in het contouren-RUP. Voor wat betreft de zone buiten de woonkern, het woonlandschap, zal slechts een algemene screening gebeuren. Door de keuze om hier de bestaande structuur grotendeels te bewaren en niet te verdichten valt te verwachten dat de effecten (binnen de verschillende disciplines) niet aanzienlijk zullen zijn. Voor de zones binnen de woonkern (doortocht, dorpsstraten, aanloopstraten, dorpskern type 2 en dorpscentrum) zal, indien er binnen de besproken discipline een aanwijzing is tot verder onderzoek, deze verduidelijkt worden. In deze zones zijn naar de toekomst toe namelijk nieuwe dynamieken en een verdichting te verwachten, waardoor we niet kunnen uitgaan van een status quo.

### REFERENTIESCENARIO

Het referentiescenario betreft de huidige toestand, in combinatie met het nulscenario, waarbij er niet ingegrepen wordt in de huidige planningscontext. In de huidige planningscontext valt de gemeente terug op de bestaande verordeningen zoals de verordening 'wonen-in-meervoud' en de verordening Woonparken en op het gewestplan. Indien een gebied niet geordend is door een ander plan dan het gewestplan (bv. verkaveling, RUP, BPA,...) dan blijft de onmiddellijke omgeving als referentiekader werken om de goede ruimtelijke ordening bij een omgevingsaanvraag mee te bepalen. Het gewestplan houdt evenwel weinig rekening met de nieuwe ruimtelijke uitdagingen m.b.t. klimaat, vergrijzing en compact wonen, een veranderende handelsvoorzieningen, ruimtelijk rendement, inbreiding i.p.v. uitbreiding,... Ze zijn weinig sturend op vlak van kernversterking. Het nulalternatief blijkt bijgevolg onverantwoord, aangezien hierdoor geen trendbreuk komt in de verspreide groei en hierdoor het milieu verder onder druk komt te staan.

**VOORAFGAANDE TOETSEN****RVR-TOETS**

Een Seveso-inrichting is een bedrijf dat activiteiten ontplooit op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen. Er komen geen Seveso-inrichtingen voor in de gemeente Rotselaar. De dichtstbijzijnde consultatiezone van een Seveso-inrichting bevindt zich op ongeveer 7400 m in de buurgemeente Leuven (vervaardiging van andere chemische producten). Om uit te maken of er al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) opgesteld moet worden is het sinds 1 mei 2017 verplicht een RVR-toets uit te voeren. Uit deze toets kan blijken dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. In dat geval is de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) niet meer nodig. Uit de RVR-toets komt naar voren dat het (voor)ontwerp van RUP niet voorgelegd moet worden aan het Team Externe Veiligheid. Er hoeft geen RVR worden opgesteld.

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de gemeente Rotselaar

**uw bericht van**  
12/10/2022**uw kenmerk****ons kenmerk**  
RVR-AV-1741**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Kernversterking"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 12/10/2022, met ref. RVR-AV-1741), kan worden geconcludeerd dat:

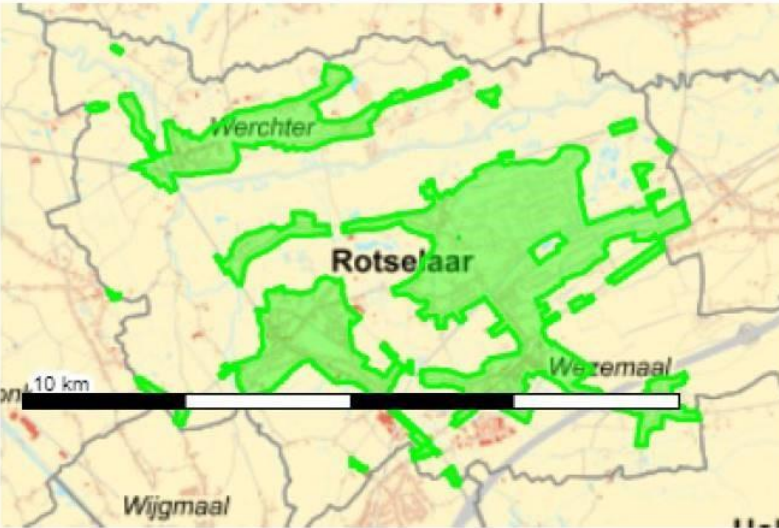
- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)



## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	
<b>RUP titel</b>	RUP Kernversterking
<b>Initiatiefnemer</b>	gemeente Rotselaar
<b>Plangebied</b>	
<b>Toets uitgevoerd op</b>	12/10/2022
<b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b>	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

<b>Vraag</b>	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
<b>Antwoord</b>	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

---

### GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gelet op de ligging van de gemeente en gezien de punten die in het RUP zullen worden geregeld (woningzoning) lokaal van aard zijn, kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen.

## BODEN EN WATER

## BESTAANDE SITUATIE

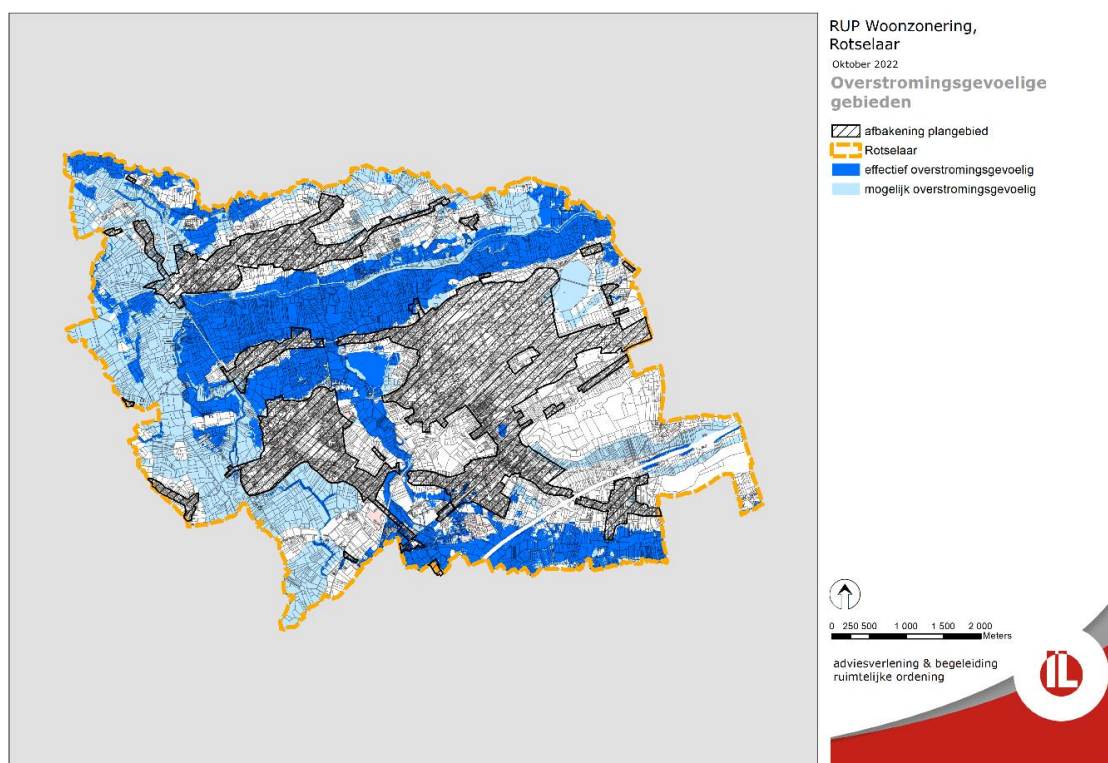
Het plangebied van het RUP ligt hier en daar in zones waar aandacht voor water en bodem zeer wenselijk is. Deze worden hieronder per thema besproken.

**Bodem**

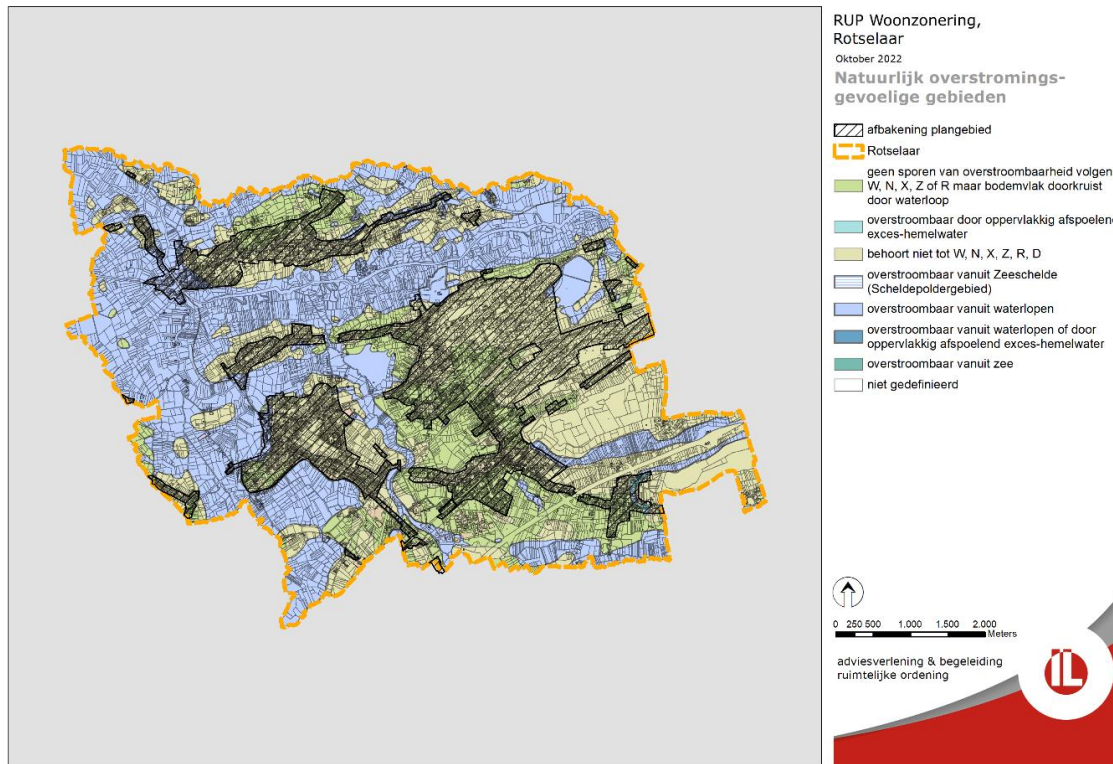
De bodem op de site bestaat voornamelijk uit bebouwde zone. Het profiel van deze bodem is door ingrijpen van de mens grotendeels gewijzigd of vernietigd, waardoor de oorspronkelijke bodemeigenschappen, zoals drainage volledig of gedeeltelijk teloor gegaan zijn.

