



# WOONZONERINGSPLAN

Oktober 2022

**INHOUD**

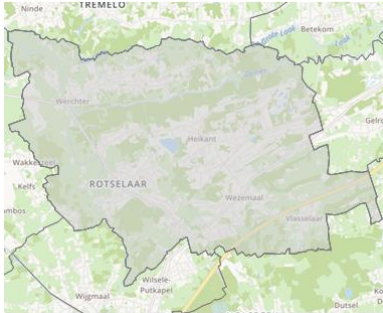
Inleiding.....	3
Situering .....	3
Doelstelling.....	3
Opbouw plan.....	3
Zoneringsplan.....	3
Zoneringsmatrix .....	4
Toepassing.....	4
Ruimtelijk rendement .....	4
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	5
Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....	6
Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.....	7
Voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant .....	9
Structuurplan Rotselaar .....	10
Meerjarenplan Rotselaar 2020-2025 .....	11
Bestaande toestand .....	12
Uitdagingen.....	12
Klimaatverandering .....	12
Demografie.....	14
Mobiliteit.....	15
Handel en voorzieningen .....	16
Leefbaarheid en open ruimte .....	17
Relevante studies .....	20
Provinciale toolkit 'kwalitatieve kernversterking' .....	20
Regionet Leuven.....	20
Kernenkompas Regionet Leuven.....	22
Meergezinswoningen .....	24
Gemeentelijke verordening wonen-in-meervoud 2015.....	24
Herziening verordening wonen-in-meervoud 2017 .....	24
Bestaande toestand meergezinswoningen .....	24
Onbebouwde percelen.....	25
Overzicht van de conclusies .....	26
Woonzoneringsplan .....	27
Doelstellingen .....	27
Algemeen .....	27

Woonkernen : kwalitatieve kernversterking .....	27
Buitengebieden: versnippering open ruimte tegengaan .....	27
Instrument woonzoneringsplan .....	28
Zoneringsplan.....	29
Inleiding.....	29
Afbakening woonkernen .....	29
GIS-analyse clusters.....	30
Differentieren woonkernen en buitengebied .....	35
Aanzet afbakening woonwijk .....	35
Afbakening dorpshart en dorpsring .....	37
Overzicht Zoneringsplan .....	40
Zoneringsplan woonkern Rotselaar .....	42
Zoneringsplan woonkern Werchter .....	46
Zoneringsplan woonkern Wezemaal.....	50
Woonlandschap Stationsstraat .....	54
Woonuitbreidingsgebied.....	55
Principebenadering woonuitbreidingsgebied 2020 .....	55
Principes zoneringsplan .....	59
Zoneringsmatrix .....	61
Principes zoneringsmatrix .....	61
Gebruikte begrippen .....	62
Woonzoneringsmatrix.....	64
Algemene richtlijnen .....	66
Bouwdiepte .....	66
Verhardingen .....	66
Hergebruik hemelwater .....	67
Impact op bestaande verordeningen.....	69
Verordening wonen in meervoud .....	69
Verordening Woonparkgebied.....	69

# WOONZONERINGSPLAN ROTSELAAR

## 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 Hagenland 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

De gemeente Rotselaar wenst te werken aan 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 de ruimtelijke structuurplan en haar meerjarenplan, een woonzoneringsplan als instrument in te zetten. Het woonzoneringsplan is een beleidsdocument waarin voor de verschillende woongebieden de 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (BGO's) worden vastgelegd.

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

### OPBOUW PLAN

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 beleid voor de kernen te komen en de open ruimte te vrijwaren.

### ZONERINGSPLAN

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 perceelsniveau afgebakend. De afbakening gebeurt op basis van de bestaande beleidskaders en een analyse op basis van de volgende parameters: bereikbaarheid met duurzaam vervoer, voorzieningenniveau, historische ontwikkeling en de huidige dichtheid in de bebouwingsstructuur.

Op basis van deze parameters en voorafgaande analyses is een onderscheid gemaakt tussen woonkernen en buitengebied. De woonkernen worden verder onderverdeeld in dorpshart, dorpsring en woonuitbreidingsgebied. Het buitengebied bestaat dan weer uit woonlandschap en woonpark. Er wordt ook een verschil gemaakt tussen de woonkernen onderling.



## ZONERINGSMATRIX

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 geordend in een zoneringsmatrix samen met enkele algemene richtlijnen die betrekking hebben op het volledige woongebied.

Bij de zoneringsmatrix is volgend algemene principe toegepast: 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 bouw mogelijkheden weg te halen.

## TOEPASSING

Voorliggend woonzoneringsplan betreft een beleidsdocument waarbij de gemeenteraad het college van burgemeester en schepenen en de omgevingsambtenaar handvaten geeft wat betreft de goede ruimtelijke ordening. Het woonzoneringsplan en de opgenomen richtlijnen zullen dus niet betrokken worden op de legaliteitstoets bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen. Het woonzoneringsplan bevat dan ook geen stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in art. 4.3.1 §1,1° a van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en zoals gedefinieerd in art. 1.1.2,13° VCRO.

Het woonzoneringsplan zal anderzijds wel betrokken worden op de opportuniteitstoets, de zogenaamde 'beoordeling goede ruimtelijke ordening', bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen. Het kan als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) in het kader van de inschatting van de verhoging van het ruimtelijk rendement ingeroepen worden. Volgens art. 4.3.1, §2,2° VCRO kan een vergunningverlenend bestuursorgaan immers bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening houden met een beleidsmatig gewenste ontwikkeling en met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.

Kortom, de vergunning van een aanvraag die niet overeenstemt met de richtlijnen van dit woonzoneringsplan kan aan voorwaarden onderworpen worden of een negatief advies krijgen. Het negatief advies of de voorwaarden zullen dan niet voortvloeien uit een negatieve legaliteitsbeoordeling, echter wel uit een negatieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Volgend op de goedkeuring van de BGO zal deze worden uitgewerkt in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). Tegelijkertijd met de opmaak van het RUP worden de bestaande verordeningen geëvalueerd en aangepast zodat de verordeningen in overeenstemming zijn met de BGO. De bestaande verordening worden aangevuld tot de Rotselaarse Bouwcode die samen met het RUP moeten worden gelezen.

## RUIMTELIJK RENDEMENT

De gemeente Rotselaar werkt aan een structurele, lange termijnvisie om het ruimtelijk rendement te wijzigen, zoals opgenomen in het Vlaams regeerakkoord en de Beleidsnota 2014-2019 Omgeving, en later verder is uitgewerkt in het Witboek Ruimtelijk beleidsplan Vlaanderen, goedgekeurd door de regering op 30 november 2016.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° van de VCRO, waarbij initieel vertrokken werd vanuit het principe dat de overheid in eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand, is verder aangevuld. Op gelijke voet komt als nieuw beoordelingscriterium voor de goede ruimtelijke ordening de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement te staan.

Volgens het verklarende artikel 'Ruimtelijk rendement in de vergunningverlening', TROS, editie 90, 2018, wenst de decreetgever op vergunningenniveau een trendbreuk mogelijk te maken tegenover de bestaande toestand in de omgeving, en dit niet enkel om vergunningen te weigeren maar ook om vergunningen te verlenen.

Deze wijziging beoogt het principe van ruimtelijk rendement te verankeren voor de beoordeling van goede ruimtelijke ordening bij een vergunningsaanvraag, en dit op een gelijke hoogte als de bestaande toestand. Het beoordelingscriterium van ruimtelijk rendement is dus niet opgevat als een restrictief te interpreteren uitzonderingsmogelijkheid maar als een gelijkwaardig alternatief voor een ontwikkeling in lijn met de bestaande omgeving.

De trendbreuk kan volgens de memorie van toelichting van de decreet wijziging van de VCRO in twee richtingen werken: het kan zowel een zwaarder programma toelaten (verdichting, grotere bouwhoogte, andere functies,...) alsook omgekeerd kan het te verantwoorden zijn om een lichter programma op te leggen, gezien de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en ruimte (meer groen, minder verdichting, ...).

Randvoorwaarde voor een rendementsverhoging blijft echter wel dat de levens- en woonkwaliteit niet in het gedrang wordt gebracht en dat ze te verantwoorden moet zijn op de betrokken plek (m.a.w. ontsloten zijn met openbaar vervoer en in de nabijheid van voorzieningen zijn).

Bij de opmaak van deze BGO en het vaststellen van de contouren is de verhoging van het ruimtelijk rendement mee in rekening gebracht, om zo een duidelijk en duurzaam toekomstperspectief te ontwikkelen, waarbij tegenstrijdigheden bij het verlenen van vergunningen in de mate van het mogelijke vermeden worden.

De gemeente Rotselaar en de dienst omgeving wensen door middel van deze beleidsmatig gewenst ontwikkeling het principe van het ruimtelijk rendement te verankeren voor de beoordeling van goede ruimtelijke ordening bij een vergunningsaanvraag.

## 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 herzien 25 februari 2011. Het RSV verwijst naar een steeds verder gaande spreiding van de functies wonen, werken, distributie, etc. in de afgelopen decennia. Kortgezegd is de stad 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 vervoer genererende activiteiten op punten die worden ontsloten door openbaar vervoer.

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

- gedeconcentreerde bundeling;
- infrastructuren 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/verordening 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 30/11/2016 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 ruimtelijk 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. Deze actielijst is tevens opgedeeld in een allerlei deelstructuren en deelruimten. Iedere deelstructuur schets 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 (b.v. 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 een 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 met 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 rekening 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 aan 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, 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 zal in 2022 worden georganiseerd, 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. In lijn met de differentie, zoals gesteld in het voorontwerp, werd volgende kernenselectie goedgekeurd :

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

Er is voldoende ruimte gelaten zodat de nodige accenten of maatwerk ingebouwd kan worden in de gemeentelijke instrumenten, onder voorwaarde dat deze passen in de strategische visie.

### STRUCTUURPLAN ROTSELAAR

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) vertrekt van het perspectief van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De noden en behoeften van de toekomstige generaties dient afgewogen te worden aan de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit. Gezien de schaarsheid 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:*
  - *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 oostelijk deel van het woonuitbreidingsgebied WR5 wordt afgestoten aan Het oostelijk deel van het woonuitbreidingsgebied WR5 wordt afgestoten aan de open ruimte.*
  - *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 door 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. Baanwinkelopontwikkelingen 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 R.S.P. 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.



## BESTAANDE TOESTAND

Voor de totstandkoming van dit 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 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).

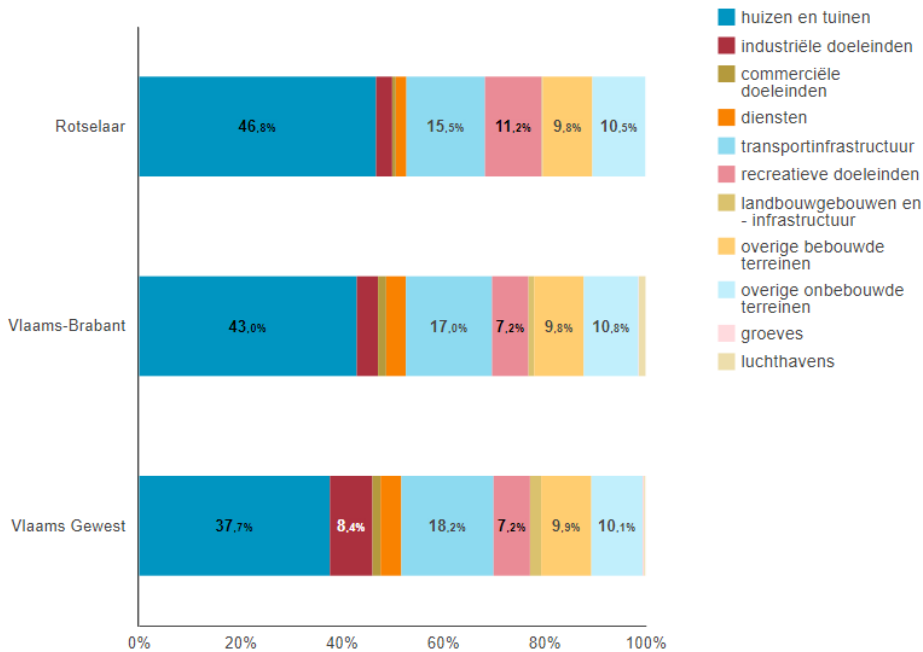
Rotselaar kent een **ruimtebeslag** van 39,4%. Dit is hoger dan in Vlaams-Brabant (34,7%) en hoger dan in het Vlaams Gewest (33,3%). Het verlies van open ruimte tussen 2013 en 2019 Rotselaar bedroeg 0,0126 ha/dag (per 54 dagen werd een voetbalveld extra ingenomen).

- 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

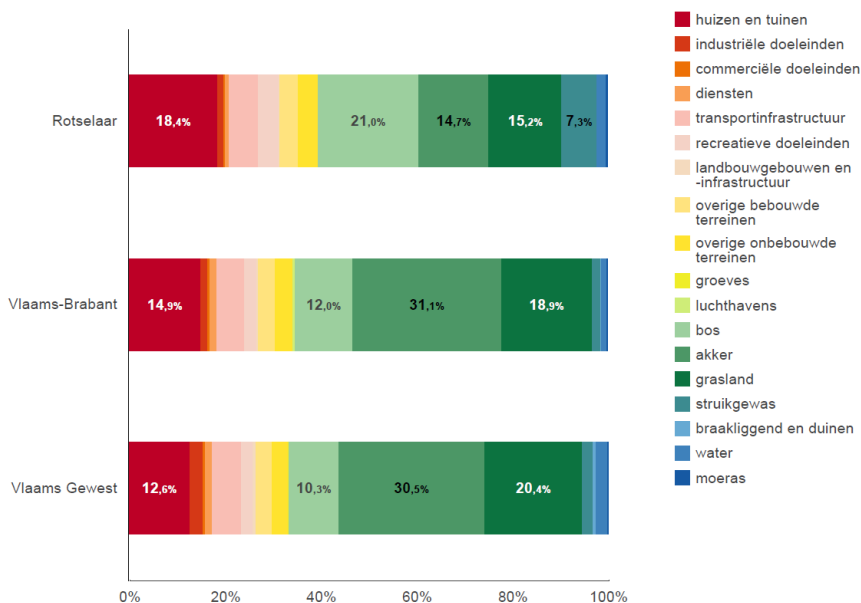
Robuuste open ruimte zijn belangrijk voor de opvang van de gevolgen van klimaatverandering en voor de instandhouding van plant- en diersoorten. Een veerkrachtig ruimtelijk systeem, ondersteund door een netwerk van groene verbindingen en waterlopen, pakt wateroverlast, watertekort in samenhang aan en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

De open ruimte staat onder druk door toenemende bebouwing, versnippering van de openruimtestructuur, het zonevreemde ruimtegebruik, het onderbenutte 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 lager ligt (37,7%).



Figuur 1: ruimtebeslag per categorie, % ten opzicht van de oppervlakte ruimtebeslag (2019)



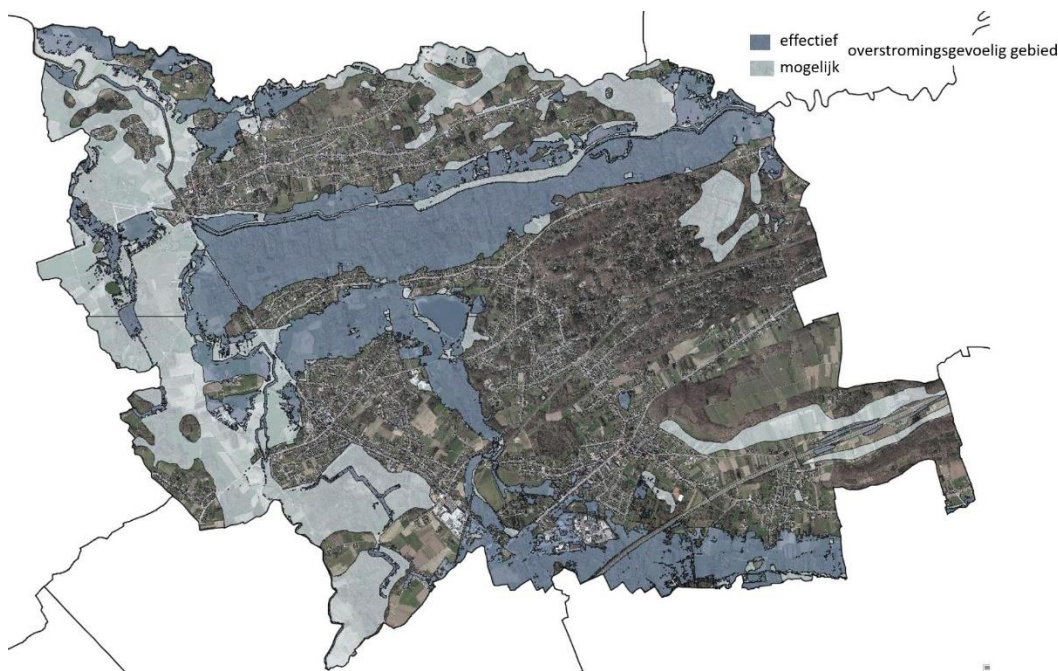
Figuur 2: landgebruik in detail, % ten opzicht van de totale oppervlakte (2019)

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>1</sup>.