In het oriënterend bodemonderzoek onderzoekt men de bodemtoestand van een grond met aanduiding van de risicozones. Aangezien het plangebied de woonkernen van heel de gemeente omvatten zijn er bij OVAM een aantal dossiers gekend van oriënterend bodemonderzoek of beschrijvend bodemonderzoek. Indien een concreet project voorligt, zal dit medebepalend zijn voor de inrichting van het gebied. Het RUP stelt echter geen gedetailleerde projectvoorstellen voor, waardoor dit aspect voorlopig irrelevant blijft. Dit wordt bekeken bij de vergunningsvraag.

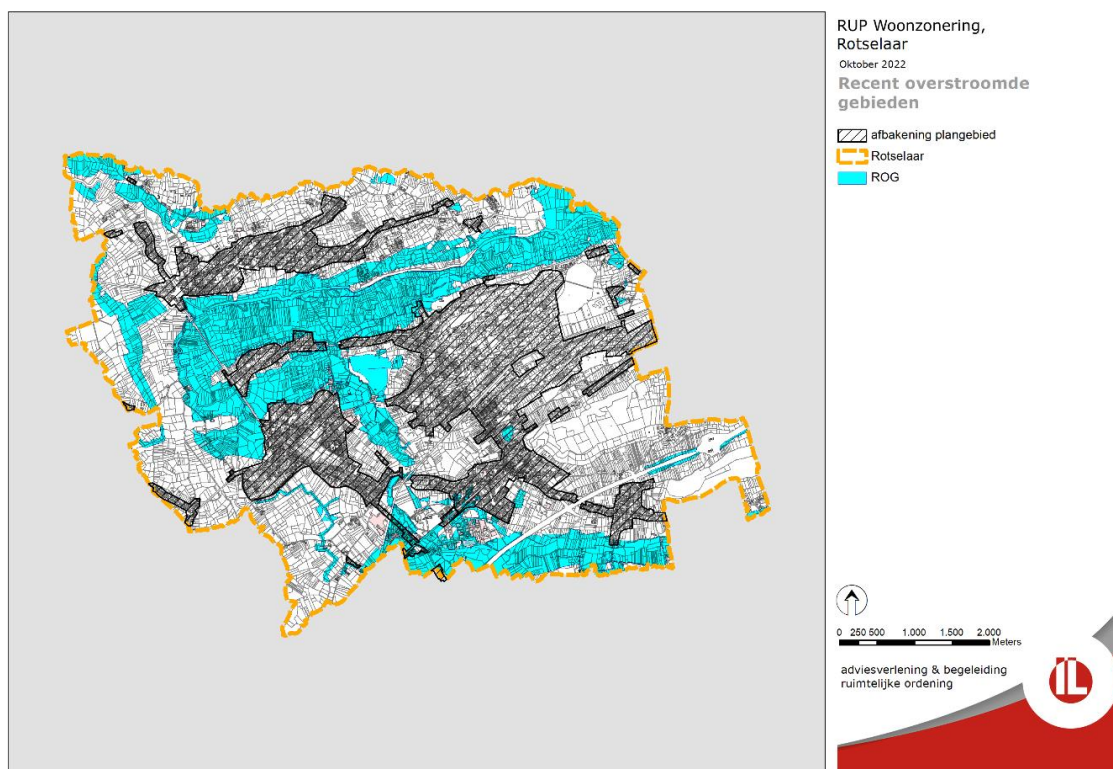
Voor grondwaterkwaliteit worden geen effecten verwacht van dit RUP. Het RUP bepaalt immers voor zones die sowieso bebouwbaar zijn, welke woningtypologie hier wel of niet kunnen.



Figuur 39 overstromingsgevoelige gebieden (2022)

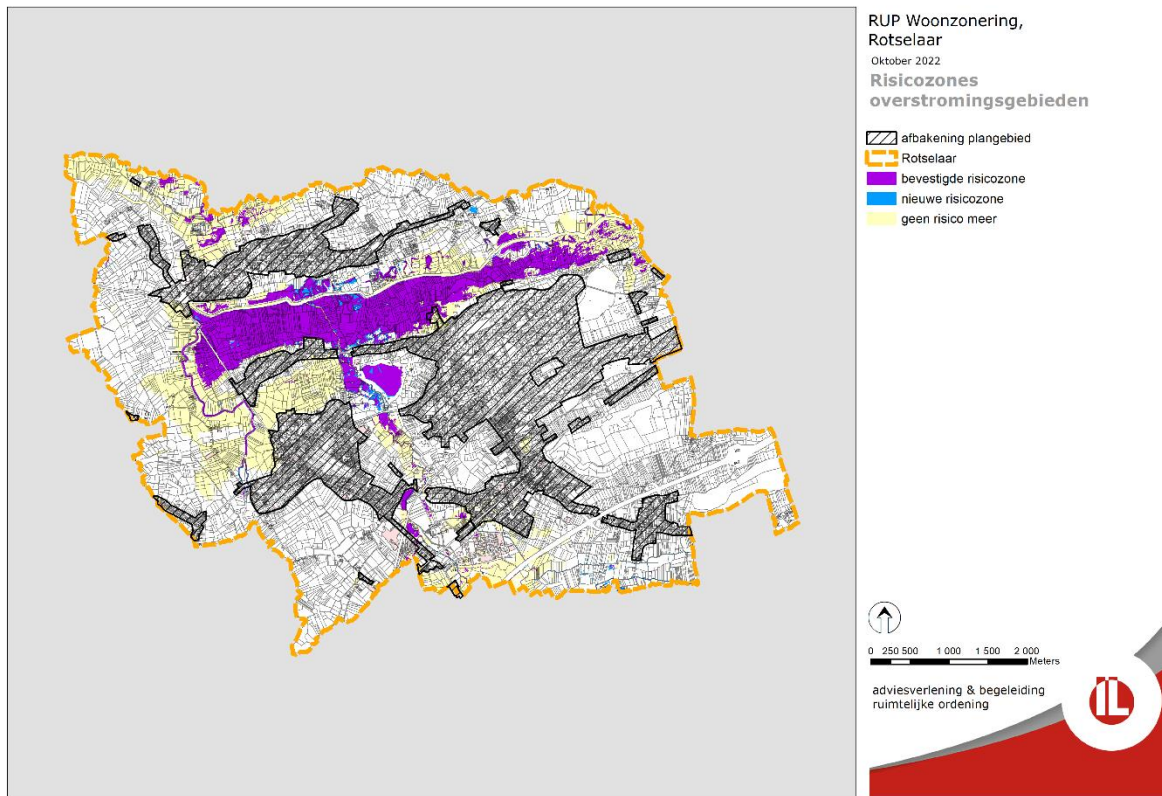


Figuur 40 natuurlijk overstromingsgevoelige gebieden (2022)

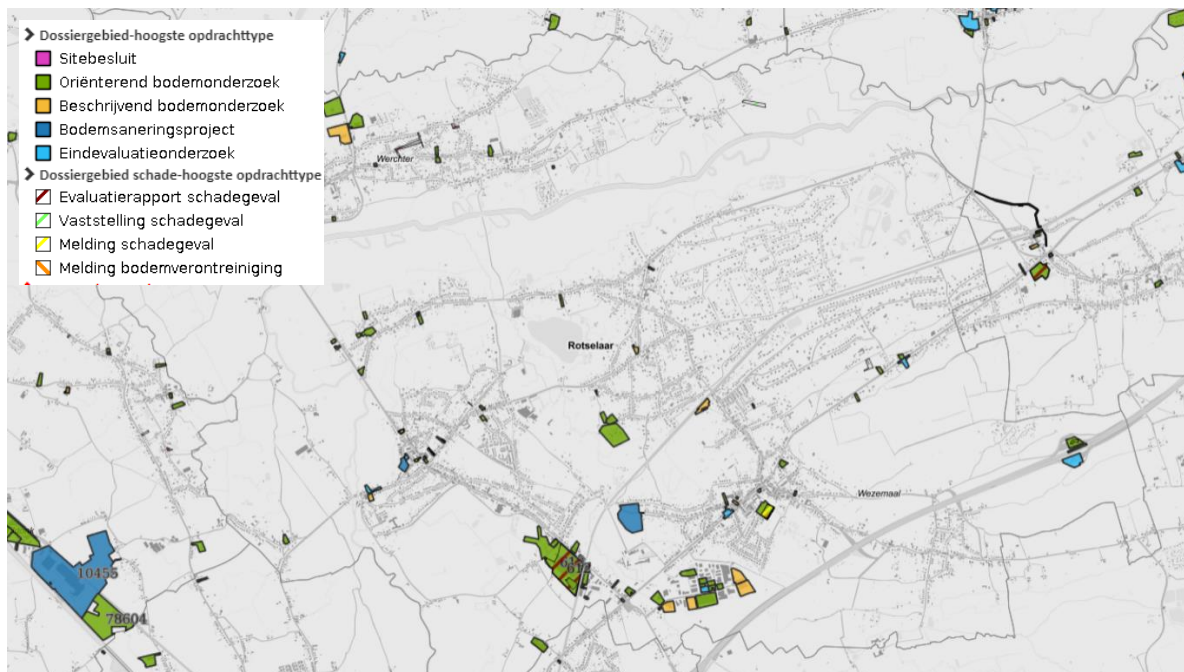


Figuur 41 recent overstromde gebieden (2022)

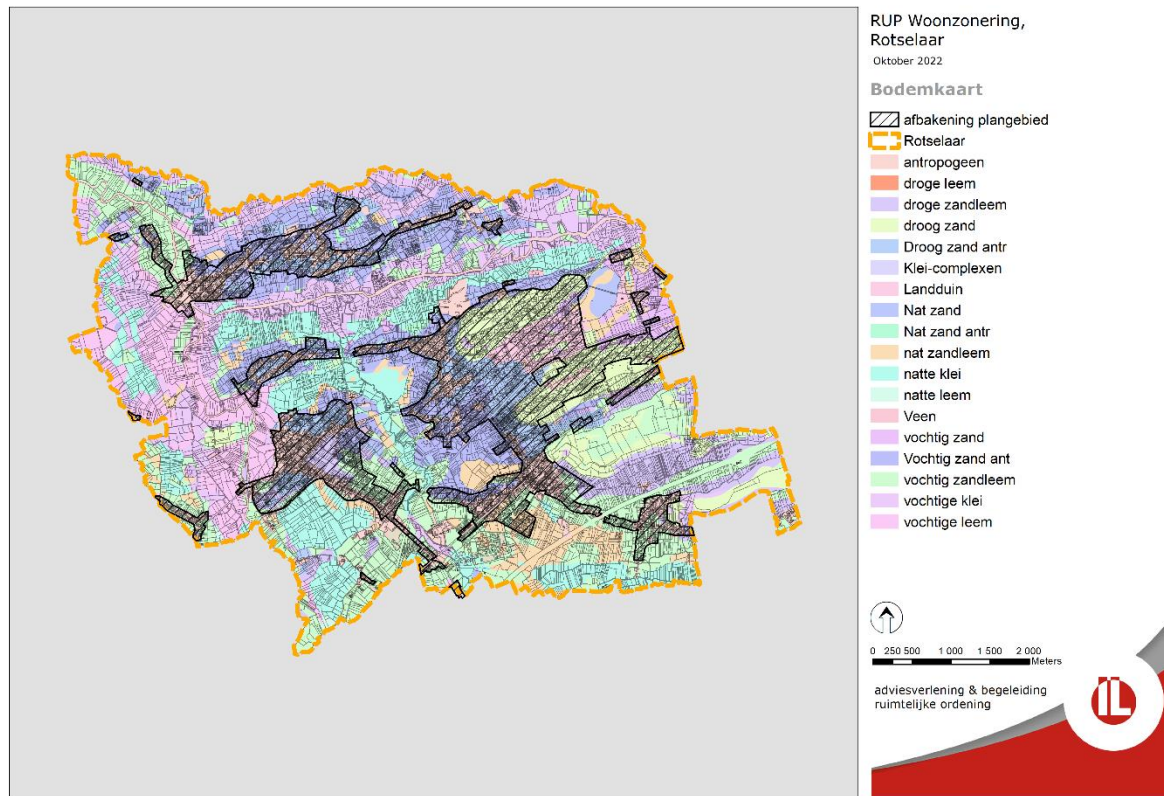




Figuur 42 risicozones overstromingsgebieden (2022)



Figuur 43 dossiergebied per opdrachttype



Figuur 44 bodemkaart (2022)

### Oppervlaktewater en overstromingsgevoeligheid

Volgens de Vlaamse hydrografische atlas situeert het plangebied zich in deelbekkens van het Demerbekken, het Dijlebekken, het stelsel van de Molenbeek-Bierbeek-Lemingsbeek-Abdijbeek en de Leibeek-Weesbeek-Molenbeek (het Demerbekken en het Dijlebekken in het stroomgebied van de Schelde). De bevaarbare Demer en Dijle, beheerd door De Vlaamse Waterweg, stromen door het plangebied. De geklasseerde waterlopen (Dijle en Winge) worden beheerd door de VMM. De onbevaarbare waterlopen (Leibeek, Lossingsbeek, Grote Losting, Gootgracht, Tarwelandbeek, Kleine Laak, Binnebeek, Putbosbeek en Grote Laak) van tweede categorie worden beheerd door de Provincie Vlaams-Brabant. Het RUP heeft op de structuur van deze waterlopen geen impact. Buiten en binnen de woonkernen die het RUP afbakt, vinden we een zeer fijnmazig systeem van beken onder gemeentelijk beheer. Het is de bedoeling van het RUP om ervoor te zorgen dat, in gebieden waar sowieso gebouwd kan worden, de bouwprojecten beter rekening kunnen houden met het fijnmazige beekstelsel doorheen de woonkern.

Binnen de contouren van het RUP worden een aantal zones aangeduid als effectief overstromingsgevoelig en als mogelijk overstromingsgevoelig. Deze zones zijn hoofdzakelijk gelegen langs de aanwezige valleien: de Demer, de Dijle, de Winge, de Grote Losting, de Grote Laak en de Leibeek. Op basis van deze kaarten kan geconcludeerd worden dat de meeste gevoelige zones in deze valleien eerder tussen de woongebieden gelegen zijn. Enkel op een aantal punten raken de gevoelige zones het woongebied:

- Rotselaar: de Stationsstraat tussen de Aarschotsesteenweg en de spoorweg, het noordelijke deel van de Lozenhoek;
- Hellicht: twee uitlopers in het oosten en westen;
- Een noordelijke uitloper van Heikant;

- De oostelijke kop van Werchter in de vallei van de Dijle;
- Wezemaal: de zuidoostelijke zone rond de Aarschotsesteenweg, Kapellekensweg en het binnengebied achter het Oorzaakveldpad.

Deze zones liggen grotendeels in het woonlandschap of woonwijken waar het RUP geen dichtere bebouwing toelaat dan er vandaag courant aanwezig is en ook geen inbreiding in de binnengebieden. In de zones waar het gaat over de dichtere gebieden van het dorps hart of dorps schil gaat het over reeds bebouwde sites. Dit neemt niet weg dat zeker in de effectief overstromingsgevoelige zones er extra aandacht dient te worden gegeven aan verhardingen, aan overstromingsgevoelig bouwen en aan ruimte voor water. De watertoets zal steeds moeten doorlopen worden om voldoende beschermende maatregelen te nemen. Daarnaast zal het RUP en de verordeningen de footprint van de gebouwen hier wel beperken doordat 30% van het terrein als groene collectieve ruimte moet worden ontwikkeld.

Het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. Die zones zijn een stuk kleiner dan de overstromingsgevoelige gebieden op de watertoetskaart en duiden de plaatsen aan waar de kans op waterschade het grootst is. De kaart voor risicozones voor overstromingen duidt binnen de contouren van het RUP enkel een aantal percelen aan de Stationsstraat (oversteek van de Leibeek) en aan de Aarschotsesteenweg (oversteek Grote Losting) aan waar de watertoets met grote omzichtigheid en aandacht zal moeten toegepast worden. Signaalgebieden zijn niet aanwezig in Rotselaar.

Er kan gesteld worden dat voor het grootste deel van de aandachtszones voor overstromingen het RUP geen verdichting toelaat van de harde functies wonen (woonlandschap) of de verdichting aansluit op de bestaande situatie en reeds bebouwd is (woonkern). Het doel van het RUP betreft een toename van de dichtheid in de kerngebieden, dit hoeft echter niet steeds gepaard te gaan met een verdere verharding ten opzichte van de bestaande toestand. Het opzet van het RUP is om een kwalitatieve verdichting mogelijk te maken en hierdoor een positieve bijdrage te leveren aan de plaatselijke kwaliteiten, zoals o.m. de waterhuishouding.

### **Grondwater en afstroming**

De kaart met infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om na te gaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren in de ondergrond. Dit is belangrijk, aangezien daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Daarnaast worden de grondwaterserves aangevuld, wat ons beschermt tegen droogteperiodes met constant uittredend kwelwater.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems geeft twee types gebieden weer: de gebieden met infiltratiegevoelige bodems en de gebieden met niet-infiltratiegevoelige bodems. Het grootste gedeelte van de afgebakende woonkern en woonlandschap zijn infiltratiegevoelige gebieden. Bij de vergunningsverlening moet erop toegezien worden dat bijkomende verhardingen de infiltratiecapaciteit niet ondermijnen. Vooral in de zones die kunnen worden verdicht is dit een aandachtspunt. De in opmaak zijnde verstrenging van de hemelwaterverordening van Vlaanderen en de Provincie Vlaams-Brabant bevatten maatregelen die voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd worden. Hun toepassing is dus zeer belangrijk en wenselijk binnen de doelstellingen van dit RUP.

Een combinatie van verschillende infiltratievoorzieningen kan een uitkomst bieden om infiltratie zo goed mogelijk te faciliteren in de zones waar niet-infiltratiegevoelige gebieden voorkomen. In gebieden met een hoge grondwaterstand of bodems die water slecht laten infiltreren, zoals rondom de beken en overstromingsgevoelige gebieden, kan een infiltratievoorziening zoals een wadi mogelijk haar nut verliezen. Het is dan ook belangrijk te zoeken naar een passende set van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan. De verplichte collectieve groene ruimten kunnen in uitzonderlijke gevallen dienst doen als waterbuffer.



Brede zones langsheen de waterlopen zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Dit wil zeggen dat kleine obstakels in het grondwaterlichaam (bv. kelders) een negatieve impact hebben op de doorstroming van het grondwater en dus de nabijgelegen brongebieden, in dit geval tevens habitatrichtlijngebieden (en beperktere mate VEN). Deze zones kruisen slechts beperkt de woonkernen. Het gaat hier over de oostelijke zijde van de woonkern van Werchter en de oostelijke zijde van de woonkern van Rotselaar. Vooral in de gebieden die in zone dorpshart en dorpschil liggen is dit een aandachtspunt. Het RUP laat hier compacte woningbouwprojecten toe, die vaak gepaard gaan met onderkeldering i.f.v. parkeren. Hierbij moet opgemerkt dat het steeds gaat om zones waar vandaag al bebouwing, en in vele gevallen ook reeds compacte bebouwing, is toegestaan onder de huidige algemene stedenbouwkundige verordening. Ook zonder dit RUP is dit een aandachtspunt.