**Figuur 3: effectief mogelijk overstroomingsgevoelig gebied**

---

## 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 gezinsverdunding wordt voelbaar in Rotselaar: in de periode 2021-2035 zal het aantal één- en tweepersoonshuishoudens sterker toenemen dan de huishoudens met drie of meer personen. De gemiddelde gezinsgrootte zal dalen van 2,45 tot 2,31 gezinsleden. Dit komt door de vergrijzing, maar ook door andere trends zoals minder kinderen per gezin, meer kinderloze gezinnen en een stijgend aantal alleenstaanden. De aanwezigheid van meer huishoudens zorgt voor een hogere nood aan geschikte woningen. Gezinsverdunding en vergrijzing zijn belangrijke demografische trends. Dit betekent dat vooral de vraag naar kleinere woningen gerelateerd aan (zorg)voorzieningen sterk zal stijgen in de komende jaren (Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant).

---

<sup>1</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 4: evolutie huishoudens, gezinsgrootte en aandeel 65+

## 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 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 5: evolutie 'modal shift'**

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. Die 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).

---

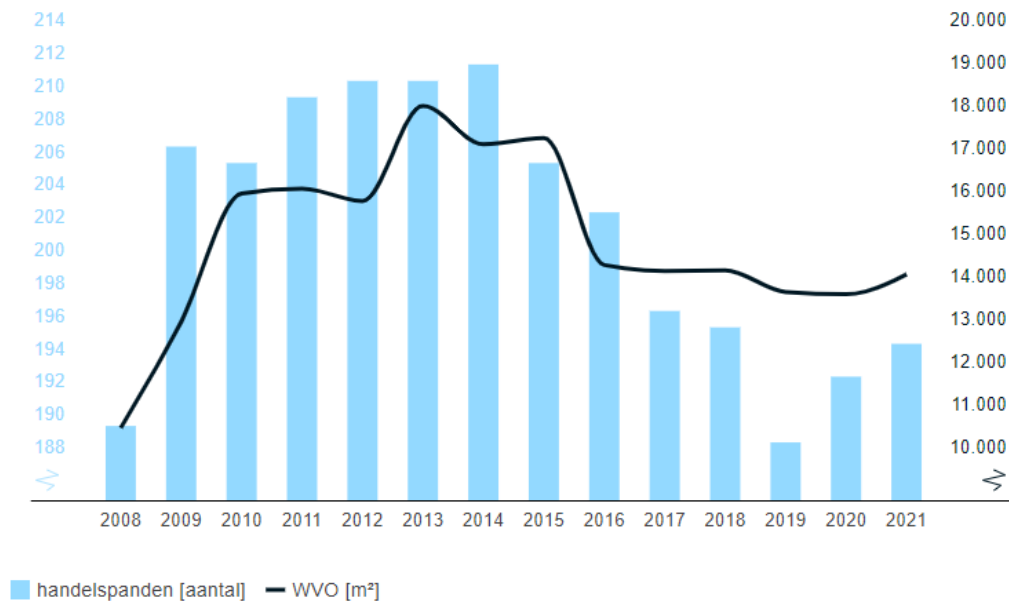
## HANDEL EN VOORZIENINGEN

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 dorpshart op korte afstand zodat ze te voet of per fiets bereikbaar zijn.

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

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

**Grafiek 3 | Evolutie handelspanden en winkelvloeroppervlakte in Rotselaar (2008-2021)**


Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

**Figuur 6: evolutie handelsoppervlakte en winkelvloeroppervlakte**

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 overstijgt. Hieronder (“Meergezinswoningen”) volgt verder argumentering dat 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.

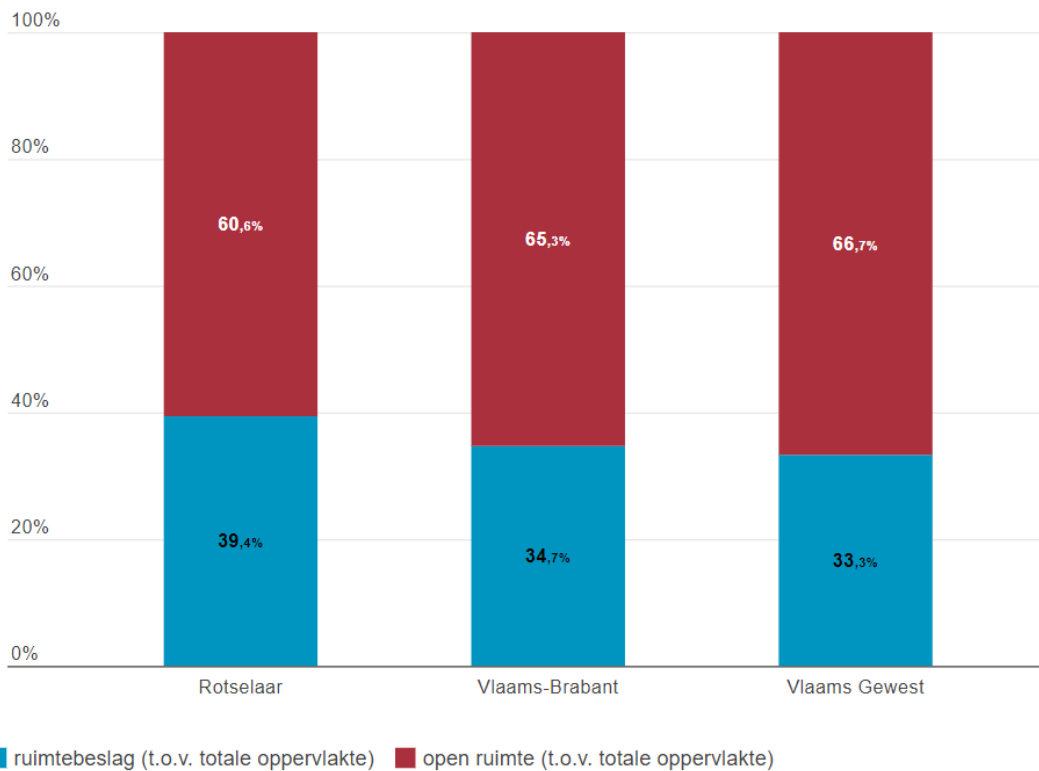
Het doel is om harde ruimtelfuncties zo veel mogelijk een plaats te geven binnen het bestaand ruimtebeslag, voor zover dat goed gelegen is, bekeken vanuit het voorzieningenniveau en de (toekomstige) knooppuntwaarde. Het rendement van de ingenomen ruimte moet toenemen en de druk op de open ruimte moet 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 7: ruimtebeslag**

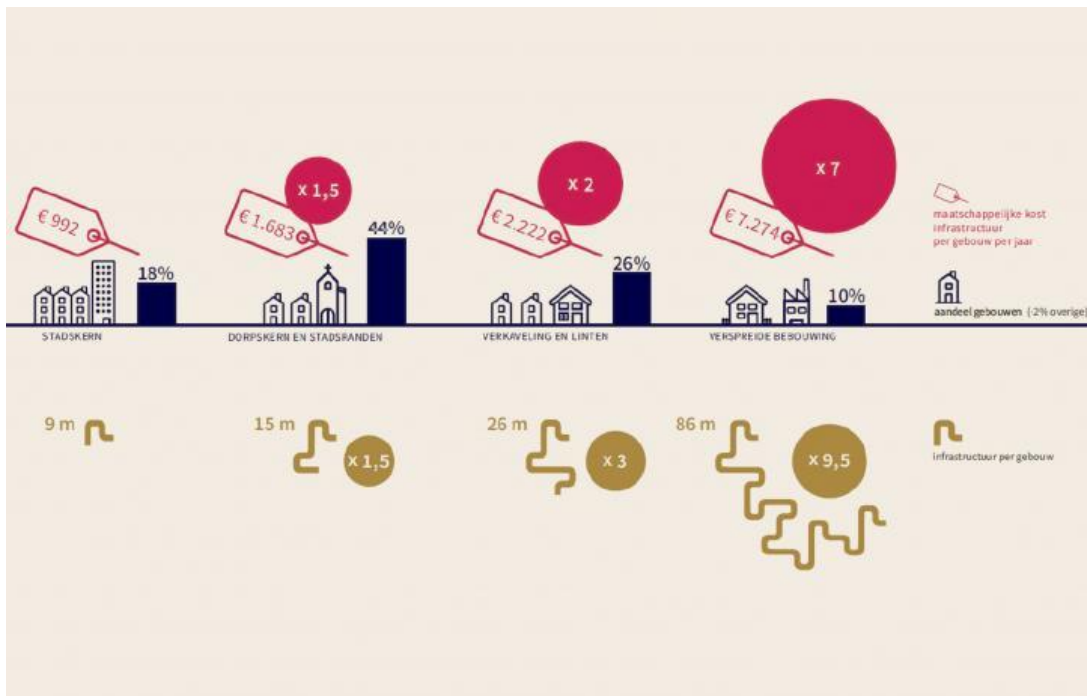
Het verlies aan open ruimte en een verspreiding van de bebouwing over het grondgebied van de gemeente vormen effectieve werkpunten. Dagelijks wordt er 126m<sup>2</sup> extra open ruimte ingenomen. De oplossing hiervoor komt overeen met die van het mobiliteitsknelpunt: het bijkomende woningaanbod moet 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 kostprijs van verspreide bebouwing op het vlak van infrastructuur, mobiliteit en het verlies aan open ruimte.<sup>2</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 een

<sup>2</sup> <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/nieuws-opinie/maatschappelijke-kosten-van-verspreide-bebouwing-voor-het-eerst-becijferd>



woning in het buitengebied. Dit komt omdat er minder infrastructuur nodig is, de mobiliteitsproblemen kleiner zijn en er minder verlies is aan open ruimte.

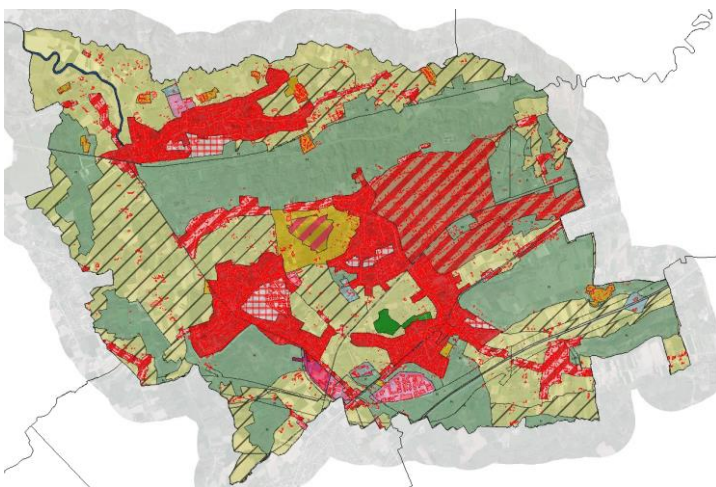


Figuur 8: De kosten van verdichting

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 9 Gewestplan



## 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.

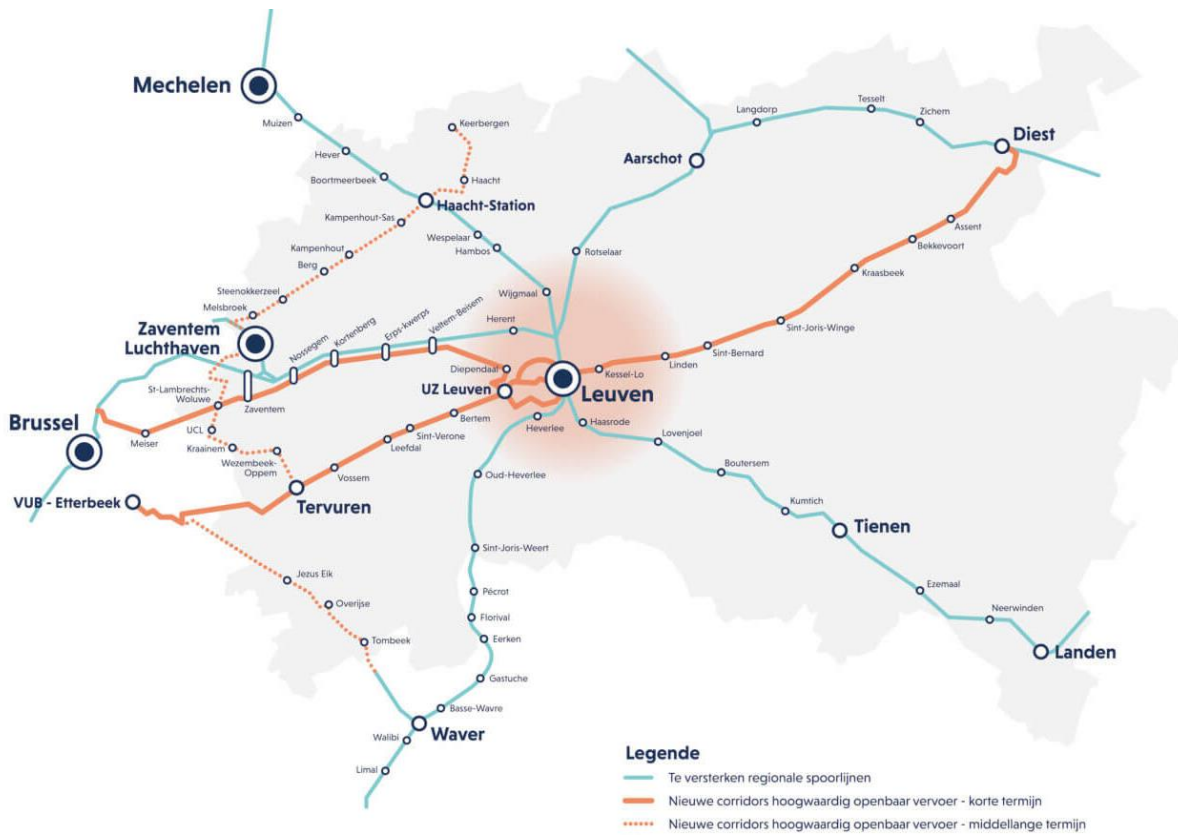
Regionet Leuven ([www.regionetleuven.be](http://www.regionetleuven.be)) is een regionale samenwerking met als doel om **verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik in de regio Leuven duurzaam op elkaar afstemmen**. Regionet Leuven werd opnieuw erkend als strategisch project door het departement Omgeving van 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. Hoogwaardige 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 10: afbeelding 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 bestaande aantal inwoners, tewerkstelling en bezoekers en de potentieel bijkomende inwoners tegen 2035.
- **Knoopwaarde:** hier wordt gekeken naar het bestaande 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 metropolitaan 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 extra woningen nodig 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 wonen 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 11: 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 enz.;
- 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 voorzien te worden;
- differentiatie van de wooneenheden binnen een project 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 proportioneel bij te sturen. 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 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 voor de versterking van onze kernen. 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. 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 er 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 is 337 woningen in de woonkern en 360 in het buitengebied worden gerealiseerd.

Door enkel en alleen de **onbebouwde percelen en verkavelingen** aan te spreken kom je dus tot een **toename van 1014 woningen (rekening houdend met een realisatie graad 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 onder de dichtheden die hieronder worden voorgesteld (zie woonzoneringsmatrix). 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 wonen 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 voor de versterking van onze kernen. 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 doelstelling 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 worden. Het is de bedoeling om een **kader (zoning 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 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 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 onze woonkernen versterken en passen binnen de historische context, de schaal van de omgeving, het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan 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 tegen gegaan. 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 bouwkvavels - is echter niet aan te raden. Nieuwe verkavelingen en bijkomende bouwpercelen moeten dan ook maximaal worden vermeden. Ook nieuwe meergezinswoningen door nieuwbouw of 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 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.

## 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 perceel niveau 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, 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.