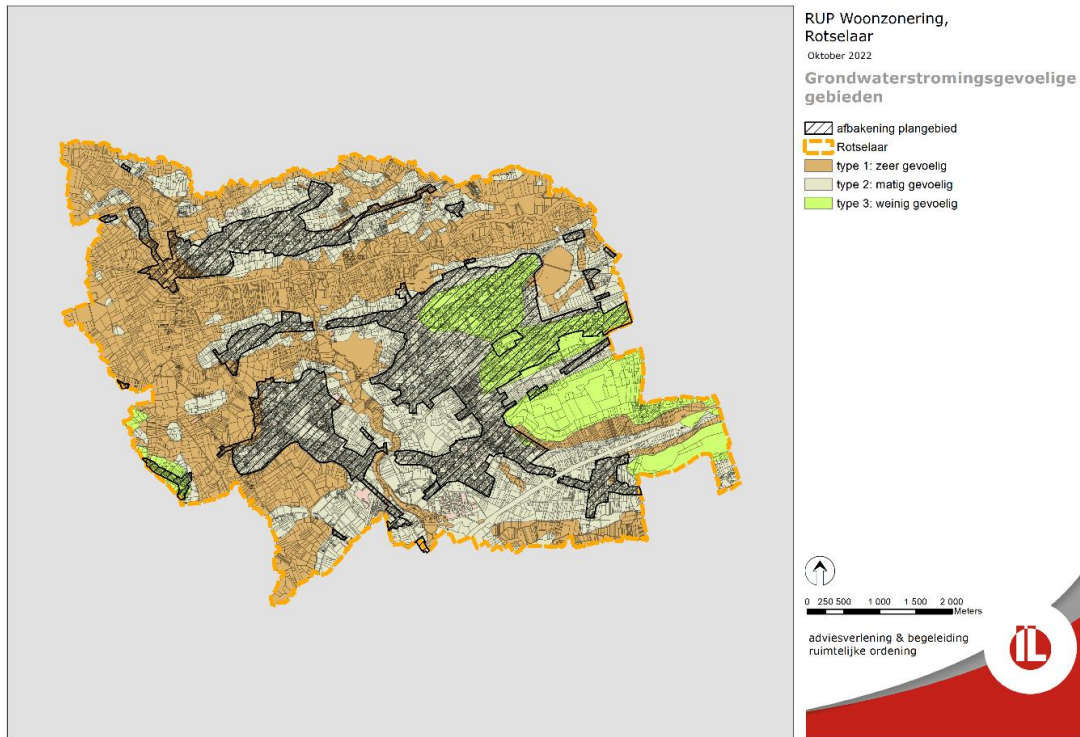
Het is aan te raden om gepaste voorschriften te voorzien in de bovenstaande zones om grondwaterbelemmeringen (zowel in stroming als infiltratie) tegen te gaan. Dit wordt grotendeels ondervangen door de Vlaamse en provinciale verordening maar de grondwaterstroming dient hier voldoende te worden aangepakt. In de verdere uitwerking van de voorschriften en principes kan bekeken worden welke maatregelen nog kunnen worden vastgelegd.

Een aantal zones binnen de zoneringskaart vallen binnen een winterbed van een grote waterloop. Het is vooral Hellicht dat in het winterbed ligt van de Demer. Dit is een zone die momenteel geen verdichtingsmogelijkheden krijgt (woonlandschap). Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere raakpunten met de Stationsstraat en de Aarschotsesteenweg, overeenkomstig het overstromingsgevoelig gebied.

De hellingenkaart van Vlaanderen geeft de hellingsgraad weer voor het Vlaamse grondgebied. Deze kaart werd opgemaakt met het oog op het determineren van 'steile' of 'sterke' hellingen, omdat deze hellingen aanleiding kunnen geven tot exces van afvloeiend hemelwater, wat de overstromingsgevoeligheid van een gebied kan beïnvloeden. De hellingenkaart toont aan dat de zoneringsgebieden binnen de afbakening vooral in het oosten gelegen zijn. Deze zones met sterke hellingen liggen echter binnen het woonparkgebied, waar de verdichting wordt beperkt.

De erosiegevoeligheidskaart (in functie van de watertoets) werd opgemaakt om de gevolgen van belangrijke wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze wijzigingen kunnen immers aanleiding geven tot een versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot de afspoeling van bodemdeeltjes. De plaats van deze gebieden komt ongeveer overeen met de hellingenkaart. Hier geldt ook dat deze zones met sterke hellingen binnen het woonparkgebied liggen, waar de verdichting wordt beperkt, en binnen enkele woonwijken (zuidelijke rand van Rotselaar en Wezemaal, Vleugtweg in Wezemaal, oostelijke zijde kruispunt Nieuwbaan/Provinciebaan en de wijk Rigessel) en woonlandschappen (uitlopers Hellicht). Deze laatste zijn de zones met de laagste bouwmogelijkheden.

Het gemeentelijk Hemelwaterplan wordt momenteel opgesteld als visie op de hemelwaterafvoer- en waterbuffering op het grondgebied van Rotselaar. In het hemelwaterplan zullen acties voorzien worden die maximaal inzetten op ontharding, infiltratie en ruimte voor water. Dit plan zit in de fase van de startnota.



Figuur 45 grondwaterstromingsgevoelige gebieden (2022)



Figuur 46 hellingkaart (2022)



Figuur 47 winterbedkaart (2022)



Figuur 48 erosiegevoelige gebieden (2022)



---

## CONCLUSIE

Met het RUP is het de ambitie om op de locaties die daarvoor het meest geschikt zijn de verdichting te bewerkstelligen. Dit gebeurt vanuit een aantal criteria zoals duurzame ontsluiting en nabijheid van voorzieningen. Door kwalitatieve verdichting in enkele stukken van de woonkern voorop te stellen, worden in de buitenste delen van de woonkern, de lintbebouwing en de reserveruimtes voor wonen gevrijwaard van verdichting.

Wel moet ook de verdichting in de woonkern rekening houden met de aandachtspunten vanuit waterbeheer. Vanuit deze analyse komen enkele specifieke zones naar voor waar projecten zullen moeten gecombineerd worden met maatregelen voor de waterhuishouding: enerzijds infiltratie en grondwaterstromingsgevoeligheid, anderzijds mogelijke wateroverlast. Het geplande RUP zal in de voorschriften voldoende kwalitatieve voorschriften opnemen zodat er aandacht is voor mogelijke pijnpunten en deze mee afgetoetst worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Voor al deze water en bodem gerelateerde maatregelen wordt doorheen het proces van het RUP nog bekeken hoe dit best kan worden vastgelegd in de voorschriften zodat er een duidelijke scopingsnota is met goede beoordeling van de effecten in de MER-screening.

Binnen zones aangewezen als effectief overstromingsgevoelig moet voldaan worden aan de principes van overstromingsvrij bouwen. Voorbeelden hiervan zijn het plaatsen van woningen op palen en voldoende hoog bouwen, zodoende wordt ruimte gevrijwaard voor overstromingswater wat wateroverlast in de toekomst kan beperken.

## FAUNA EN FLORA

---

### BESTAANDE SITUATIE

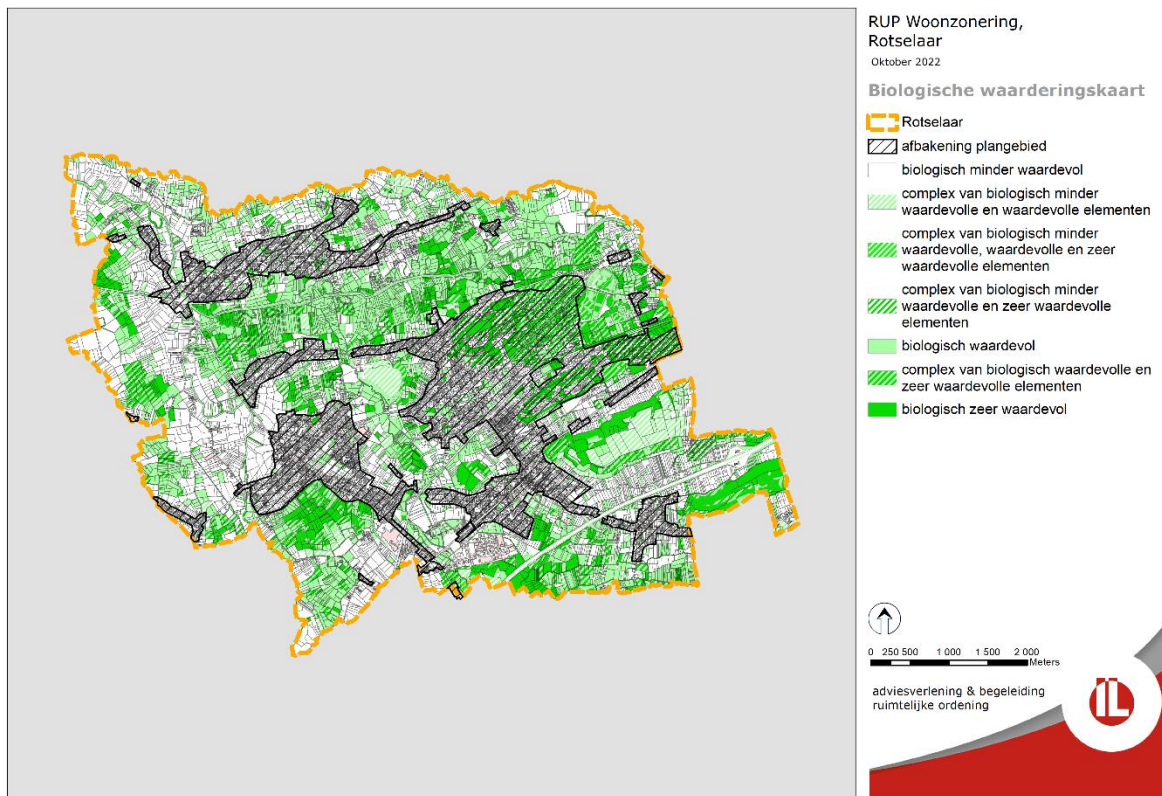
De biologische waarderingskaart van het Instituut voor Natuurbehoud geeft een recente (2015 en 2017) en uniforme inventarisatie en evaluatie van de biologisch waardevolle en minder waardevolle gebieden weer. In Rotselaar liggen de zones aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol voornamelijk tussen de bebouwing. Het gaat hier over de grote groenstructuren aan de valleien van de verschillende waterlopen. Deze waardevolle gebieden liggen buiten de afbakening van dit RUP. Binnen de woongebieden zijn er volgende waardevolle zones die voornamelijk bestaan uit open percelen:

- Rotselaar: enkele verspreide waardevolle en 1 zeer waardevolle zone in het noorden van het dorp, een waardevolle zone aan de oversteek Leibeek aan de Stationsstraat en een aantal percelen in het WUG (woonuitbereidingsgebied) . Voor het WUG heeft de gemeente de visie (zie BGO) dat de boszones niet ontwikkeld kunnen worden.
- Werchter: WUG aan de Demerbroekstraat bevat enkele waardevolle zones, inbreidingsgebied aan de Sint Jansstraat/Rochusstraat, in het oosten zijn een aantal inbreidingsgebieden reeds ingevuld of zijn er invullingen gepland via verkavelingen.
- Heikant: de waardevolle zones bevinden zich voornamelijk in de WUG's, in een binnengebied tussen de Schoolstraat en Sparrenstraat en een reeds ontwikkelde zone aan Beversluis. De binnengebieden kunnen niet ontwikkeld worden. Voor het WUG heeft de gemeente de visie (zie BGO) dat deze niet ontwikkeld kunnen worden.
- Wezemaal: de meeste waardevolle zones zijn reeds bebouwd of verkaveld, enkel een binnengebied achter het Oorzaakveldpad is nog open.
- Woonparkgebieden hebben nog vrij veel waardevolle zones. Via de wijziging van de verordening Woonparken zal de toekomstige bebouwing beperkt blijven.