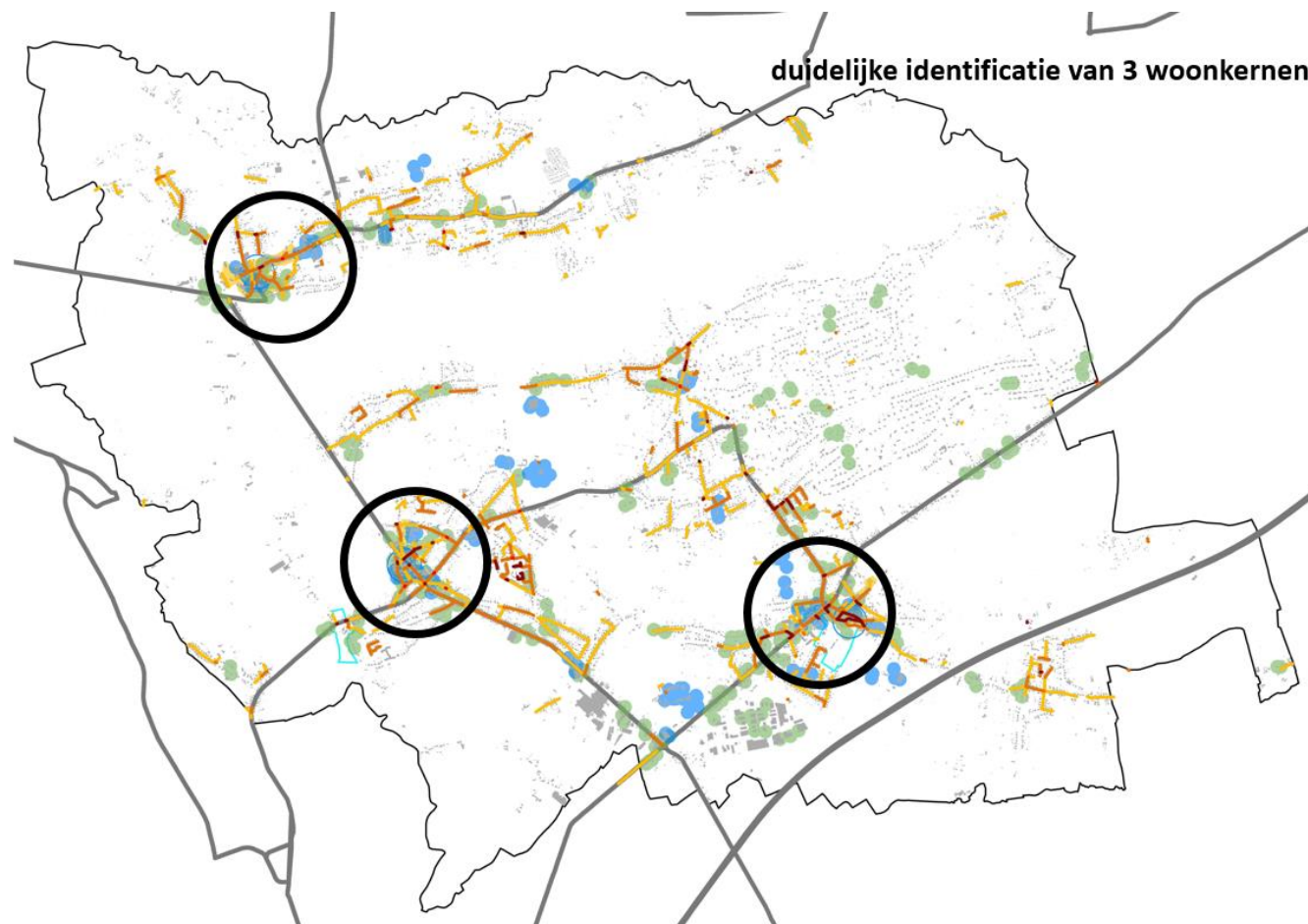
### AFBAKENING WOONKERNEN

De kernen zijn afgebakend op basis van volgende objectieve parameters:

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

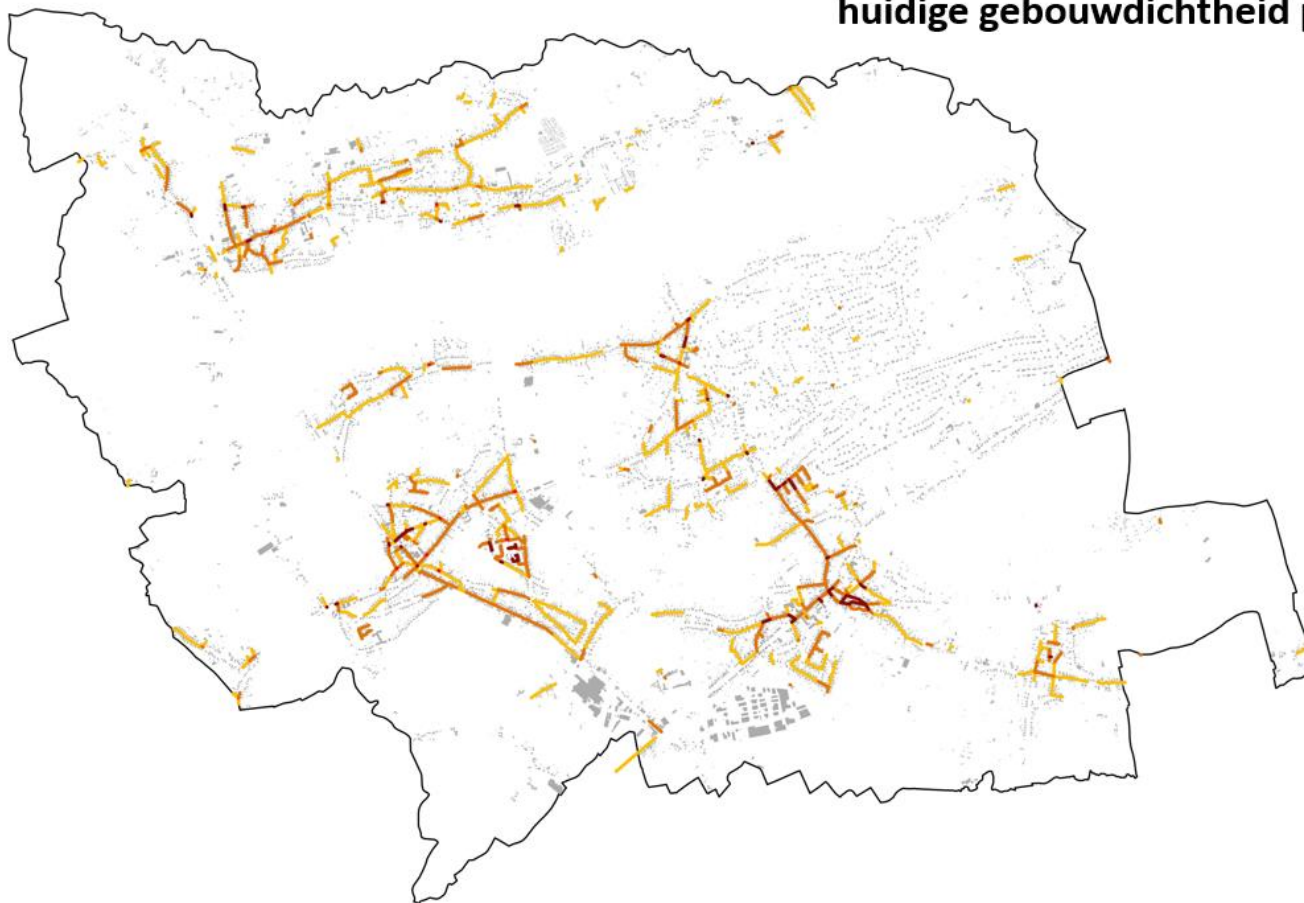
Er wordt vanuit gegaan dat op plaatsen waar deze verschillende parameters samenkomen in 'clusters' de beste plaats is om te verdichten. Om te beslissen waar de woonkern ligt, werd daarom vanuit een GIS-analyse een kaart opgemaakt. Deze analyse toonde aan dat de afbakening vanuit de verordening wonen in meervoud gebruikt kan worden voor de afbakening voor de woonkern.

## GIS-ANALYSE CLUSTERS



Figuur 12: Op basis van de criteria ( huidige gebouwdichtheid/km straat + historische kernen + knooppunten + voorzieningen) kan je drie duidelijke kernen in Rotselaar identificeren: Wezemaal, Werchter, Rotselaar.

### huidige gebouwdichtheid per km straat

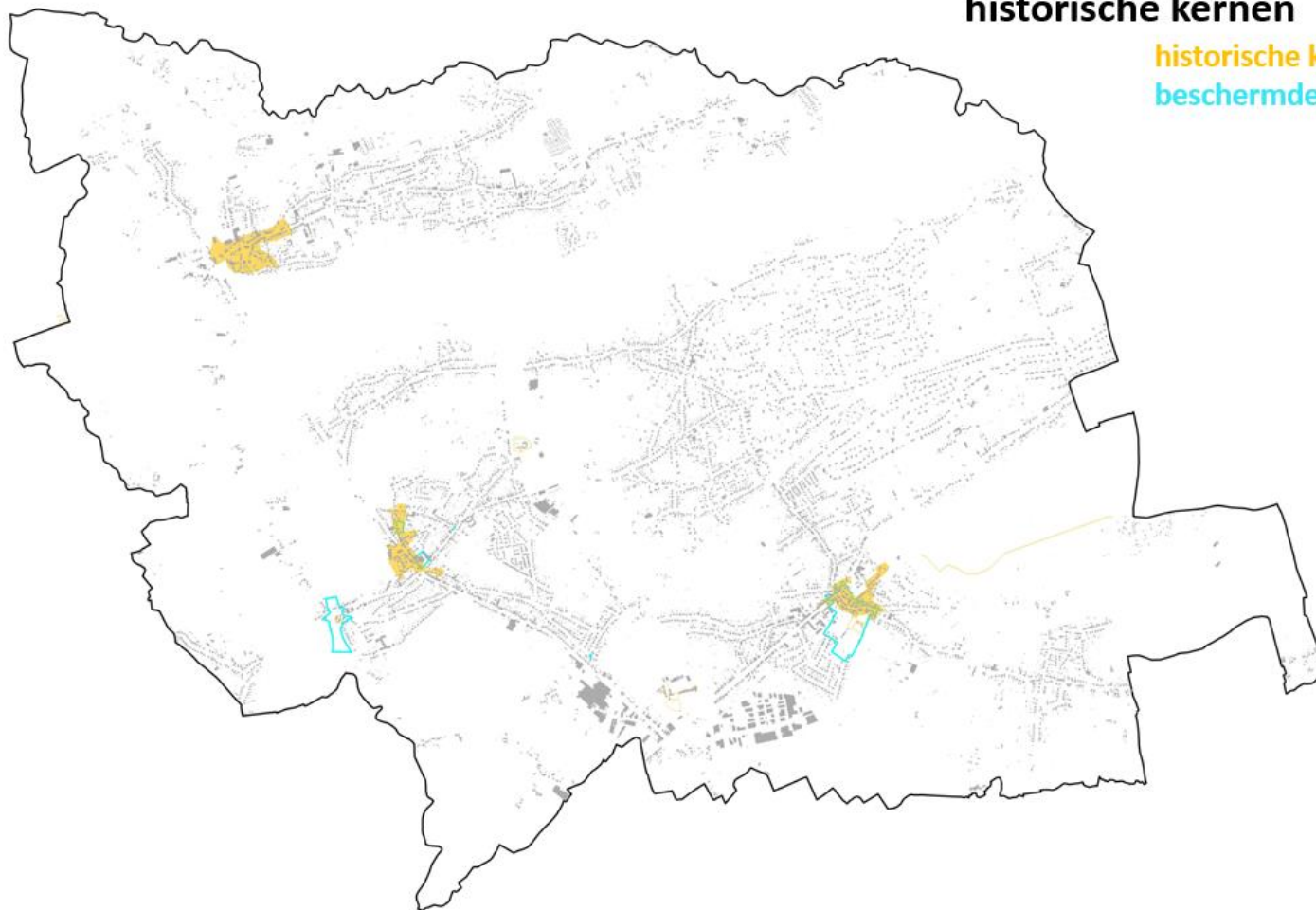


18

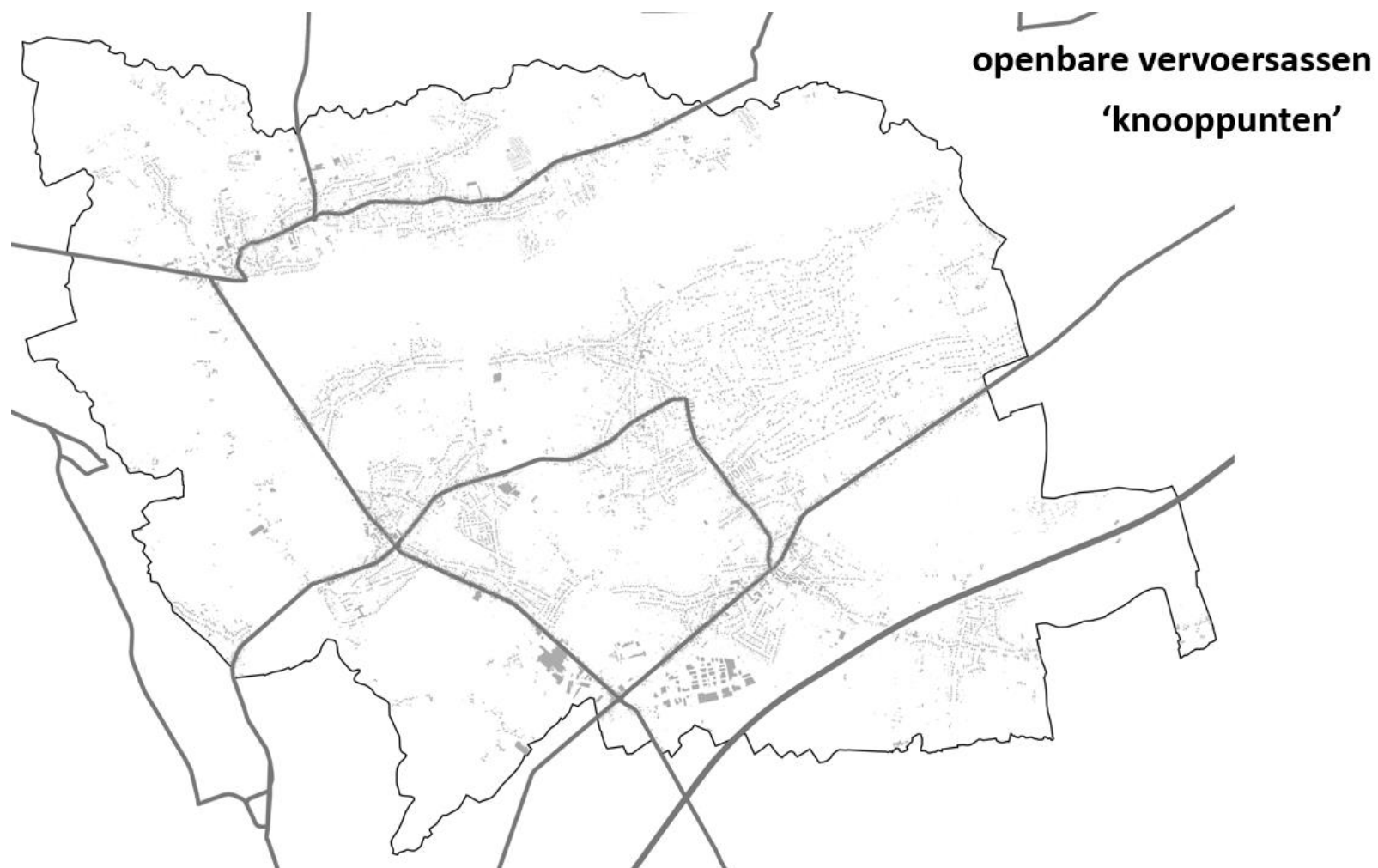
Figuur 13: huidige gebouwdichtheid: aantal gebouwen per kilometerstraat (hoe donkerder, hoe groter de dichtheid)

## historische kernen

historische kernen  
beschermd gebied



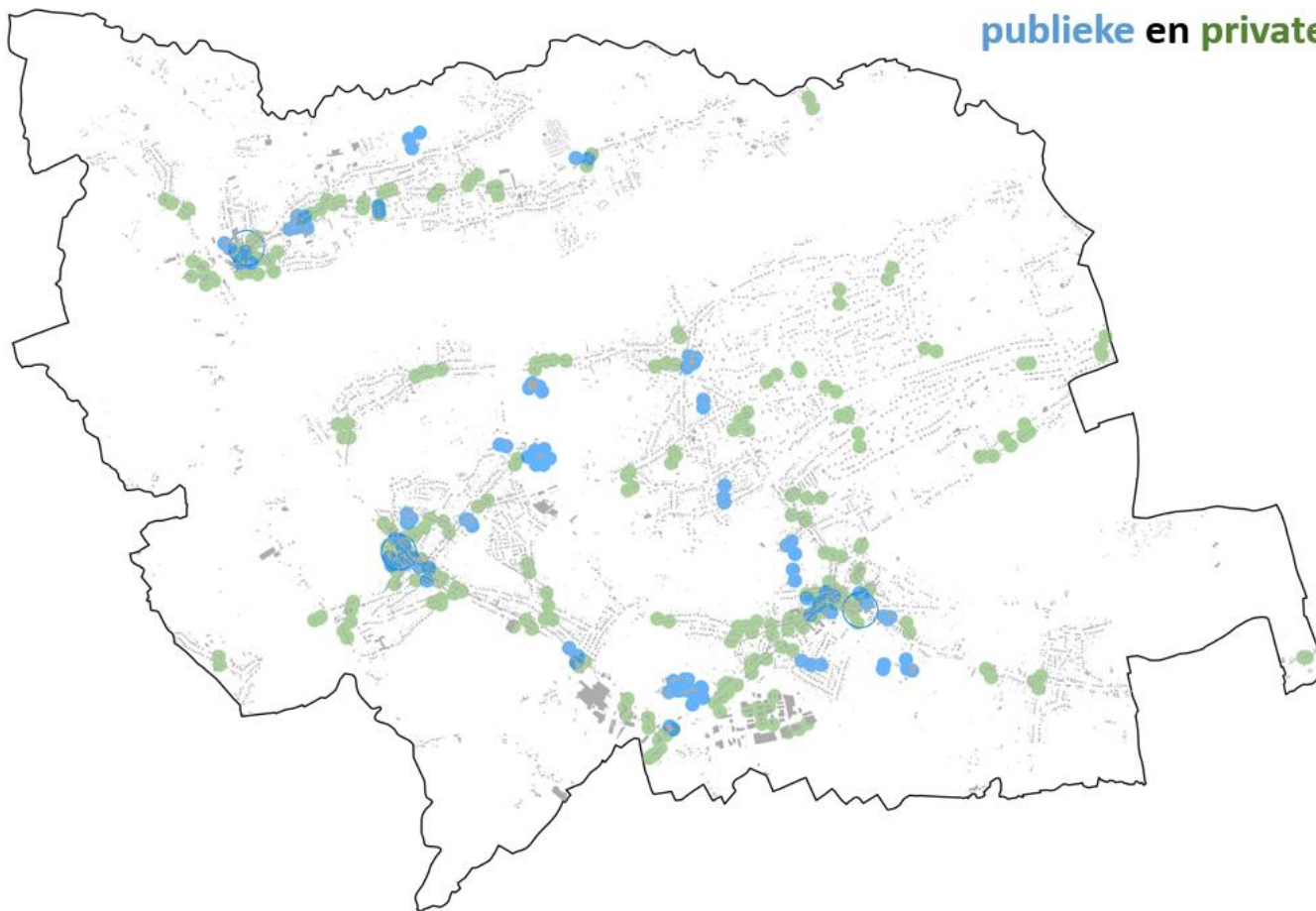
Figuur 14: historische kernen + beschermd gebied



Figuur 15: openbare vervoersassen 'knooppunten'



publieke en private voorzieningen



Figuur 16: publieke en private voorzieningen

## DIFFERENTIEREN WOONKERNEN EN BUITENGEBIED

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

De indeling houdt rekening met de gewestplanbestemmingen, de drie kernen die we hebben geïdentificeerd in de GIS-analyse en de afbakeningen van de verordening wonen meervoud. De zones uit deze verordening (type 1 en type 2) die momenteel de 'woonkern' vormen en waar nu meergezinswoningen zijn toegelaten, zijn te ruim op het vlak van waar meergezinswoningen zijn toegelaten. De zones houden te weinig rekening met het landelijke karakter en de huidige typologieën en densiteit van de bestaande bebouwing.

Daarnaast wordt er ook geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende kernen die een eigen karakter hebben. Daardoor komen sommige projecten met meergezinswoningen in conflict met de bestaande bebouwing en de identiteit van de omgeving. Dit spoort samen met de visie omtrent de kernversterking die hierboven werd aangereikt. De grond voor deze visie is het voorzien van verdichting op basis van bereikbaarheid en voorzieningen. Door de zones van type 1 en 2 zo ruim te maken werd verdichting mogelijk op minder goed bereikbare plaatsen verder van voorzieningen. Daarom wordt in het woonzoneringsplan een nieuwe indeling voorgesteld.

Door dit 'kader' en een bijhorende 'bouwregels' vast te leggen, wordt er per zone gedifferentieerd in de regels, vooropgestelde bouwdichtheden, mobiliteitsantwoorden enz...

Gebruikte indelingen in het woonzoneringsplan (het kader):

- **Woonkernen:** dorpshart, dorpsring, woonwijk en woonuitbreidingsgebied
- **Buitengebied:** woonlandschap en woonpark

Er wordt ook een onderscheid gemaakt tussen de hoofdkernen Rotselaar en Wezemaal en de landelijke dorpskern Werchter en Heikant. In de eerste twee wordt meer verdichting toegestaan en de twee laatste is een lagere dichtheid gewenst, in lijn met de hoog dynamische en landelijke dorpskernen uit het voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.

Door te werken rond gewenste dichtheden binnen deze zones kunnen we werken aan 'verdichting' waar het wenselijk is en 'ontraden' of 'uitdoven' waar nodig is.

---

### AANZET AFBAKENING WOONWIJK

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:

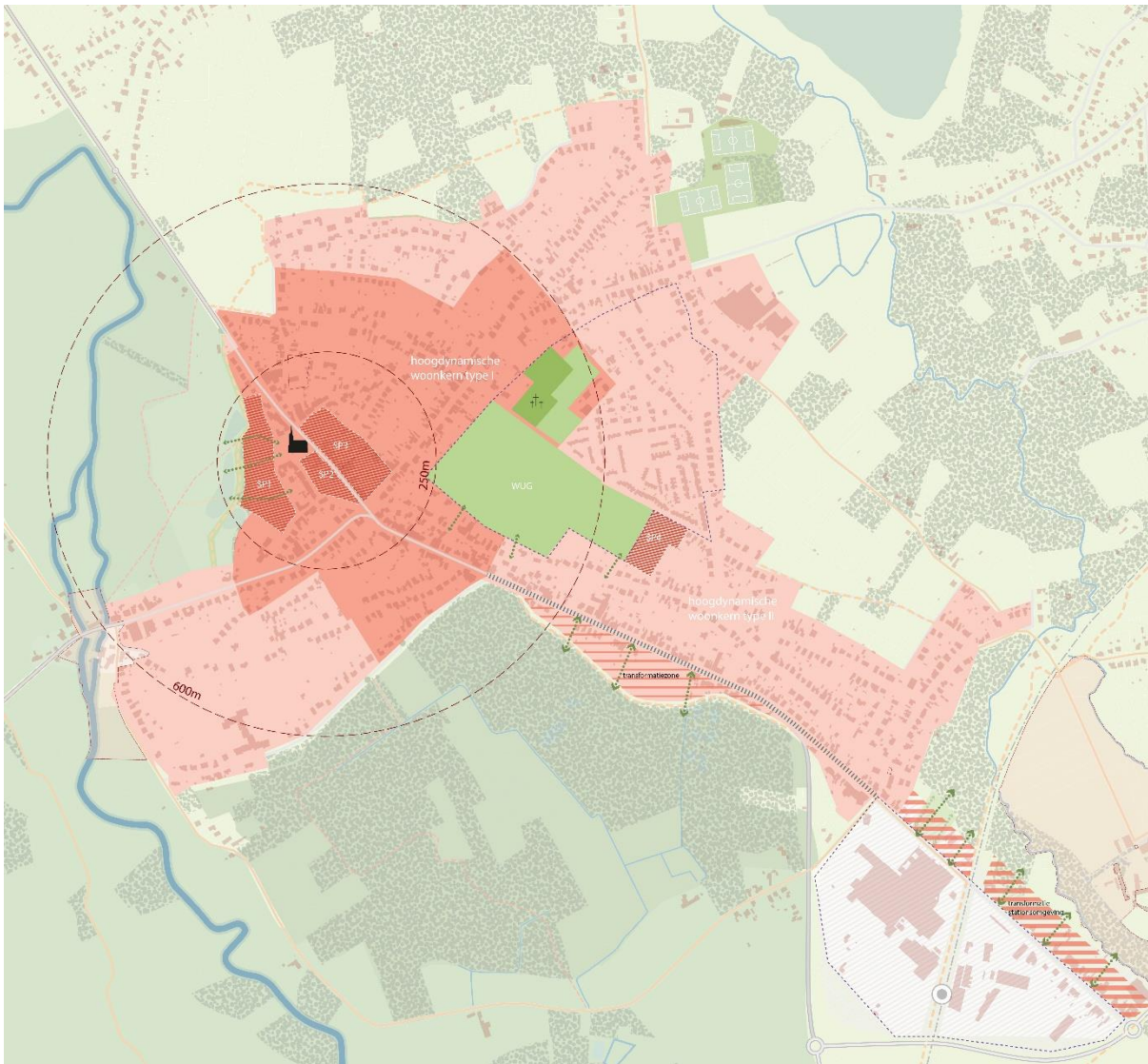
- verdichting (door verordening 'wonen in meervoud') gebeurt nu vaak zonder woonkwaliteit
- nood aan inspirerend beeldkwaliteitsplan als hefboom om kwaliteit af te dwingen

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 woonwijken en de rest van de woonkern is gebaseerd op dit eindrapport.



## AANZET ZONERING ROTSELAAR – TOOLKIT

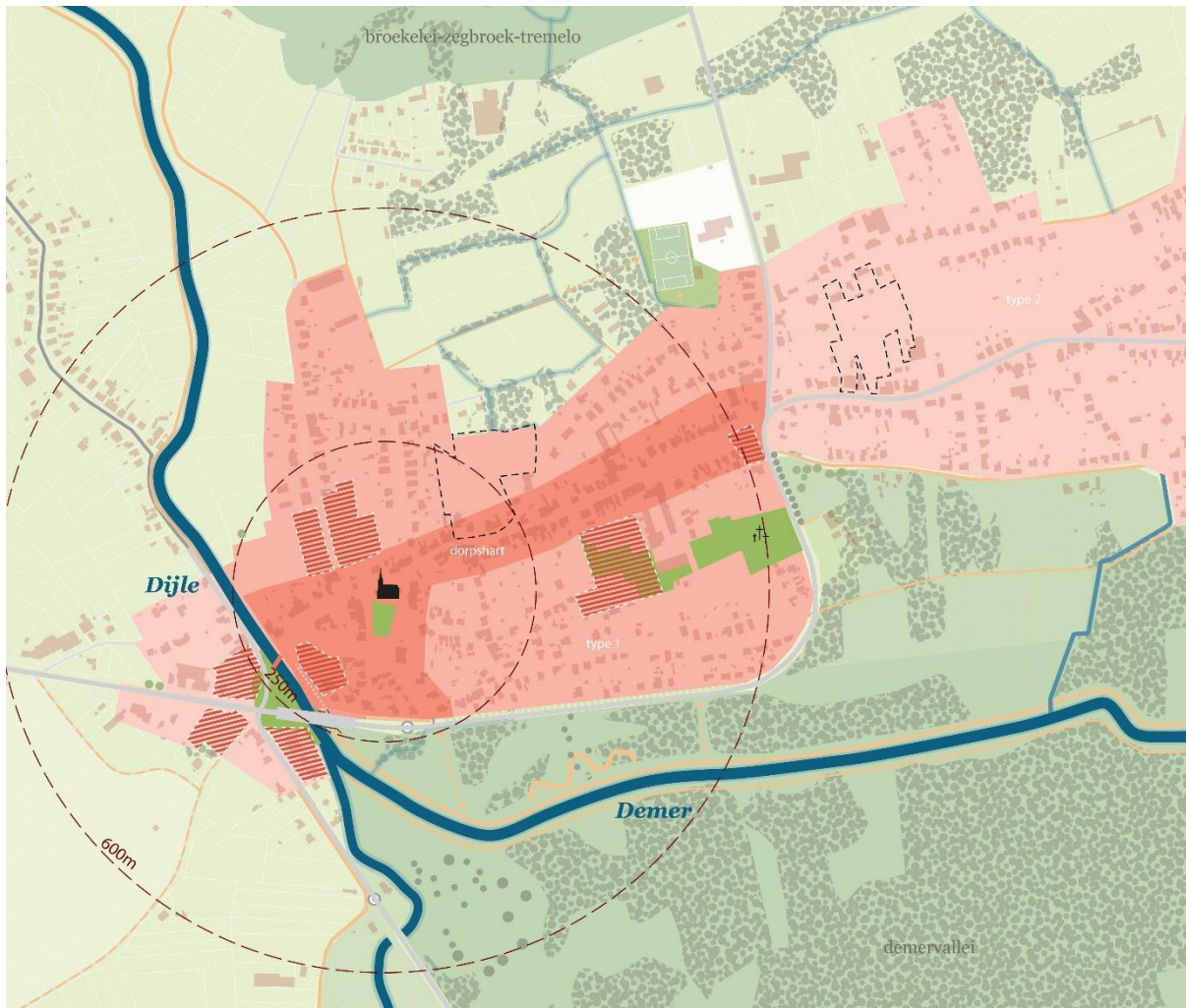
In het actieplan wordt in Rotselaar gewerkt met de onderverdeling in type 1 en type 2. Type 1 valt, zoals we verder zullen zien, uiteen in twee nieuwe zones. De voorgestelde afbakening tussen type 1 en 2 uit het actieplan wordt praktisch volledig overgenomen. Het type 2 wordt in de nieuwe woonzoning de woonwijken. Enkel is de Kapelstraat als logische grens gevolgd zonder de achterliggende woningen aan andere straten die samen een homogene ontwikkeling met verkaveling vormen.



Figuur 17: aanzet woonzoneringsplan Rotselaar uit het actieplan van de toolkit kernversterking

## AANZET ZONERING WERCHTER - TOOLKIT

Voor Werchter is de afbakening tussen type 1 en type 2 uit het actieprogramma 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.



Figuur 18: aanzet woonzoneringsplan Werchter uit het actieplan van de toolkit kernversterking

## AFBAKENING DORPSHART EN DORPSRING

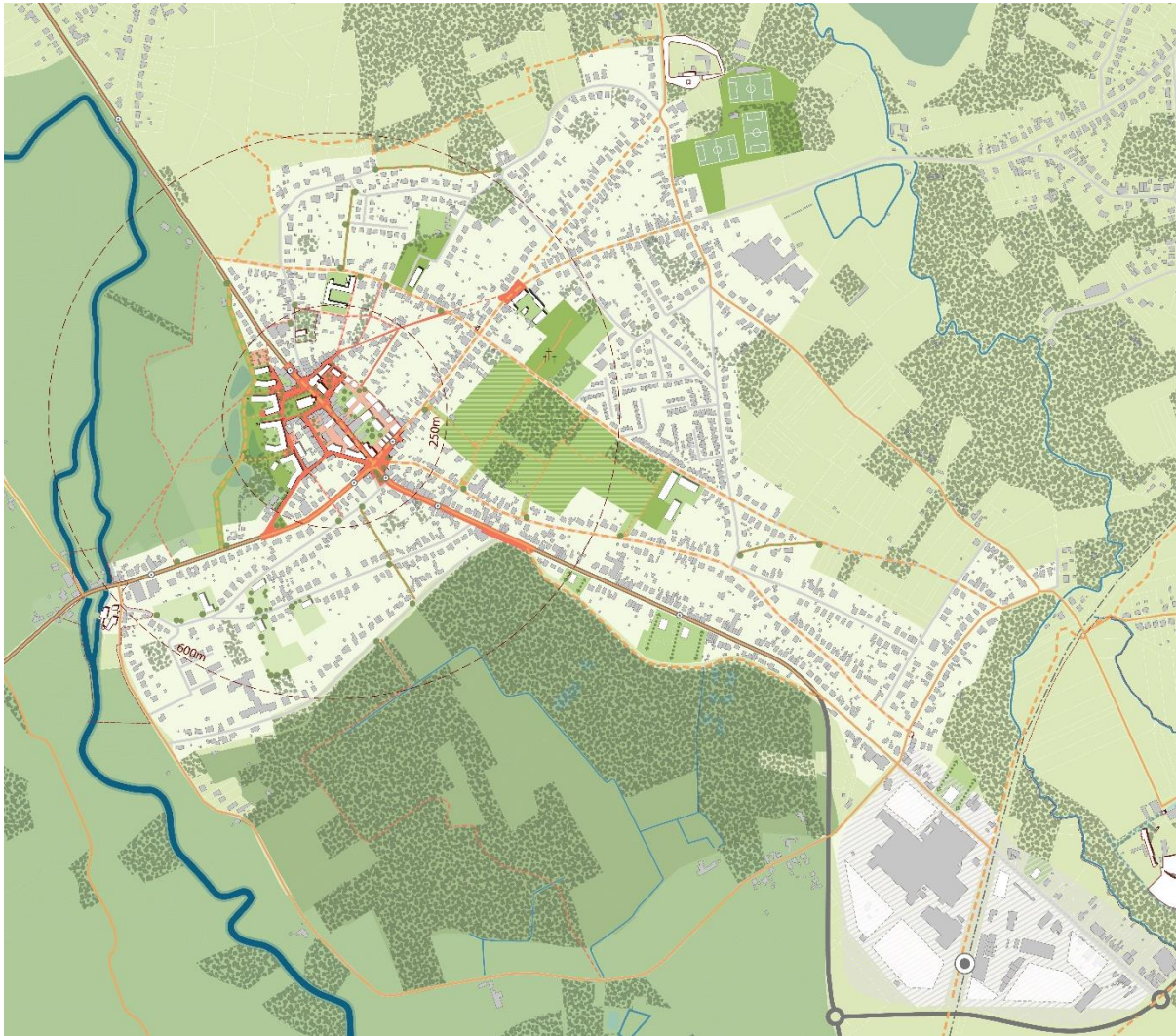
Naast de woonwijken worden er nog twee zones voorzien. Er zitten immers verschillen binnen de woonkern. Het echte centrum, grotendeels rond een kerk, kan meer verdichting binnen de woonkern opnemen gezien de bestaande dichtheid en voorzieningen. Dit gebied noemen we het dorpshart. Het dorpshart is bedoeld 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. Wat verder liggen de woonwijken die de overgang zijn van de woonkern naar het buitengebied.