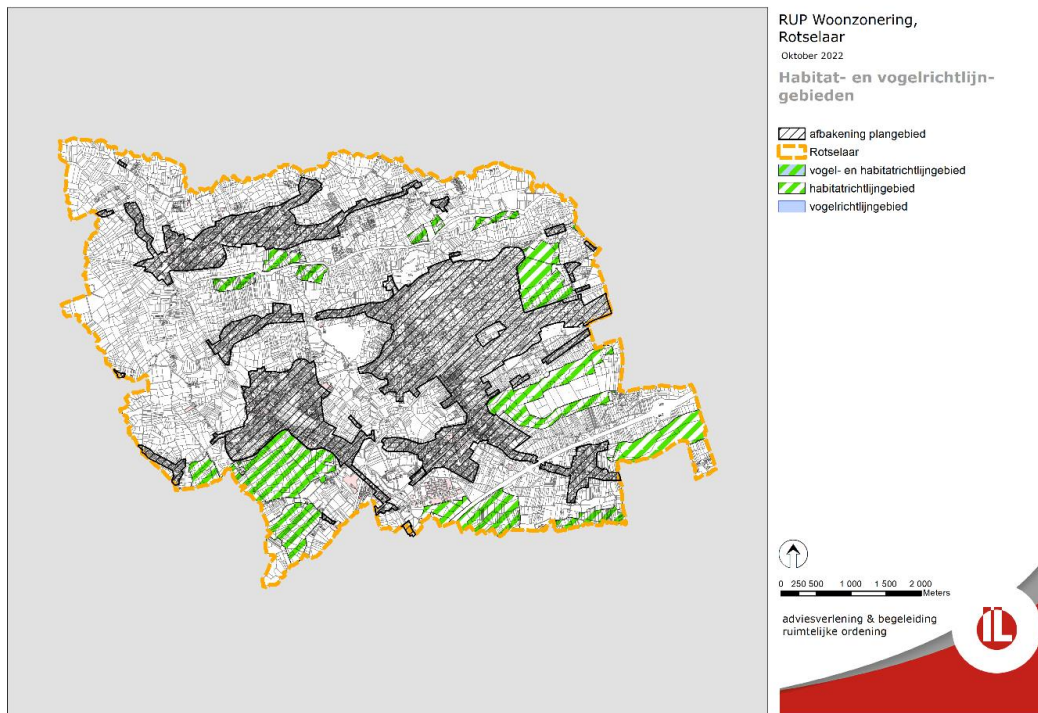
Vanuit de goede ruimtelijke ordening zal het behoud van de als waardevol aangeduide zones als een aandachtspunt moeten meegenomen worden bij eventuele aansnijding.

In Rotselaar zijn de volgende relevante gebieden aanwezig volgens VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk): het gen-gebied “De Demervallei ten westen van Aarschot”; het gen-gebied “De Eikelberg, Wijngaardberg, Beninksberg en ’s Hertogenheide”; het gen-gebied “De Wingevallei”, het gen-gebied “Het Wijgmaalbroek - Kwellenberg – Gevel” en het gen-gebied “De Broekelei-Zegbroek-Tremelo” De relevante habitatrichtlijngebieden zijn: “Demervallei” en de “Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen”.

Voor de VEN gebieden mag er geen onomkeerbare schade aan de natuur gebeuren. Vermijdbare schade moet vermeden worden. Bovenstaande gebieden liggen niet binnen de afbakening van het RUP in natuurgebied op het gewestplan maar grenzen aan de afbakening. Het gaat hier voornamelijk over woonlandschap en woonwijken met de laagste verdichtingsmogelijkheden. Enkel de dorpsring van Werchter in het zuiden en een klein stuk van dorpsring van Wezemaal in het oosten grenzen aan kwetsbare zones.



Figuur 49 biologische waarderingskaart (2022)



Figuur 50 habitat- en vogelrichtlijngebieden (2022)



Figuur 51 VEN-gebieden (2022)



**LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE****BESTAANDE SITUATIE****BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, DORPSGEZICHTEN EN MONUMENTEN**

In de gemeente Rotselaar bevinden zich de volgende beschermde monumenten binnen de afbakening van het RUP:

- Sint-Pieterskerk (neogotische plattelandskerk uit 1846-1848)
- Onze-Lieve-Vrouw-van-Zeven-Smartenkapel
- Sint-Martinuskerk
- Sint-Jan-Baptistkerk
- Pastorijsstraat 2: pastorie met ijzerzandstenen ommuring en poort
- Holsbeeksebaan 8: uitbreiding van de bescherming tot de omheiningsmuur, de gracht rond de pastorie en de brug over de gracht
- Onze-Lieve-Vrouw-van-Bijstandkapel en linde
- Voormalige brouwerij Mena, inclusief de fabrieksschoorsteen en het kantoorgebouw
- Mariakapel
- Onze-Lieve-Vrouw-van-de-Akkerkapel
- Drielindenkapel

Een aantal beschermde stads- en dorpsgezichten liggen binnen de perimeter:

- Dorpskern Wezemaal
- Abdij van het Vrouwenpark
- Maalderij Van Dooren met omgeving en Dijlevallei
- Brouwerij Mena en bijgebouwen
- Pastorie sint-Petrusparochie en tuin
- Kapel Onze-Lieve-Vrouw van de Akker met lindes
- Drielindekapel met drie lindes en onmiddellijke omgeving

Rotselaar kent volgende beschermde cultuurhistorische landschappen:

- Wijngaardberg
- Omgeving Hoeve Craeneveld
- Onze-Lieve-Vrouw-van-Zeven-Smartenkapel met omgeving
- Sint-Martinuskerk, omliggend kerkhof en omheiningsmuur
- Toren van Terheiden en omgeving

Er zal steeds met de erfgoedwaarden rekening gehouden moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen op of palend aan de site. De bestaande regelgeving biedt hier de nodige garanties aangevuld met het Erfgoedbeleidsplan van Werchter.

**ERFGOEDGOEDBELEIDPLAN VAN WERCHTER-DORP EN VASTGESTELDE INVENTARIS**

Binnen de afbakening van de woonkern zijn er heel wat elementen of gehelen bouwkundig erfgoed geselecteerd binnen de afbakening. Voor de panden op de inventaris moet de erfgoedtoets worden uitgevoerd vooraleer te beslissen over mogelijkheden tot sloop of grondige verbouwing. Het RUP wijzigt op zich niets aan de situatie van het vastgesteld bouwkundig erfgoed.

De gemeente wil met het Gemeentelijk Erfgoedbeleidsplan Werchter-centrum het belangrijkste erfgoed in Werchter vrijwaren en tevens de beeldkwaliteit van het centrum verhogen. Op vlak van de cultuurhistorische aspecten en visueel-vormelijke elementen streeft de gemeente bij werken het behoud na van de erfgoedkenmerken en –elementen van de waardevolle gebouwen. In de omgeving van erfgoed wordt een duurzame en kwalitatieve architectuur nagestreefd, die de erfgoedwaarden en de beeldkwaliteit van de omgeving optilt en versterkt. Een nieuwe invulling moet zich niet afkeren van het omringend erfgoed, maar de compositorische en formele gegevens van de bestaande architectuur accentueren en een hedendaagse taal vinden. Nieuwe architectuur en aanpassingen aan erfgoed moeten zich rechtvaardigen. Kennis van het gebouw, van de architectuurpraktijk en de architectuurgeschiedenis is nodig om aanknopingspunten te vinden waarop een nieuw verhaal kan worden gebaseerd.

Om deze beleidsmatige gewenste ontwikkeling na te streven is het noodzakelijk om bij alle werken, handelingen, wijzingen en aanvragen tot sloop van het erfgoed, opgenomen op de lijst van de waardevolle gebouwen met bovenlokale (5) en lokale (4) waarde, een verplicht voorafgaandelijk advies gevraagd (voor het indienen van de definitieve omgevingsaanvraag) aan de door de gemeente aangestelde erfgoeddienst. Deze erfgoeddienst wordt zo vroeg mogelijk en bij het eerste overleg in het vergunningentraject betrokken en uitgenodigd. Het advies van de erfgoeddienst wordt overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen en is niet bindend. Het gemeentebestuur beslist om geen bijkomende adviesvraag te verplichten voor gebouwen van ondersteunende erfgoedwaarde (3).

---

### LANDSCHAPSRELICTEN EN ERFGOEDLANDSCHAPPEN

Rotselaar kent de volgende landschapsrelicten: “Demer- en Laakvallei tussen Aarschot en Werchter” en “Wijngaardberg en het landbouwgebied tot aan de Parhof”. Deze liggen buiten de afbakening van het RUP.