Voor de onderverdeling tussen het dorpshart en de dorpsring werd o.a. gekeken naar de structuurvisies uit het actieplan van Werchter en Rotselaar. Het dorpshart van Werchter wordt tegenover deze structuurvisie (en ook de daar opvolgende aanzet woonzoneringsplan) daarnaast ook beperkt tot aan de Walstraat. Gezien de beperkte



taakstelling voor Werchter is een uitgebreid dorpshart hier niet nodig over heel de Sint Janstraat. In de plaats hiervan is er voor gekozen om het dorpshart iets meer te versterken en te verbreden rond de kerk naar het noorden in een straal van ongeveer 250 m rond de kerk.

Voor Wezemaal wordt voor het dorpshart gekozen voor de zone die op korte afstand ligt van de kerk met een grotere uitbreiding in de richting van de Aarschotsesteenweg waar verschillende functies (scholen, handel, diensten, ....) en reeds verdichting met meergezinswoningen aanwezig zijn en die een historische oorsprong hebben.

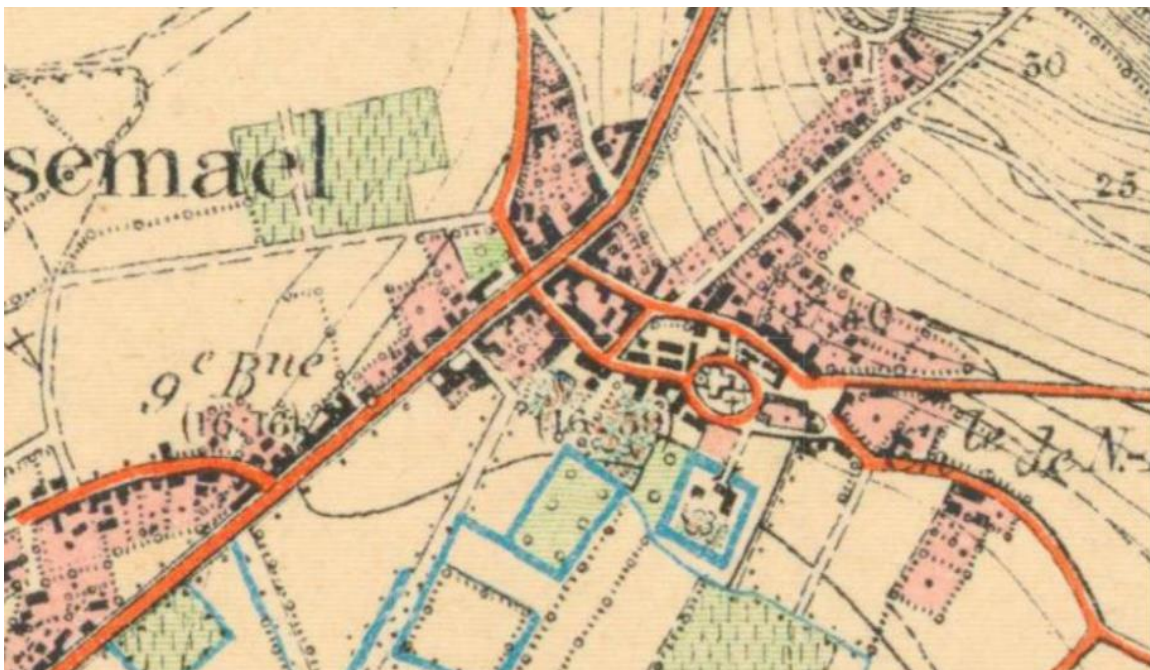


Figuur 19: structuurvisie Rotselaar uit het actieplan van de toolkit kernversterking





Figuur 20: structuurvisie Werchter uit het actieplan van de toolkit kernversterking



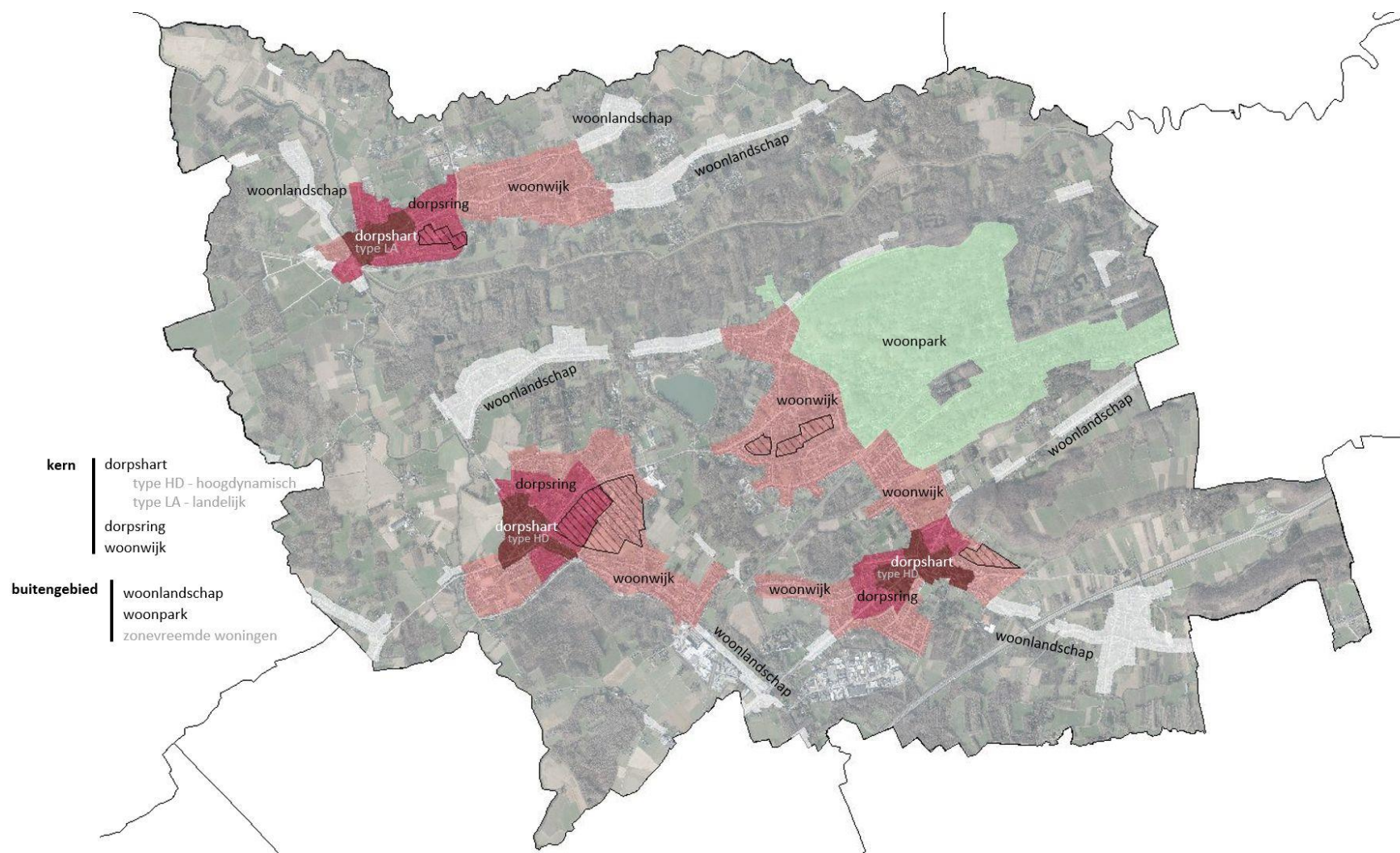
Figuur 21: topografische kaart NGI van 1904

## OVERZICHT ZONERINGSPLAN

Onderstaande kaart geeft het overzicht weer van de onderscheidde woonzones voor het grondgebied Rotselaar. Vervolgens wordt er per kern verder ingezoomd op de voorgestelde zonering met telkens ook de vergelijking met de bestemming zoals opgenomen in het gewestplan, alsook de 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 hier ontstaan door de nabijheid van de KMO-zone en het rond punt waardoor hier toch meer verdichting kan dan in woonlandschap.

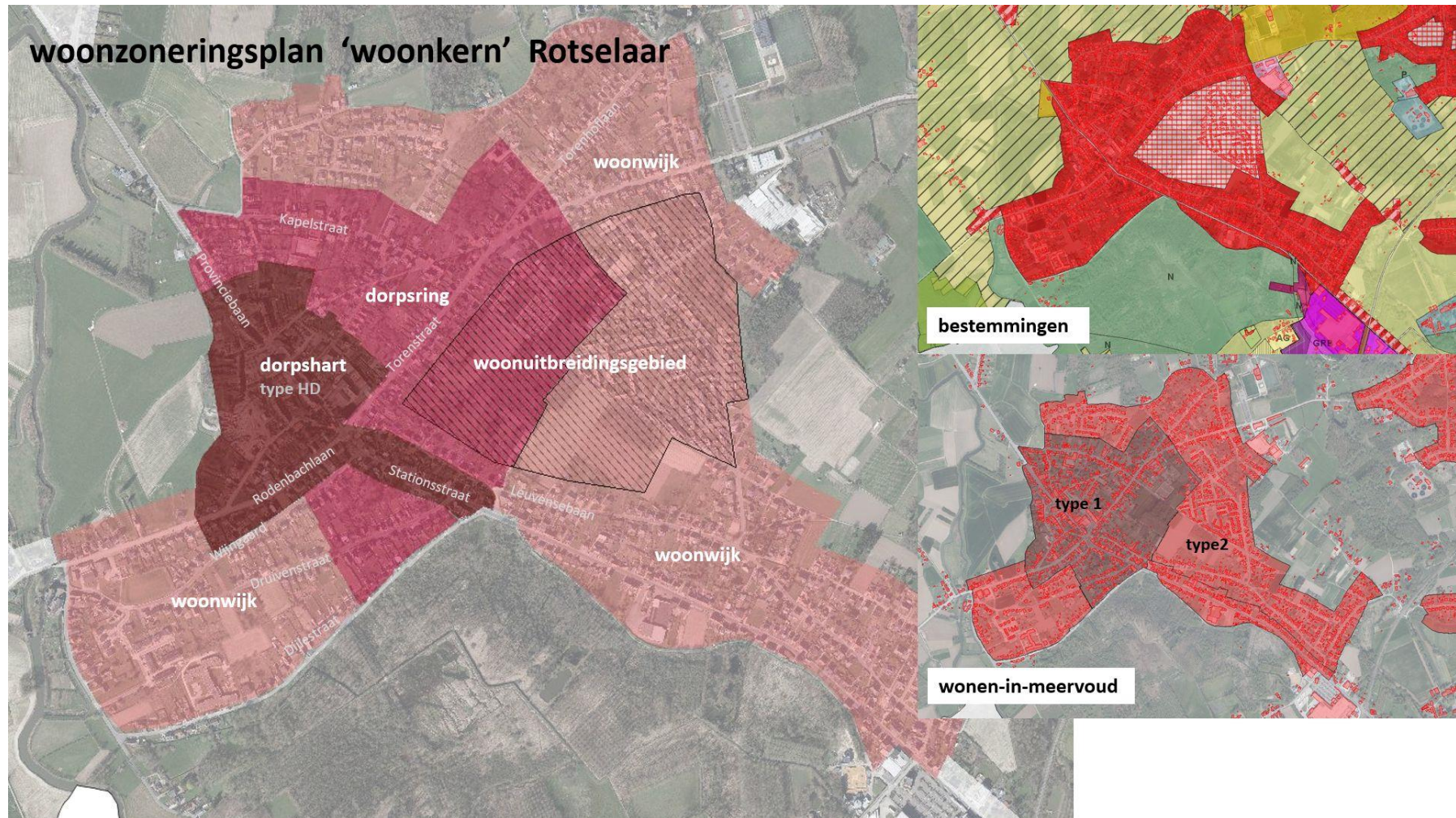




Figuur 22: overzichtskaart woonzoning

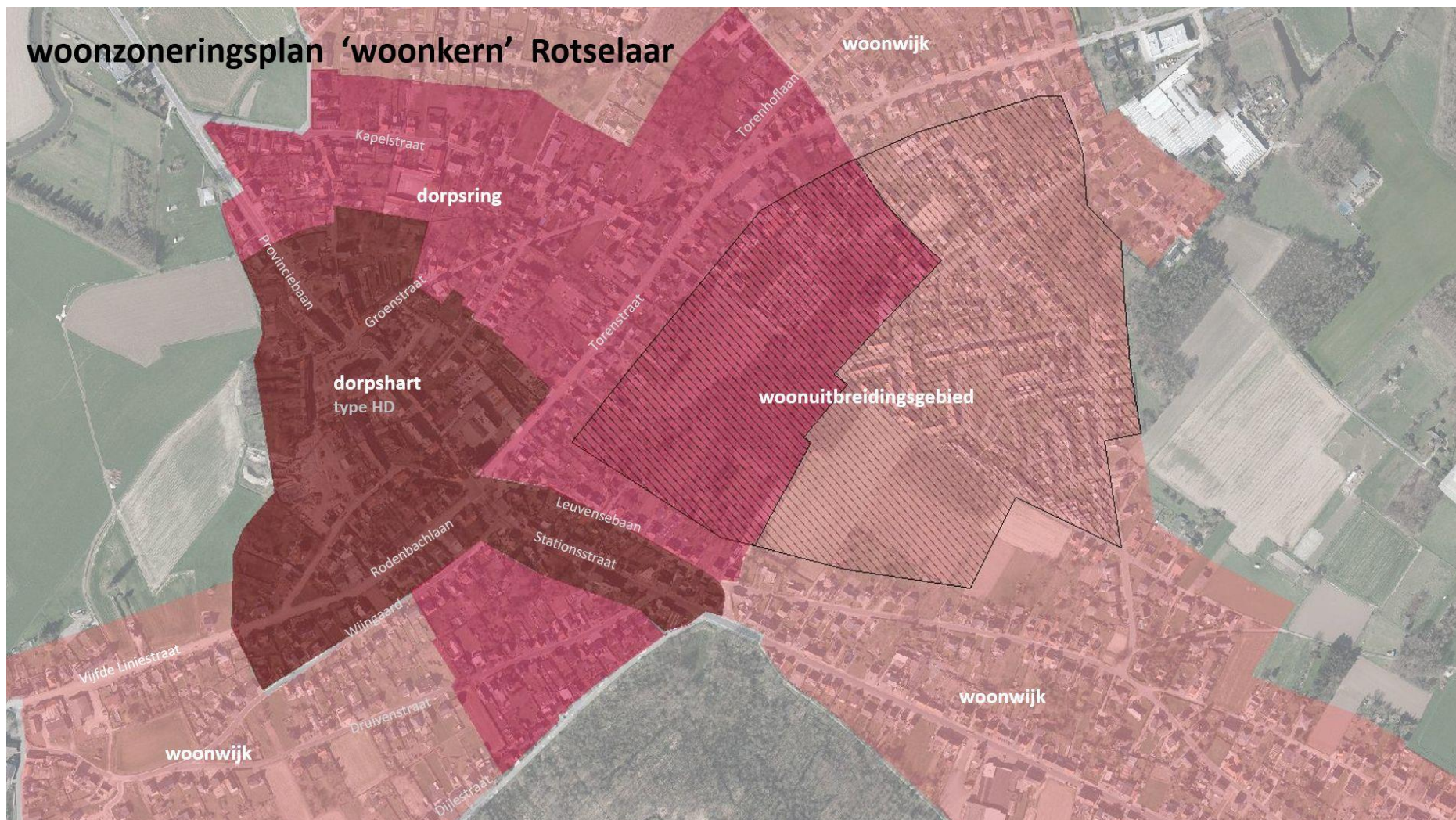


ZONERINGSPLAN WOONKERN ROTSELAAR



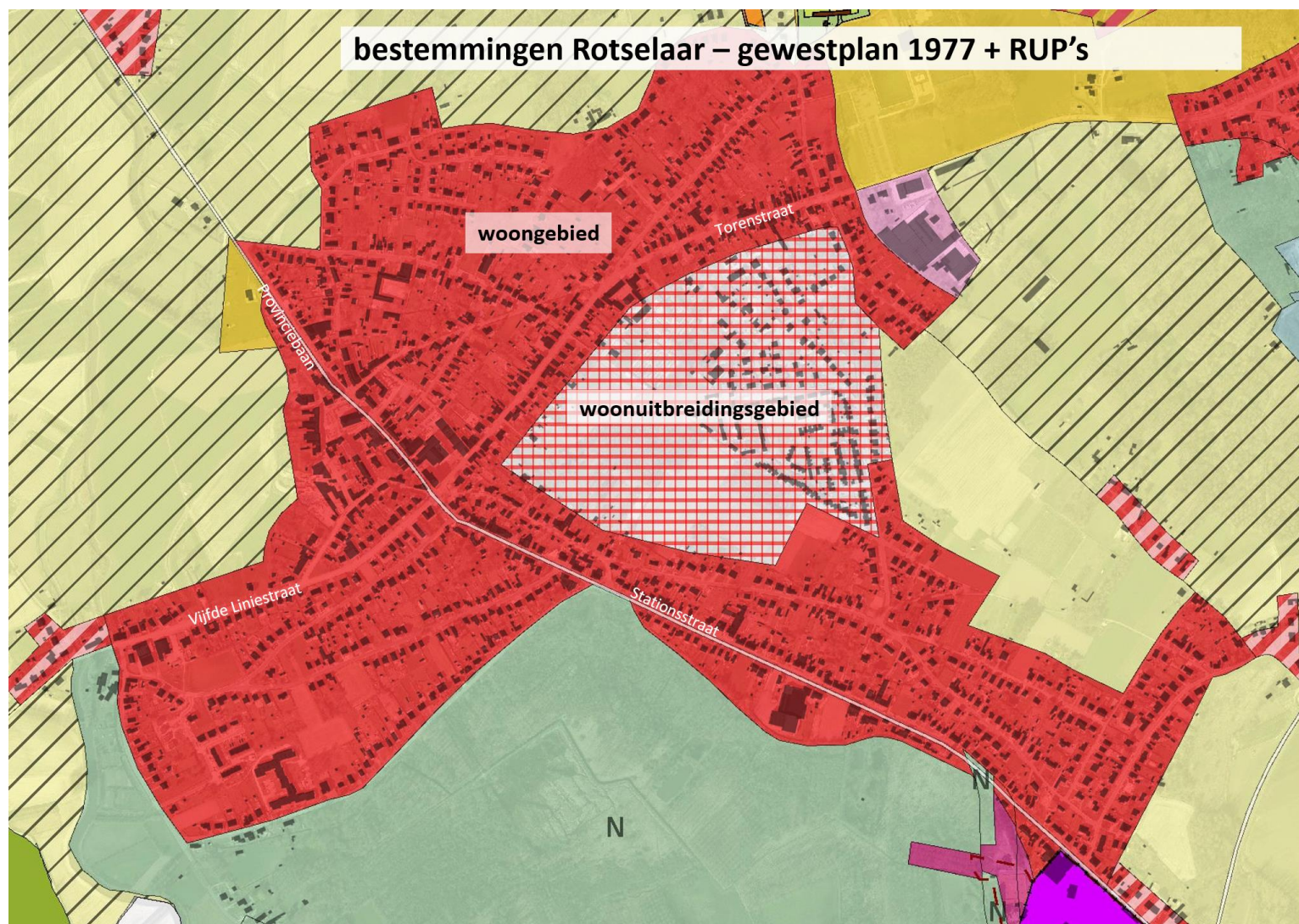
Figuur 23: woonzoneringsplan 'woonkern' Rotselaar





Figuur 24: Woonzoneringsplan woonkern Rotselaar





Figuur 25: Gewestplan Rotselaar

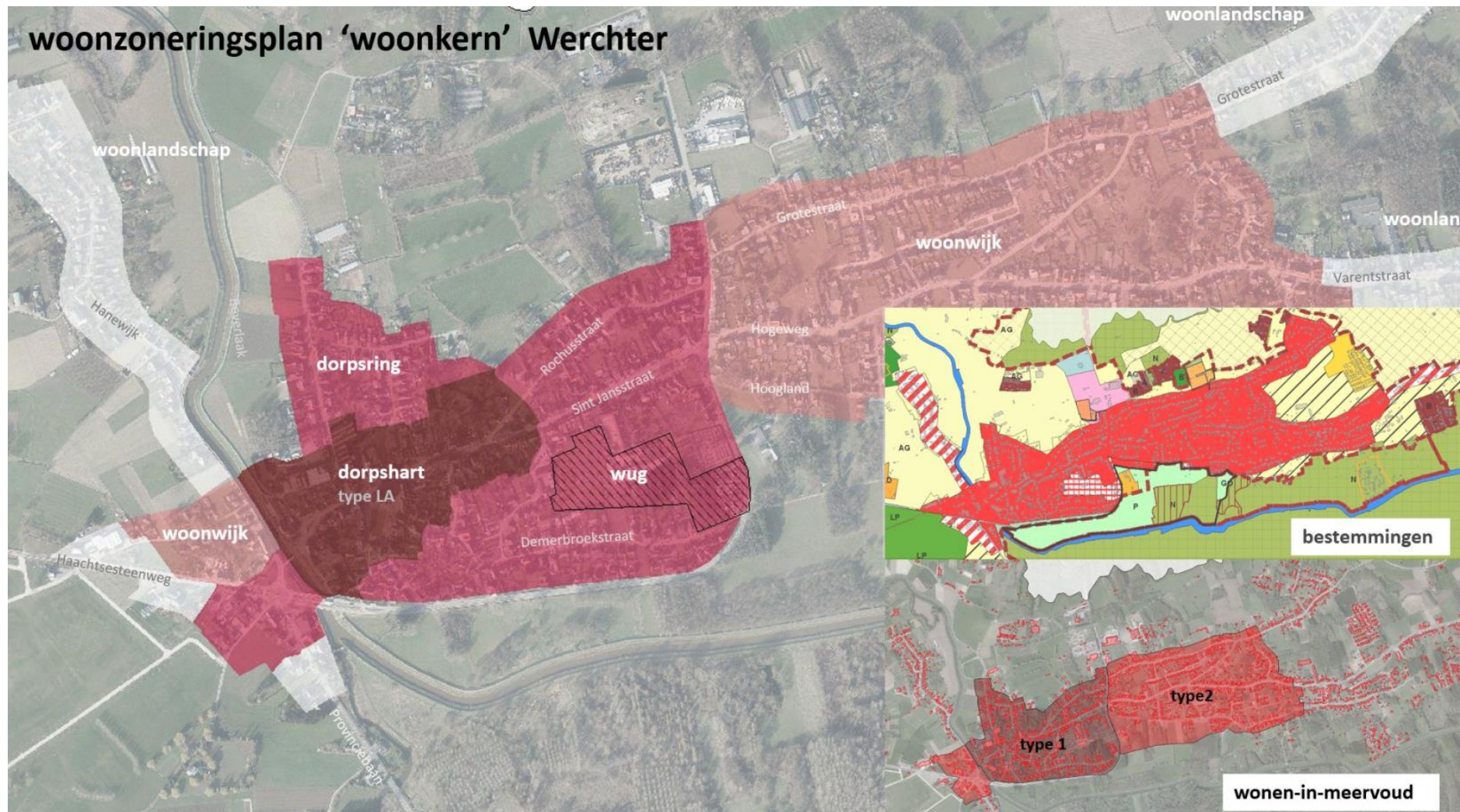




Figuur 26: Wonen-in-Meervoud Rotselaar

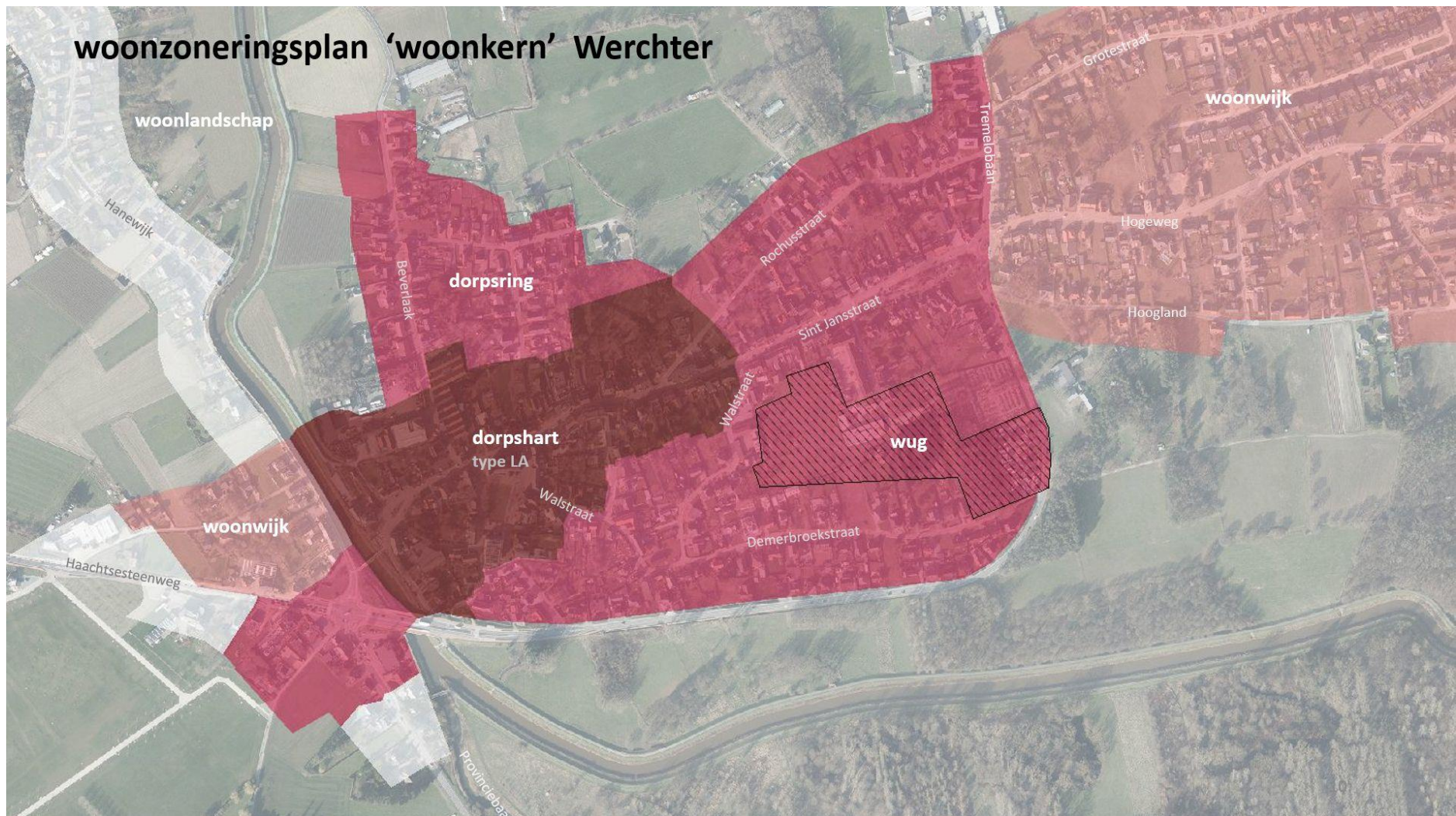


ZONERINGSPLAN WOONKERN WERCHTER



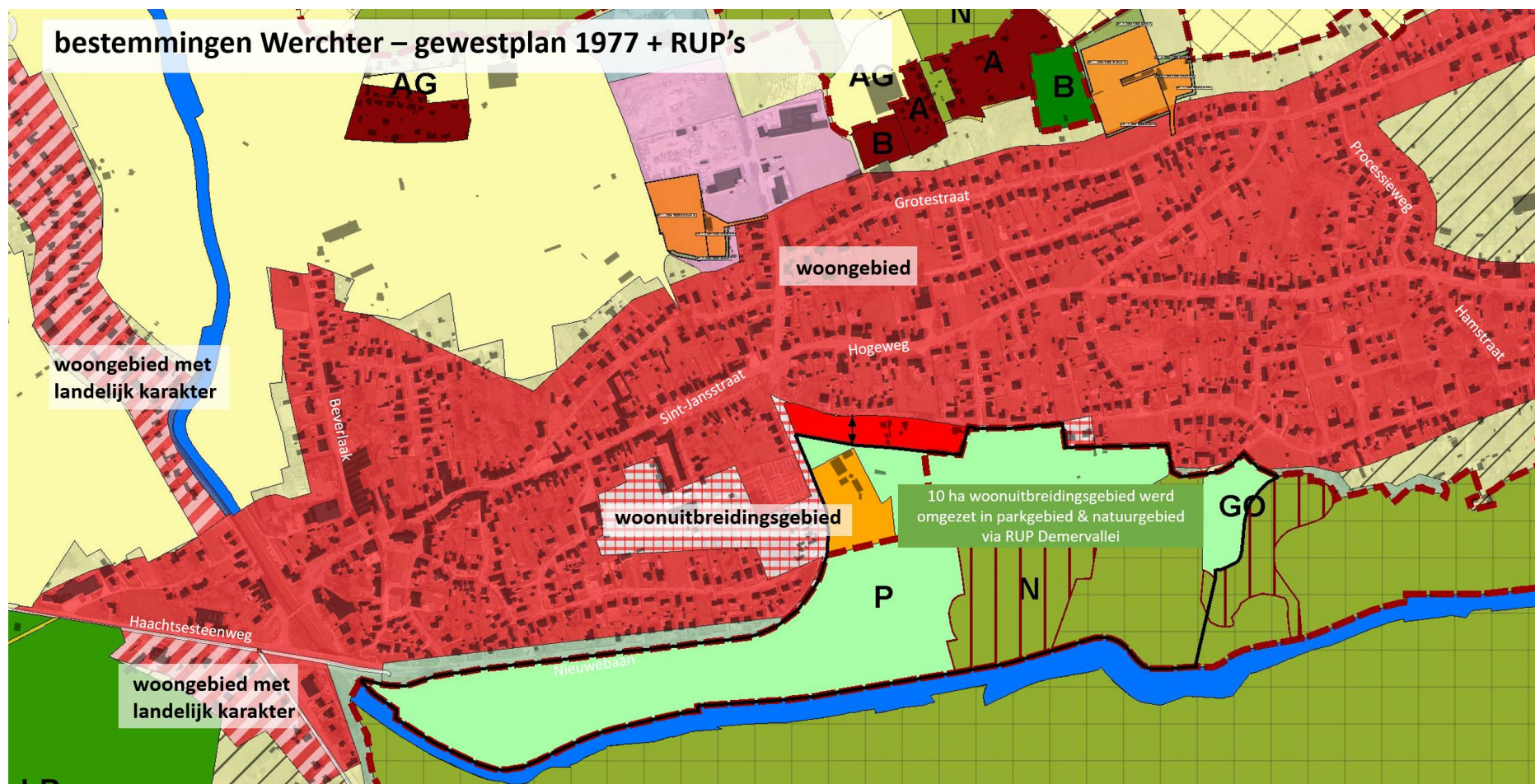
Figuur 27: woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter





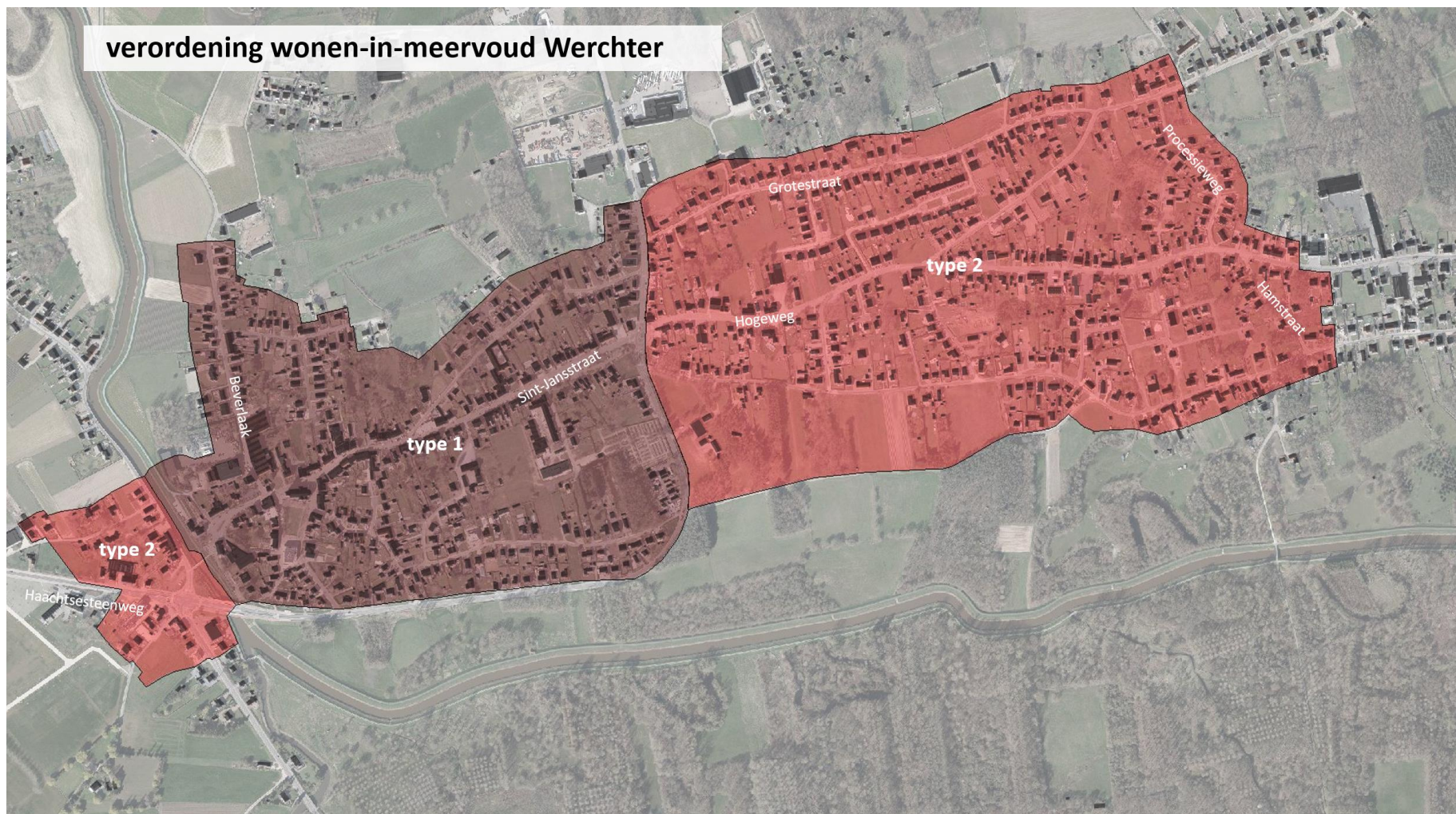
Figuur 28: Woonzoneringsplan 'woonkern' Werchter