---

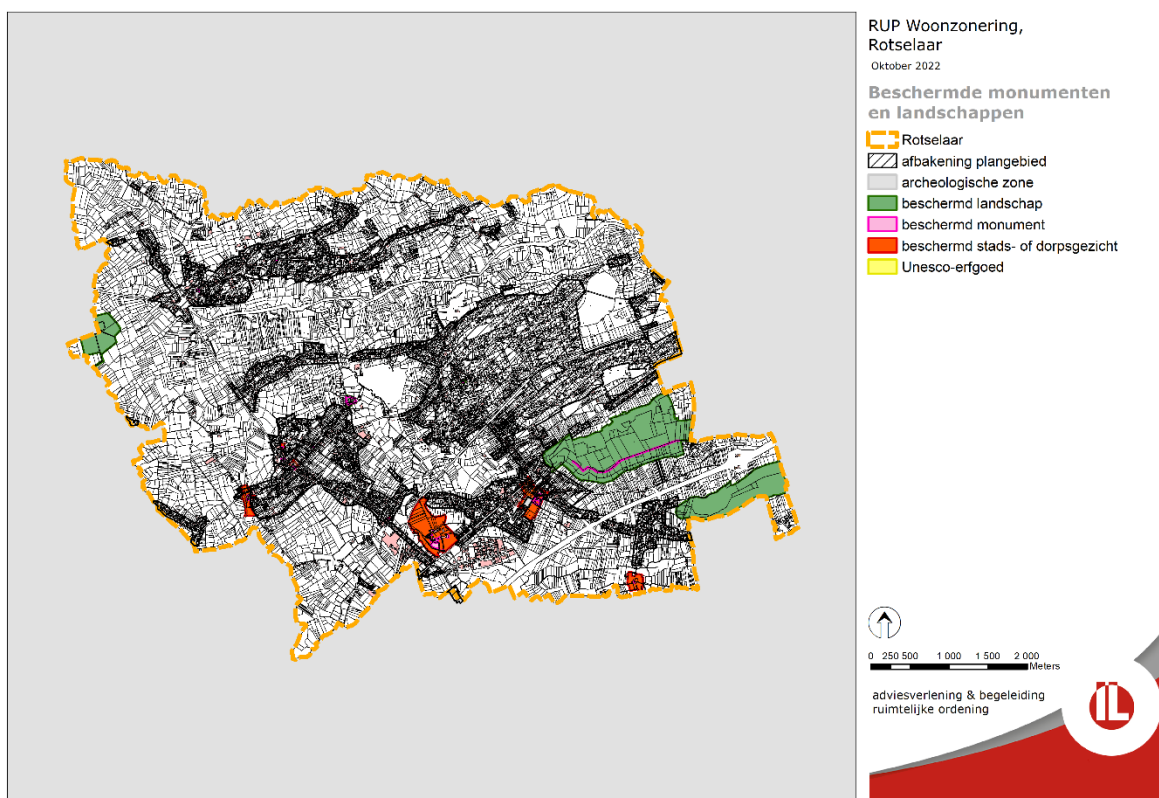
### ATLAS DER BUURTWEGEN

De Atlas der Buurtwegen van 10 april 1841 bevat een inventaris van alle wegen die van belang waren voor het lokaal verkeer. Die wegen waren bedoeld voor doelgericht verkeer naar het dorp, de kerk, de weide en het veld. Aangezien het plangebied zich uitstrekt over de gehele gemeente is het weinig relevant om een overzichtskaart te geven. Het RUP heeft geen consequenties voor het al dan niet behouden van deze buurt- en voetwegen. In geval van een concreet project zal er steeds gekeken dienen te worden hoe deze buurt- of voetweg maximaal deel kan uitmaken van het project, om een schrapping te vermijden en op deze manier bij voorkeur in te schakelen als een zachte verbinding. In het RUP wordt het bestaande zachte netwerk verder aangevuld wanneer er verdicht wordt.

---

### ARCHEOLOGIE

Binnen Rotselaar ligt de beschermde archeologische kasteelsite van Wezemaal. Deze ligt buiten de afbakening van het RUP.



Figuur 52 beschermde monumenten en landschappen (2022)

## MENS EN RUIMTE

### VERKEER EN MOBILITEIT

#### BESTAANDE SITUATIE

Voor de referentiesituatie maken we gebruik van de onderdelen van het STOP-principe:

##### Stappers (voetgangers)

Elke woonkern van Rotselaar heeft in meer of mindere mate een kern met voorzieningen. Voor de bewoners van de directe omgeving van deze lokale voorzieningen en handelskernen is stappen dan ook een te stimuleren verplaatsingswijze voor verplaatsingen tussen woning en dagelijkse voorzieningen. Een van de basisprincipes van het RUP bestaat eruit om bijkomende inwoners zo veel mogelijk in de omgeving van de voorzieningen een plek te geven en zo het stappen te stimuleren. De woonkernen van de gemeente Rotselaar zijn goed uitgerust met voetpaden in de dorpscentra. Doorheen de kernen van de deelgemeenten lopen steeds routes van het wandelknooppuntennetwerk. Rotselaar kent een vrij denses netwerk van wandelknooppunten die de kernen en het omringende groen met elkaar verbinden.

##### Trappers (fietsers)

Het recreatief fietsnetwerk en de bijhorende routes doen de verschillende deelgemeenten aan en geven eerder een recreatief zicht op de gemeente, waarbij de hoofdwegen vermeden worden en het groen ontdekt kan worden. Vanuit elke kern kan er snel aansluiting gezocht worden op dit recreatieve fietsroutenetwerk. In de



woonstraten van de woonkernen gebeurt het fietsen veelal binnen een gemengd verkeersregime. Naast het recreatief fietsnetwerk is er een uitgebreid functioneel fietsroutenetwerk aanwezig. Belangrijke onderdelen zijn de fietssnelweg F25 Leuven-Aarschot (in ontwikkeling), de fietsverbindingen met Aarschot langs de Demer en de verbinding met Leuven via de Dijle.

#### Openbaar vervoer

De treinstations van Wezemaal met een bediening IC en S liggen op het grondgebied van de gemeente zelf. Een uitgebreid netwerk van buslijnen geven een goede verbinding tussen de woonkernen.

#### Privaat autoverkeer

Met de aanwezigheid van een aantal bovenlokale verbindingen zoals de Leuvensesteenweg en de E40 is de gemeente goed ontsloten voor autoverkeer.

#### Hoppinpunten in voorbereiding

De gemeente bereidt anno 2022 haar beleid rond hoppinpunten voor. Er is een selectie gemaakt van de hoppinpunten:

- Wezemaalplein
- Station Wezemaal
- Mena in Rotselaar dorp
- Marc Muntenplein

---

### TOEKOMSTIGE SITUATIE VERKEER EN MOBILITEIT

Het bijkomend woningaanbod aan een hogere dichtheid dient zorgvuldig gelokaliseerd worden binnen de kernen die daarvoor goed uitgerust (voorzieningen) en ontsloten (knooppunt openbaar vervoer, fiets) zijn. Op die manier worden zoveel mogelijk kansen gegeven aan de stijging van het gebruik van duurzaam vervoer (openbaar vervoer, fiets- en voetgangersverkeer). De afbakening van de zones waar kan verdicht worden zijn dan ook gebaseerd op een onderzoek naar waar de voorzieningen met een goede duurzame ontsluiting samengaan. Op die manier is het beleid er maximaal op gericht om het zachte verkeer maximaal kansen te geven voor de verplaatsingen naar de dagelijkse voorzieningen. Daarom kan globaal gesteld worden dat de effecten op de mobiliteit gunstig zijn, in vergelijking met het niet vastleggen van een kernversterkend beleid. De gemeente zal tegelijk wel in samenspraak met de gewestwegbeheerder, die adviseert i.k.v. nieuwbouwprojecten aan de gewestwegen, goed toezien op de ontsluiting van nieuwe compacte ontwikkelingen op de steenwegen.

---

### RUIMTE: REFERENTIESITUATIE EN GEVOLGEN VAN HET RUP

#### Wonen en aan wonen verwante functies

Het RUP bakent de woonkernen af met verschillende zones die elk eigen voorwaarden aan en een graad van verdichting krijgen. De afbakeningen zijn afgestemd op een reeds bestaande situatie: zones met een sterk handelaanbod, zones waar al meergezinswoningen voorkomen, zones met een puur residentieel karakter, soms aangevuld met (vooral niet-commerciële) voorzieningen zoals scholen, gemeenschapsfuncties,... Buiten de afgebakende woonkernen komen de woonlinten en verspreide bebouwing van het woonlandschap. Het RUP zal toelaten om aan woonverdichting te doen in de goed gelegen beperkte zones binnen de woonkern. Hiermee brengt het ten opzichte van de mogelijkheden van de bestaande verordeningen, een verstrenging aan. Vanuit de demografische prognoses uit de woonbehoeftestudie blijkt dat het aanbod aan bijkomende woningen vooral zal

bestaan uit het compacte woningtype voor kleinere gezinnen. Dit verantwoordt een zone waar het bestaand woonweefsel kan worden verdicht door kleinere woningen aan te bieden. Uiteraard is het ook van belang om nieuwe grote gezinnen een plek te geven. Deze kunnen terecht in vrijkomende grondgebonden woningen en in compacte maar gezinsvriendelijke projecten in de te versterken woonkern. Commerciële en collectieve functies worden gestimuleerd bij projecten in het dorpshart. Dit zal de verdichting ondersteunen en draagkracht geven. Daarnaast zal het RUP voorschriften voorzien die zorgen voor een goede inpassing van verdichtingsprojecten op het vlak van inplanting, bouwhoogte, dakvorm, versterken bestaand groen en erfgoed, ....

#### Bedrijvigheid, landbouw,...

Het RUP doet geen uitspraak over mogelijkheden buiten de gebiedscategorie wonen. Het RUP zal dus geen voorschriften bevatten over de inpasbaarheid in het woonweefsel van bedrijven, grootschalige gemeenschapsvoorzieningen, autonome kantoorprojecten,... Hiervoor geldt de goede ruimtelijke ordening (tenzij er een RUP is).

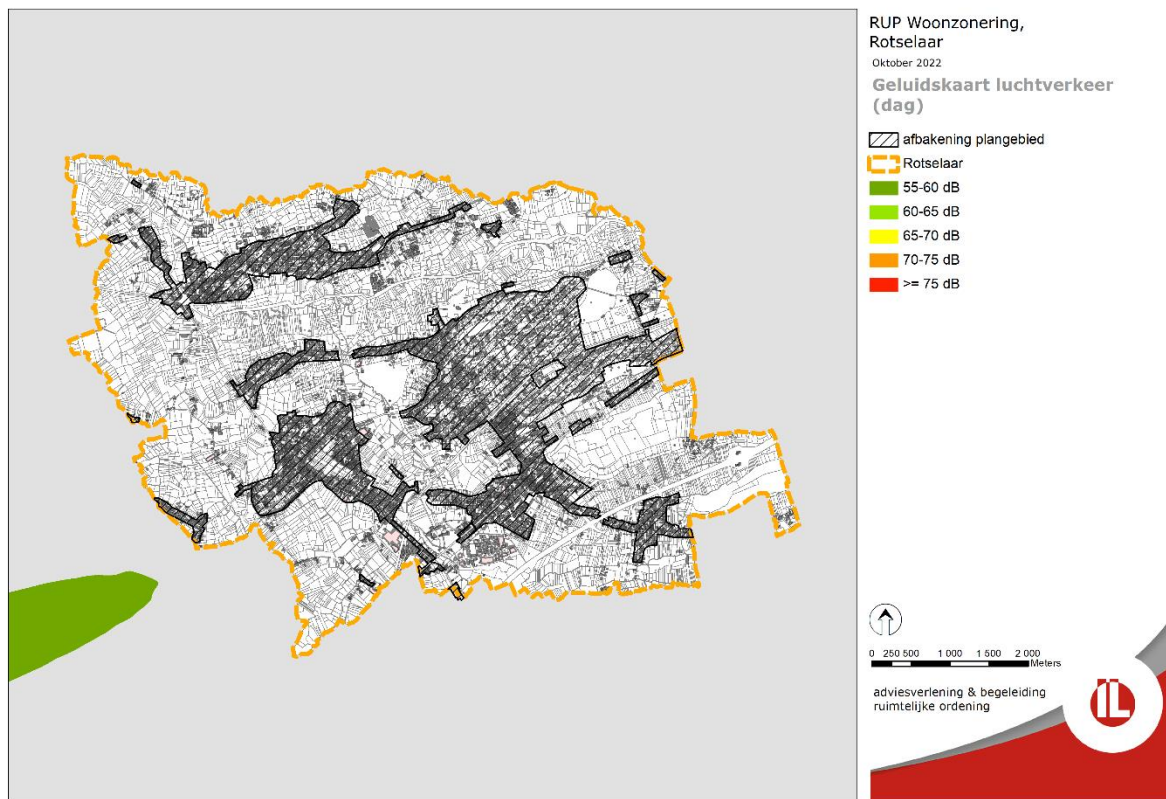
## GELUID EN TRILLINGEN

### BESCHRIJVING VAN DE REFERENTIESITUATIE

Voor de beschrijving van de referentiesituatie inzake de discipline geluid en trillingen wordt er teruggegrepen naar de geluidsverkeerkaarten. Binnen de afbakening van het RUP is er een bestaande impact van de E40, De Aarschotsesteenweg, de Stationsstraat/Provinciebaan en de Haachtsesteenweg/Nieuwbaan. De impact van de E40 bevindt zich enkel ter hoogte van het woonlandschap tussen Wezemaal en Vlasselaar. Wezemaal, Rotselaar en Werchter hebben een impact van de doortochten van de steenwegen.

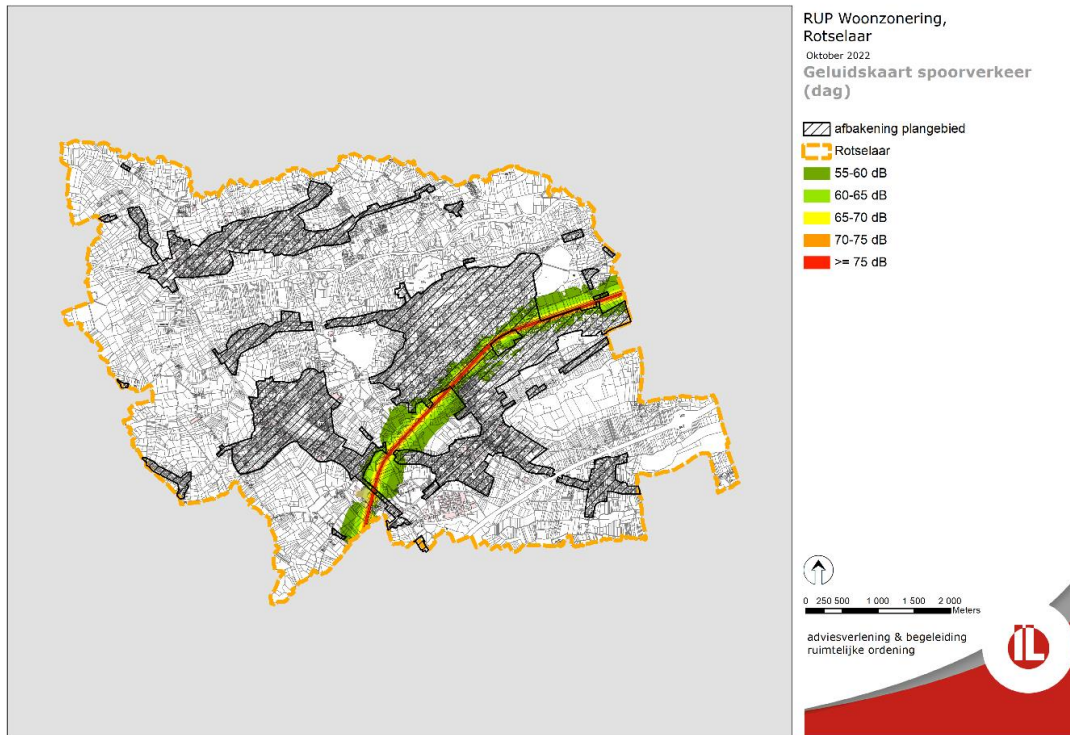
### EFFECTEN GELUID EN TRILLINGEN

De doortocht van de steenweg is het gebied waar een toename van het aantal getroffen kan worden verwacht. Tegelijk ligt deze zone in een gebied waar de snelheid op de steenweg lager ligt door lichten en een 50 km/u-limiet of 30 km/u-limiet. In deze zone blijkt de impact van de weg zich te beperken tot het openbaar domein. De architectuur van projecten aan de steenwegen zal rekening moeten houden met de geluidsbelasting. Echter zijn ook zonder voorliggend RUP kernversterkende projecten in dergelijke omgeving mogelijk.

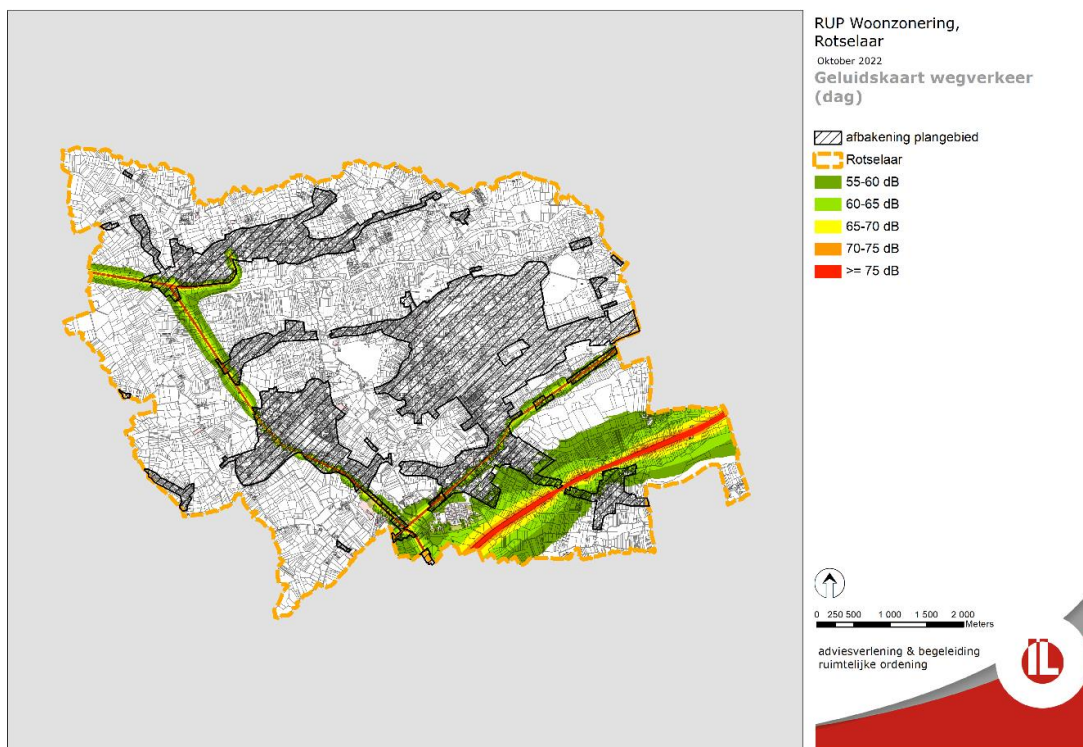


Figuur 53 geluidkaart luchtverkeer dag (2022)





Figuur 54 geluidkaart spoorverkeer dag (2022)

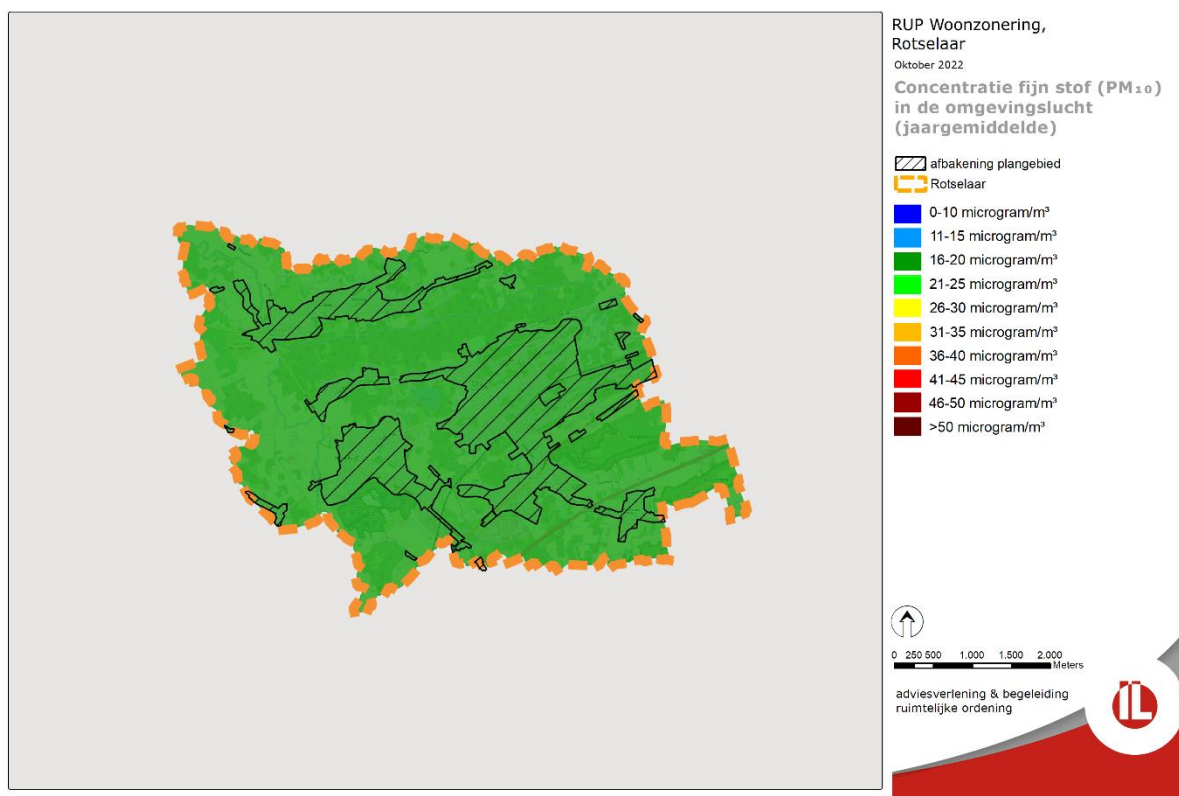


Figuur 55 geluidkaart wegverkeer dag (2022)