Figuur 29: Gewestplan Werchter

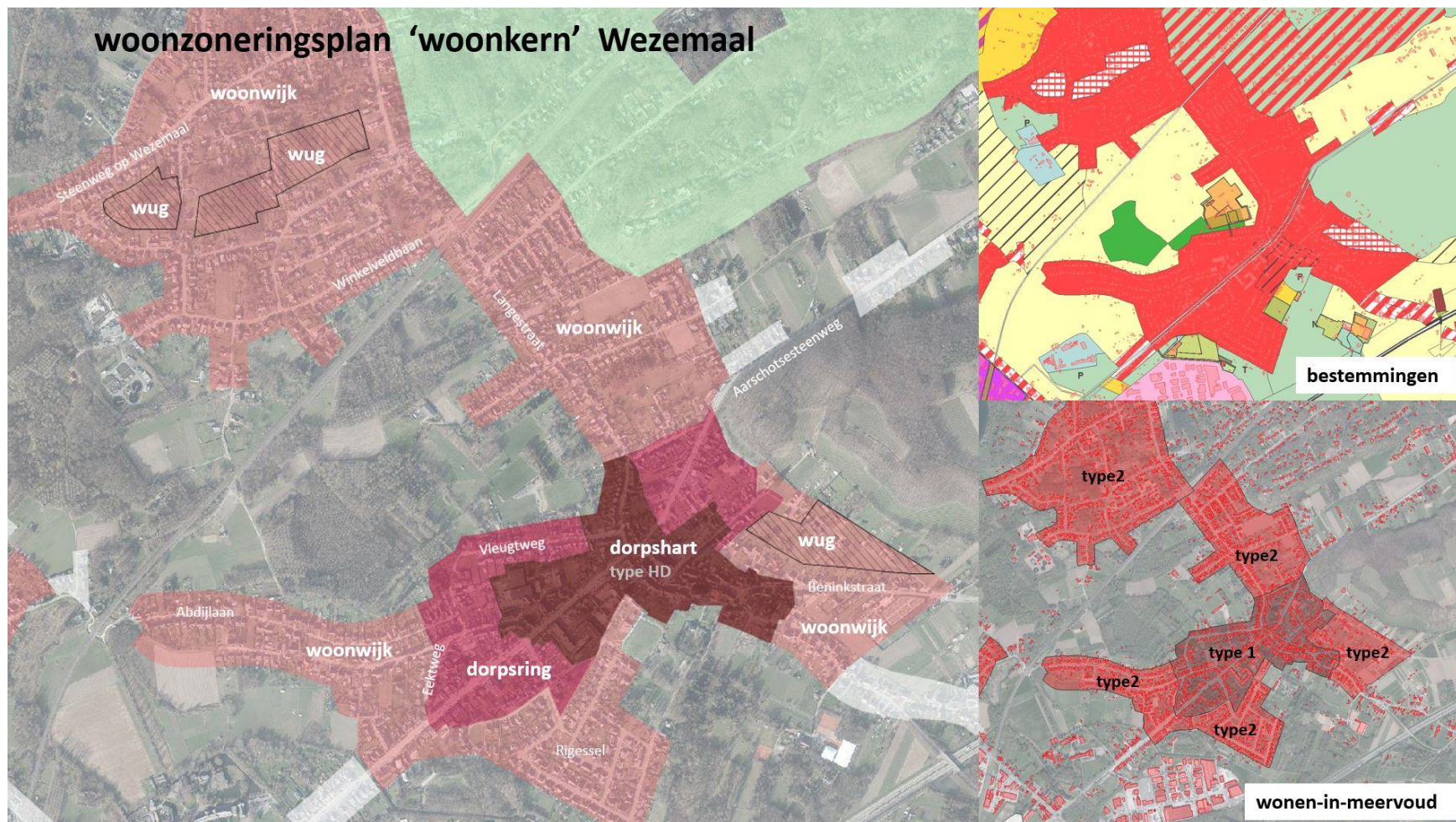




Figuur 30: Wonen-in-meervoud Werchter

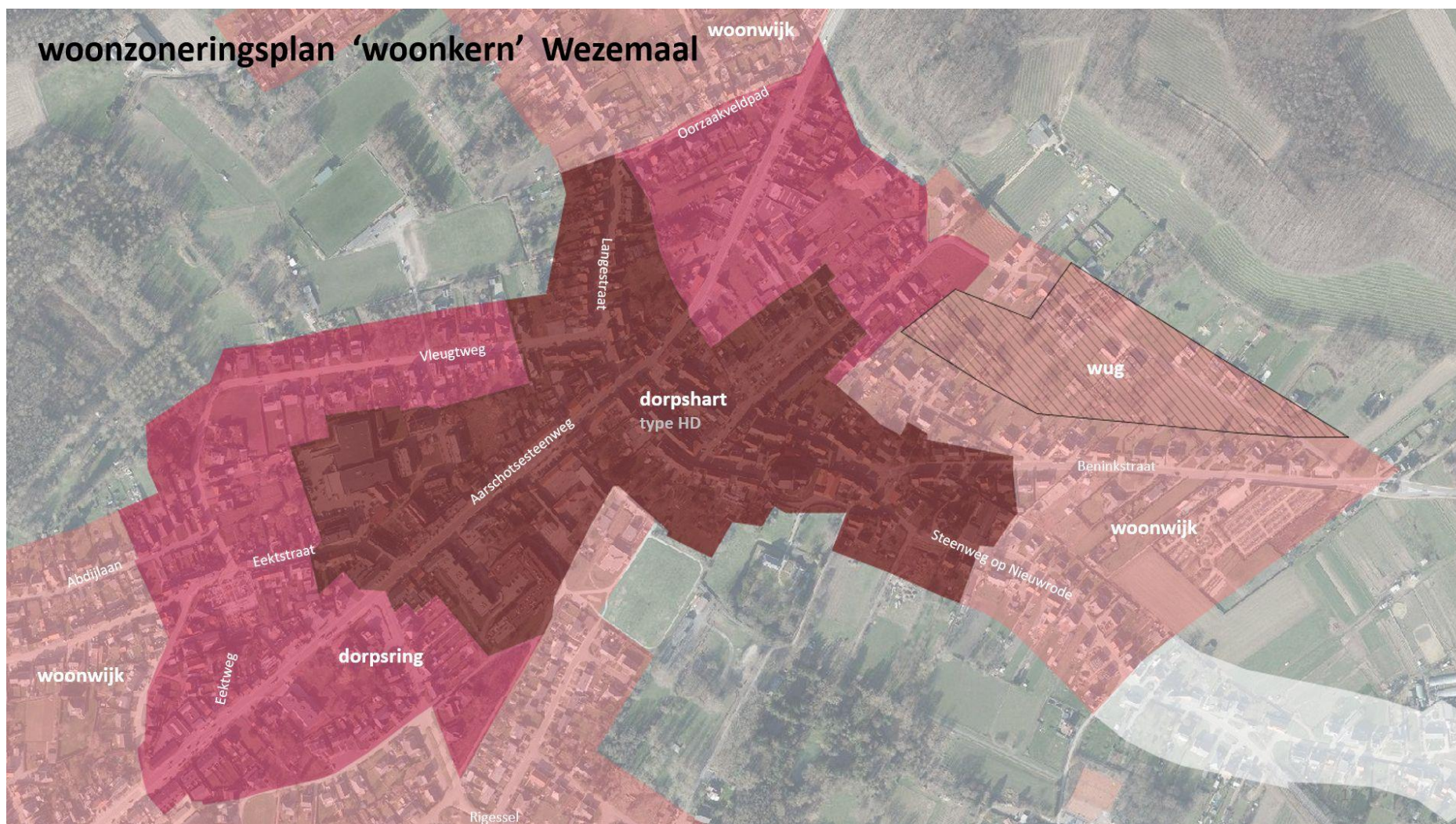


ZONERINGSPLAN WOONKERN WEZEMAAL



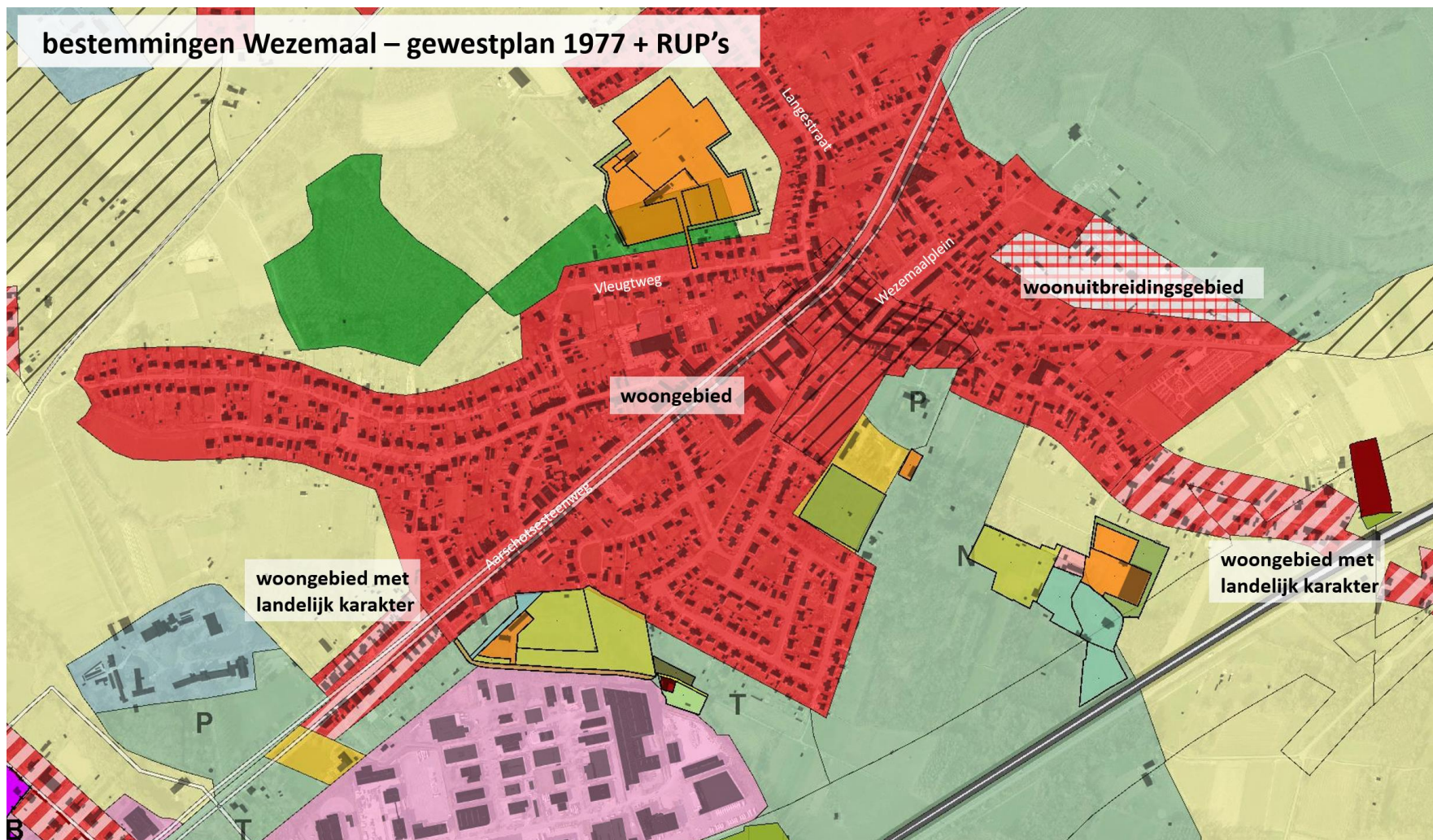
Figuur 31: woonzoneringsplan 'woonkern' Wezemaal





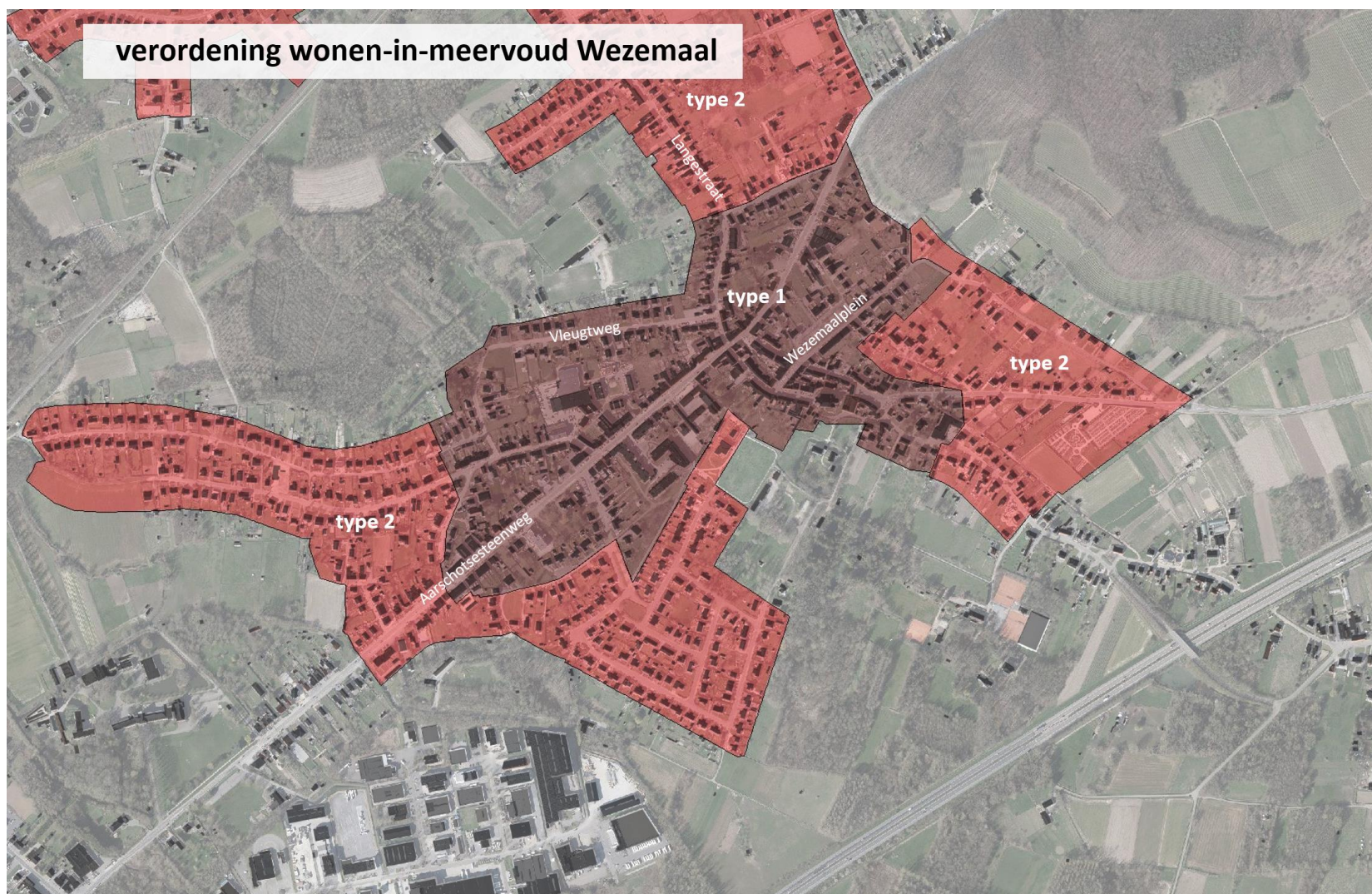
Figuur 32: Wezemaal dorpsring – dorpshart





Figuur 33: Gewestplan Wezemaal





Figuur 34: Wonen-in-meervoud Wezemaal



WOONLANDSCHAP STATIONSSTRAAT



Figuur 35: Woonzoneringsplan 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 wenst daarnaast ook haar visie op deze gebieden uit te werken.

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

---

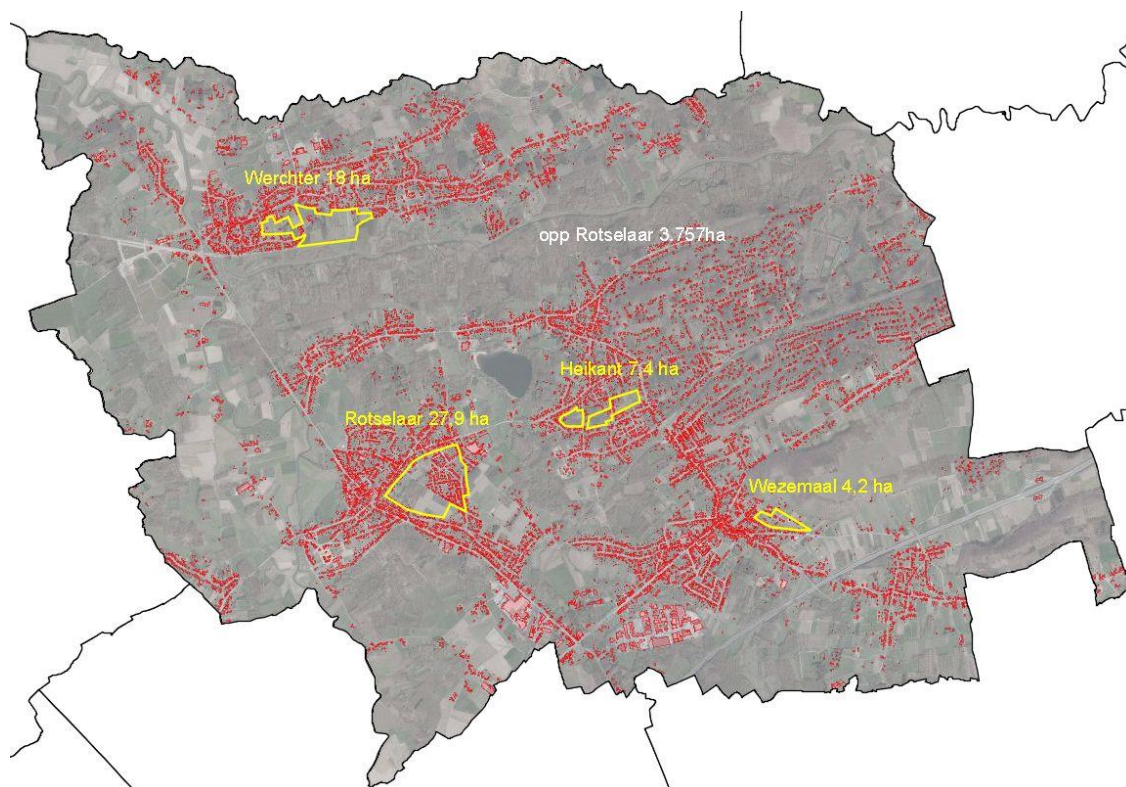
## PRINCIPEBENADERING WOONUITBREIDINGSGBIED 2020

---

### FEITEN

- De gemeente Rotselaar telt 4 gebieden met als gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied': Rotselaar-centrum, Wezemaal, Rotselaar-Heikant en Werchter.
- Elke woonuitbreidingsgebied heeft zijn eigenheid qua: eigendomsstructuur, ligging ten opzichte van voorzieningen, knooppuntwaarde, aantasting door versnippering, de aanwezigheid van bos/natuur en het aanwezige ruimtebeslag door vertuining.
- Het beleidsplan ruimte Vlaanderen stelt dat er in Vlaanderen nog slecht gelegen woonlinten en woonuitbreidingsgebieden gelegen zijn waardoor initiatieven voor kernversterking bemoeilijkt worden. De Vlaamse Regering stelt dat bij toekomstige uitbreidingsvraagstukken er moet rekening gehouden worden met het kernversterkend karakter van een uitbreiding. Hierbij moet zeker rekening gehouden worden met de (toekomstige) knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau deze zijn bepalend voor het ontwikkelingsniveau van de locaties.
- In het Meerjarenplan 2020-2025 van de gemeente Rotselaar is opgenomen dat de gemeente werk wil maken van dorpskernversterking, het behoud van de open ruimte en wil ook in of nabij de dorpskernen de groene ruimte bewaken en bewaren. De gemeente wil ook inzetten op de realisatie van bijkomende sociale woningen.





Figuur 36 Overzicht woonuitbreidingsgebieden

#### ANALYSE ROTSELAAR

- Voor elk van de 4 woonuitbreidingsgebieden werd een analyse gemaakt van de knooppuntwaarde, het voorzieningenniveau, de eigendomsstructuur, de aantasting door versnippering, de aanwezigheid van bos/natuur en het ruimtebeslag. Op basis van deze elementen werd het gewenste toekomstbeeld bepaald.

- **Werchter (18 ha)**



Figuur 37 Woonuitbreidingsgebied Werchter



- Het toekomstbeeld van deze zone ligt bijna volledig vast. Een groot deel (ten westen van de Nieuwebaan) is gelegen binnen de contouren van het toekomstige RUP Demervallei dat op 2 april 2021 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Hierin werd op vraag van de gemeente Rotselaar 10,36 ha omgezet in open ruimte (parkgebied en natuurgebied). 0,64 ha is voorzien voor het afbouwen van een bestaand woonlint. De gemeente reserveert in het westelijk deel van het woonuitbreidingsgebied 2,82 ha voor uitsluitend sociale woningbouw (er is reeds een sociaal woningbouwproject voorzien op 1,5 ha van dit gebied).

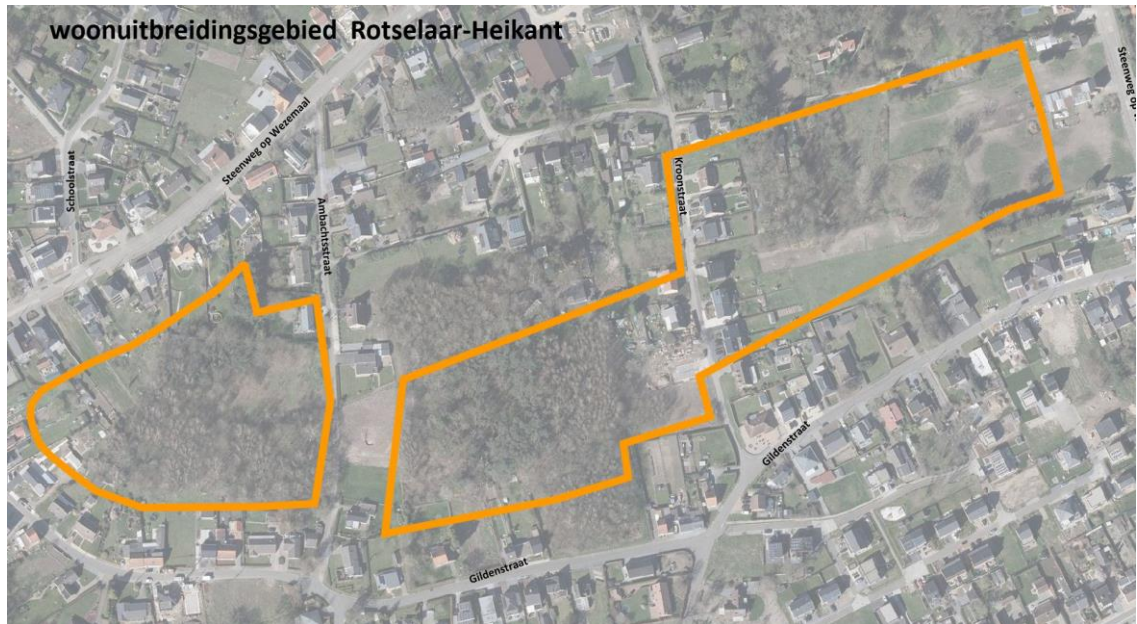
◦ **Rotselaar-centrum (27,9 ha)**



**Figuur 38 Woonuitbreidingsgebied Rotselaar**

- Het gebied grenst aan de kern van Rotselaar-centrum (hoge knooppuntwaarde en hoog voorzieningenniveau).
- In het deel ten noorden van de Sint-Antoniusstraat ligt de structuur grotendeels vast (bestaande sociale woningen Sint-Antoniuswijk). De resterende ingesloten fragmenten kunnen ontwikkeld worden met uitsluiting van de boszones (0,68 ha + 0,34 ha). De kleinere fragmenten (0,18 ha + 0,14 ha) kunnen aangesproken worden voor sociale woningbouw. Ook de grotere fragmenten (0,34 ha en 1,19 ha) kunnen enkel aangesproken worden voor sociale woningbouw.
- Het deel ten zuiden van de Sint-Antoniusstraat is momenteel gekenmerkt door een open landschap met 2,42 ha bos. Een klein deel van het gebied wordt ingenomen door vertuining. De gemeente wenst dit gebied niet verder aan te spreken en bevestigt hiermee de open ruimtestructuur. De boszones blijven bestaan en de agrarisch gebruik van het open landschap kan worden verdergezet.

- **Rotselaar-Heikant (7,4 ha)**



**Figuur 39** Woonuitbreidingsgebied Rotselaar-heikant

- Dit gebied wordt voornamelijk gekenmerkt door bos 3,46 ha. De gemeente opteert om deze boszones te bestendigen en de gehele zone van 7,4 ha niet verder aan te snijden. Dit gebied ligt niet binnen een agrarische structuur en kan een zoekzone zijn voor bosaanplant. Hiermee wordt immers geen agrarische structuur doorbroken en het gebied is ruimtelijk een uitloper van het beboste woonparkgebied Heikantberg.

- **Wezemaal (4,2 ha)**



**Figuur 40** Woonuitbreidingsgebied Wezemaal



- Dit gebied grenst aan de kern van Wezemaal. Er is reeds veel bestaande bebouwing langs de Kapellekensweg. Tussen de bestaande bebouwing zijn er verspreid nog open percelen 0,50ha aanwezig.. Verder ruimtebeslag in natuurgebied wordt vermeden.
- Het binnengebied tussen Kapellekensweg en de Tussenhagenweg 1,8ha wordt niet verder aangesneden, dit wordt momenteel gekenmerkt door vertuining.

---

## STRATEGIE

De gemeente legt een zonering vast binnen haar woonuitbreidingsgebieden (57,5 ha). Hiermee vermijdt de gemeente de verdere inname van de open ruimte door een groot deel woonuitbreidingsgebied uit te doven en de resterende woonuitbreidingsgebieden gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn: realisatie van sociale woningen en een reservegebied voor de toekomst als de gewenste verdichting binnen het huidig goed gelegen woongebied.

## PRINCIPES ZONERINGSPLAN

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

- Door de woningen dichtbij de voorzieningen en bij duurzaam vervoer in de kernen te plaatsen daalt de auto-onafhankelijkheid.
- Het beschermen van de open ruimte zorgt voor bescherming tegen de invloed van klimaatverandering zoals bijvoorbeeld tegen waterproblemen door minder verharding in nat gebied. Het zorgt ook voor een 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 reeds aanwezige hogere dichtheid. Er is al denser gebouwd dan in het buitengebied.
- De gemeenschap betaalt € 2000 tot € 7000 per jaar (cijfers Vito) minder voor een woning in de woonkern door minder infrastructuur, mobiliteit en het verlies aan open ruimte.
- Door kleinere gezinnen en vergrijzing is er nood aan nieuwe compacte woningen (zoals bijvoorbeeld appartementen voor ouderen). Deze groepen hebben meer nood aan nabijheid van openbaar vervoer.

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

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

we de **woonwijk**. Deze zone kan enkel nog verdicht worden aan een lagere dichtheid met maximaal 2 geschakeldewoningen.

In afstemming met de dienst kan een uitzondering gemaakt worden voor co-housing. Deze woonvorm onderscheidt zich van meergezinswoningen doordat verschillende gezinnen in zelfstandige wooneenheden (drie basisfuncties aanwezig in de woning: keuken, bad of douche en toilet) meer dan enkel een inkomhal, trap of parkeerplaats delen. Op zijn minst de ruimte waar de gezinnen samen kunnen eten, moet gedeeld zijn. Daarnaast kunnen keukens, eetzalen of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. Door het unieke karakter valt deze woonvorm niet onder de verordening wonen-in-meervoud maar is deze woonvorm voornamelijk wenselijk in de dorpsarten of in de dorpsring.

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

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

## ZONERINGSMATRIX

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.

Bij de zoneringsmatrix is het algemene principe toegepast waarbij, hoe verder je van het centrum van het dorp gaat, hoe minder je kan verdichten. De matrix is dan ook opgebouwd dat hoe verder je 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 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.

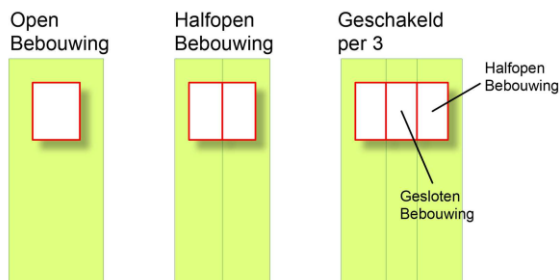
In de woonzoneringsmatrix worden dus richtlijnen per zone aangegeven waar bepaalde 'woonvormen' en welke richtdichtheden (# woningen / ha) er wenselijk zijn. Deze parameters zijn belangrijk voor de gebieden waar de gemeente kernversterkend werkt, maar ook voor de gebieden waar men verdere verdichting (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 tuindiepte opgelegd volgens de gangbare afmetingen om voldoende woonkwaliteit te garanderen en de woningen in te passen in de bestaande bebouwing. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op de verkavelingen en groepswoningen in de dorpsring en woonwijken maar niet in het dorpshart. In het dorpshart wordt er gemikt op een grotere verdichting en wordt de bebouwing geregeld via de verordening wonen in meervoud.

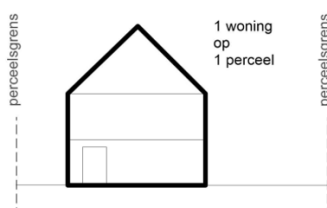
De woonzoneringsmatrix vermeldt "onbebouwde reeds gevormde percelen (buiten bestaande verkavelingen)". De kadastrale legger op het moment van de goedkeuring van deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling door de gemeenteraad geldt daarbij als de referentie.

Van de matrix en de gewenste richtdichtheden kan weloverwogen en uitzonderlijk afgeweken worden om te voldoen aan het Bindend Sociaal Objectief (BSO), rekening houdend met de bestaande densiteit en de inpassing van goede ruimtelijke orde.

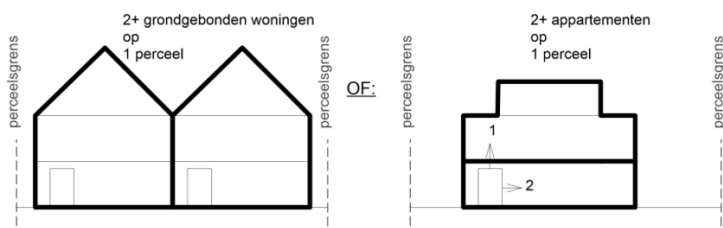
## GEBRUIKTE BEGRIPPEN



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'.

Er zijn geen verkavelingen met **publieke wegenis** meer toegelaten, het uitbouwen en optimaliseren van het trage wegennet (voor niet gemotoriseerd verkeer) blijft echter tot de ambitie van de gemeente behoren. Onder een publieke weg wordt een weg verstaan die iedereen altijd kan gebruiken. Toegangswegen voor hulpdiensten, leveranciers of aanrijstroken evenals publieke fiets- en voetpaden vallen niet onder een publieke weg.

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 woonzoneringsplan 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**

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

Onder **maatschappelijke meerwaarde** wordt de realisatie van maatschappelijk vastgoed en/of de afstemming op de noden van maatschappelijke doelgroepen. Dit kan onder andere gaan over:

- Een bijdrage aan het netwerk van zachte verbindingen;
- Een publieke of collectieve functie:
  - betaalbaar wonen (sociaal wonen, SVK, ...)
  - gemeenschapsfunctie (bv. naschoolse opvang, politie-antenne, gemeenschapslokaal, ...)
  - publieke groenplek
  - buurtparkeren
  - bijdrage aan de modal shift (bv. mobipunt, deelwagens, ...)
  - acties rond duurzaamheid en klimaatimpact (bv. buurtverwarming, ....)
  - ...
- Integratie van erfgoedwaarde of de herwaardering van historisch bouwkundig erfgoed;
- een verbetering van het groene karakter van de omgeving en de relatie met het landschap;
- Een commerciële functie (handel, horeca, kantoor, ....).



**WOONZONERINGSMATRIX**

Rotselaar en Wezemaal		dichtheid wo/ha	appartementen (=gestapelde woningen)	nieuwe verkaveling of groepswooningbouw	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  groepswooningbouw 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)

(\*) wachthevel: Uitzonderd percelen met een wachthevel voor een halfopen bebouwing op het naastliggend perceel. Deze percelen (naast wachthevel) 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 wegenis  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 wegenis 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 wegenis 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 met de vastgestelde knelpunten en uitdaging, 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 afdeckingsgraad 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. Haast 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 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 woongelegenheden bevat, 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 een 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 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.

### VERORDENING WONEN IN MEERVOUD

Vanuit het woonzoneringsplan volgt dat de zoneringsplan 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 dorps hart en een zone hierrond, de dorpsring. Verdichting gebeurt bij voorkeur in het dorps hart. Er kan in de dorpsring verdicht worden, maar niet op 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 dorps hart. Daarom zal de verordening nog enkel van toepassing zijn op het dorps hart.

Daarnaast wordt het verschil gemaakt twee types dorps harten: de **Hoogdynamische (HD)**, van toepassing in **Rotselaar en Wezemaal en de Landelijke (LA)**, van toepassing in Werchter. De eerste 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 of 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 dorps harten 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, met vrijstellingen voor zorgwonen, sociale huisvestingsmaatschappijen en de realisatie van andere sociale huisvesting.

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 dit 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.