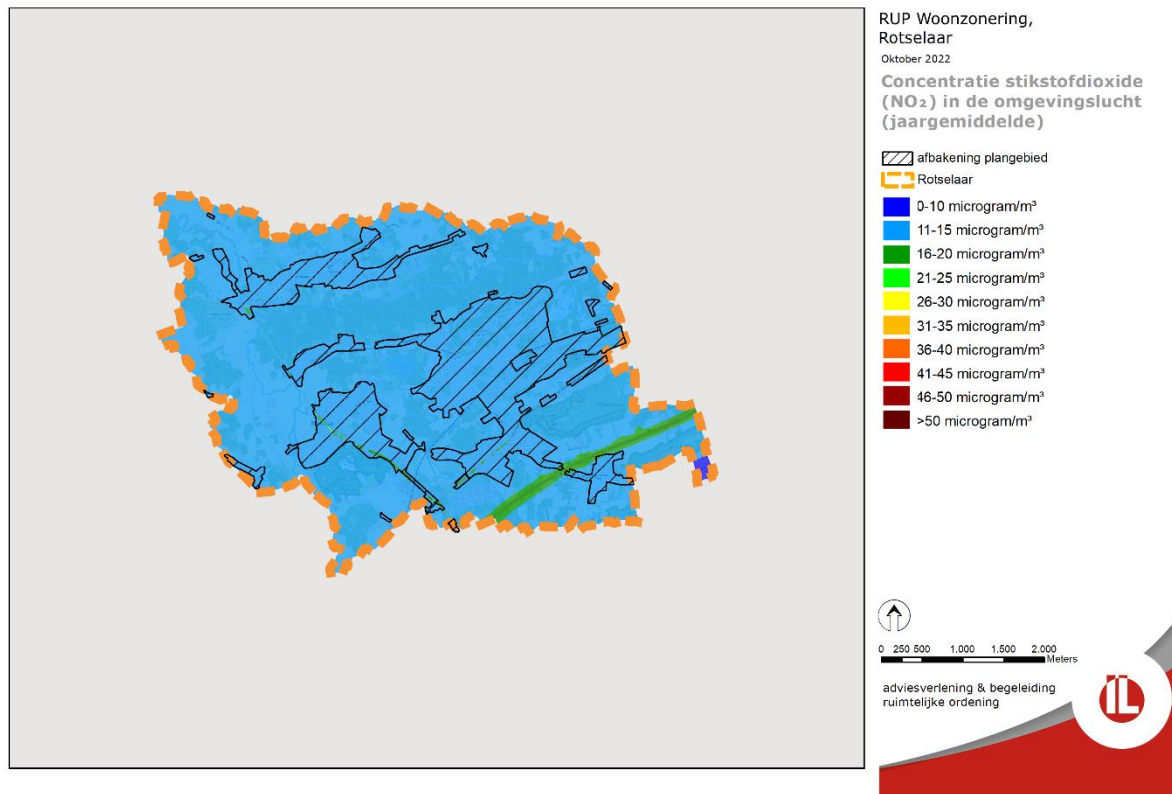
**LUCHT**
**BESTAANDE SITUATIE**

Volgens de waarden van het kaartmateriaal van de Vlaamse Milieumaatschappij betreffende de luchtkwaliteit, kan er geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in Rotselaar de Europese grenswaarden van de pollutanten PM<sub>10</sub> (fijn stof) en NO<sub>2</sub> (Stikstof) niet overschrijden. De huidige geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Wanneer de kaarten bekeken worden kan er gesteld worden dat de waarden in Rotselaar wat betreft stikstofdioxide en fijnstof nergens worden overschreden. Er zijn enkel in een zone rond de E40 voor de NO<sub>2</sub> verhoogde waarden tegenover de rest van de gemeente.

Er wordt verwacht dat de opmaak van het RUP geen aanzienlijke negatieve effecten met zich zal meebrengen inzake de discipline lucht. De verwachte toename van het wonen in de afgebakende te versterken woonkern zal, in vergelijking met de al bestaande functies in de gemeente, beperkt zijn. Ze is niet van die aard dat een sterke toename van de luchtvervuiling moet worden gevreesd.



**Figuur 56 concentratie fijn stof in de omgevingslucht (2022)**



**Figuur 57** concentratie strikstofdioxide in de omgevingslucht (2022)

## CONCLUSIE M.E.R.-SCREENING ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

Voorlopig komen er geen onoplosbare en onomstotelijke problemen naar voren die het gebruik van de mer-screening-procedure zouden onmogelijk maken. Wel is aangeraden dat een aantal elementen bij de verdere uitwerking van de voorschriften een ander beleid zoals o.a. beoordeling van aanvragen voor verdichtingsprojecten voor wonen in acht te nemen. We sommen ze nog eens kort op:

- De uitvoering watertoets en ruimere aandacht voor infiltratiemogelijkheden en doorstroming (met opleg van maatregelen zoals overstromingsvrij bouwen, ruimte voor water,...), zeker bij verdichtingsprojecten in een beperkt aantal gebieden waar effectief overstromingsgevoelige gebieden overlappen met het dorpshart en de dorpschil;
- Aandacht voor de lokale mobiliteitsafwikkeling van verdichtingsprojecten in de woonkern;
- Opletten met grootschalige kelders en ondergrondse parkings in de zones gevoelig voor grondwaterstroming;
- Aandacht voor voldoende en aangepaste infiltratiemogelijkheden bij verdichtingsprojecten;
- Aandacht voor de biologische waardevolle en zeer waardevolle zones in binnengebieden en de raakzones tussen de kwatsbare gebieden en de dorpsring;
- Aandacht voor architectuur van de geluidsbelasting bij woonverdichtingsprojecten direct palend aan de steenwegen, de snelweg, onder de vliegroute en aan de spoorweg.

Deze elementen maken onderdeel uit van verder onderzoek binnen de procedure van dit RUP alsook een behoorlijke toets aan de goede ruimtelijke ordening op niveau van een vergunningsaanvraag.



**LIJST VAN FIGUREN**

Figuur 1 overzicht planproces .....	5
Figuur 2 overzicht gewestplan Rotselaar .....	8
Figuur 3 ruimtebeslag per categorie, % ten opzicht van de oppervlakte ruimtebeslag (2019) .....	17
Figuur 4 landgebruik in detail, % ten opzicht van de totale oppervlakte (2019) .....	17
Figuur 5 effectief mogelijk overstromingsgevoelig gebied (2017) .....	18
Figuur 6 evolutie huishoudens, gezinsgrootte en aandeel 65+ (2021) .....	19
Figuur 7 evolutie 'modal shift' (2019) .....	20
Figuur 8 evolutie handelsoppervlakte en winkelvloeroppervlakte (2021) .....	21
Figuur 9 ruimtebeslag t.o.v. open ruimte (2019) .....	22
Figuur 10 overzicht kosten van verdichting .....	23
Figuur 11 gewestplan 1977 Rotselaar .....	23
Figuur 12 openbare vervoersassen Regionet Leuven .....	25
Figuur 13 afbakening kernen in het 'kernenkompas' van Regionet Leuven .....	27
Figuur 14 op basis de huidige gebouwdichtheid/km straat + historische kernen + knooppunten + voorzieningen zijn drie duidelijke kernen in Rotselaar te identificeren: Wezemaal, Werchter, Rotselaar. ....	34
Figuur 15 huidige gebouwdichtheid: aantal gebouwen per kilometerstraat (hoe donkerder, hoe groter de dichtheid) .....	35
Figuur 16 historische kernen en beschermde gebieden .....	36
Figuur 17 openbare vervoersassen 'knooppunten' .....	37
Figuur 18 publieke en private voorzieningen .....	38
Figuur 19 aanzet woonzoneringsplan Rotselaar uit het actieplan van de toolkit kernversterking .....	41
Figuur 20 structuurvisie Rotselaar uit het actieplan van de toolkit kernversterking .....	42
Figuur 21 topografische kaart NGI van 1904 .....	43
Figuur 22 overzicht historische kaart Wezemaal (bron: masterplan site Steenweg op Nieuwrode 21-33 van BUUR) .....	43
Figuur 23 aanzet woonzoneringsplan Werchter uit het actieplan van de toolkit kernversterking .....	44
Figuur 24 structuurvisie Werchter uit het actieplan van de toolkit kernversterking .....	45
Figuur 25 overzichtskaart woonzoneringsplan .....	47
Figuur 26 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar .....	48
Figuur 27 woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar detail .....	49
Figuur 28 gewestplan 'woonkern' Rotselaar .....	50
Figuur 29 'woonkern' Rotselaar volgens verordening wonen-in-meervoud 2017 .....	51
Figuur 30 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter .....	52
Figuur 31 woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter detail .....	53
Figuur 32 gewestplan 'woonkern' Werchter .....	54

Figuur 33 'woonkern' Werchter volgens verordening wonen-in-meervoud 2017 .....	55
Figuur 34 woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal .....	56
Figuur 35: Wezemaal dorpsring – dorpshart .....	57
Figuur 36 gewestplan 'woonkern' Wezemaal .....	58
Figuur 37 'woonkern' Wezemaal volgens verordening wonen-in-meervoud 2017 .....	59
Figuur 38 woonzoneringsplan woonlandschap Stationsstraat .....	60
Figuur 39 overstromingsgevoelige gebieden (2022).....	75
Figuur 40 natuurlijk overstromingsgevoelige gebieden (2022) .....	76
Figuur 41 recent overstroomde gebieden (2022) .....	76
Figuur 42 risicozones overstromingsgebieden (2022) .....	77
Figuur 43 dossiergebied per opdrachttype.....	77
Figuur 44 bodemkaart (2022) .....	78
Figuur 45 grondwaterstromingsgevoelige gebieden (2022) .....	81
Figuur 46 hellingenkaart (2022) .....	81
Figuur 47 winterbedkaart (2022) .....	82
Figuur 48 erosiegevoelige gebieden (2022) .....	82
Figuur 49 biologische waarderingskaart (2022).....	84
Figuur 50 habitat- en vogelrichtlijngebieden (2022).....	85
Figuur 51 VEN-gebieden (2022) .....	85
Figuur 52 beschermde monumenten en landschappen (2022) .....	88
Figuur 53 geluidskaart luchtverkeer dag (2022) .....	91
Figuur 54 geluidskaart spoorverkeer dag (2022) .....	92
Figuur 55 geluidskaart wegverkeer dag (2022).....	92
Figuur 56 concentratie fijn stof in de omgevingslucht (2022) .....	93
Figuur 57 concentratie strikstofdioxide in de omgevingslucht (2022).....	94