



Voorlopige aanduiding

Watergevoelig openruimtegebied 'Stationsstraat'

in Rotselaar en Leuven

Bijlage II: toelichtingsfiche

Inhoudsopgave

1	Doelstelling en beleidscontext	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Beleidscontext	3
1.2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	3
1.2.2	Decreet Integraal Waterbeleid	3
1.2.3	Blue deal	4
1.2.4	Klimaatadaptatieplan	4
1.2.5	Landbouw	4
1.3	Voortraject.....	4
2	Beschrijving van gebied en het watersysteem	6
2.1	Feitelijke toestand	6
2.2	Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid	6
2.3	Stroomgebiedbeheerplan Demerbekken.....	8
2.4	Juridische toestand.....	9
2.5	Gemeentelijke structuurplannen en beleidsplannen ruimte.....	11
3	Onderzoek sectorale wetgeving.....	12
3.1	Milieueffectrapportage	12
3.2	Ruimtelijke veiligheidsrapportage.....	15
3.3	VEN-toets.....	16
3.4	Onroerenderfgoed-toets	16
4	Rechtsgevolgen	16
4.1	Stedenbouwkundige voorschriften	16
4.2	Verkavelingen en principiële akkoorden.....	17
4.3	Ruimtebalans	17
5	Conclusie	17

1 Doelstelling en beleidscontext

1.1 Doelstelling

Overstromingen volgen mekaar jaar na jaar op en drukken ons met de neus op de feiten. De combinatie van veel verspreide bebouwing en verharding en een waterbeleid dat eeuwenlang voornamelijk gericht was op het afvoeren van water, maakt Vlaanderen kwetsbaar voor de gevolgen van de klimaatverandering. Dit versterkt overstromingsrisico's en verminderde waterinfiltratie in de bodem. Er blijft ook steeds minder ruimte vrij om het water op te vangen bij hevige regenbuien. Bepaalde gebieden in Vlaanderen overstromen nu al met de regelmaat van de klok, vaak zelfs bij minimale neerslag.

Een duurzame en klimaatbestendige ruimtelijke ontwikkeling is slechts mogelijk door het afremmen van het bijkomend ruimtebeslag en het maximaal vrijwaren van de open ruimte. Dit principe is intussen bekend als de 'bouwshift'. Tegelijk moet de verhardingsgraad in de openruimte afnemen.

Om Vlaanderen beter te beschermen tegen zowel droogte als wateroverlast zette de Vlaamse Regering de Blue Deal op, om van Vlaanderen opnieuw een spons te maken door voldoende ruimte te voorzien voor water. Ruimte geven aan water is noodzakelijk in het kader van het voorkomen van droogte en overstromingen. Dit gebeurt door de watergevoelige gebieden te vrijwaren van verdere bebouwing en verharding, waardoor het waterbergend vermogen behouden blijft en stroomafwaarts gelegen dorpen en kernen gevrijwaard blijven van wateroverlast.

Om Vlaanderen klimaatrobuuster te maken is het bijgevolg cruciaal om gebieden met een groot waterbergend vermogen of overstromingsrisico niet meer te ontwikkelen voor harde bestemming (wonen, industrie, ...) en deze dusdanig in te richten dat we hun potentieel maximaal kunnen vrijwaren en benutten.

Deze gebieden worden daarom herbestemd naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan of aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

1.2 Beleidscontext

1.2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is sinds 1997 een belangrijk fundament van het ruimtelijk beleid. Het is een visie die aangeeft hoe we in Vlaanderen best met onze ruimte omgaan. We moeten investeren in onze steden, zodat dit aangename plekken zijn om te wonen. Wat nog rest aan groen en open ruimte moeten we bewaren.

De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden geeft mee uitvoering aan het principe van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waarbij gesteld wordt dat het fysisch systeem ruimtelijk structurerend is. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt in Vlaanderen bepaald door onder meer het samenhangend geheel van rivier- en beekvalleien. Het fysisch systeem, waaronder de hier te vrijwaren valleigebieden en andere overstromingsgevoelige gebieden, vormt hiermee het richtinggevend kader voor de ontwikkeling van natuur, bos, landbouw en landschap in het buitengebied.

1.2.2 Decreet Integraal Waterbeleid

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

Dit decreet legt de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid vast, waarbij de multifunctionaliteit van watersystemen sterk benadrukt wordt. Daarnaast bepaalt het hoe de watersystemen ingedeeld worden in stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten, bekkens en deelbekkens en vertaalt het die indeling in watersystemen door in de organisatiestructuur en de planning voor het integraal waterbeleid. Zo wordt er ook het kader mee vastgesteld voor de stroomgebiedbeheerplannen.

De stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027 werden vastgesteld door de Vlaamse Regering op 1 juni 2022. Hierin is onder meer de actie 6_A_0022 opgenomen om gevolg te geven aan de startbeslissingen van de Vlaamse Regering inzake signaalgebieden door herbestemming van de noodzakelijke deelgebieden via de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden of via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Met de beslissing van de Vlaamse Regering van 19 juli 2024 voor de aanduiding van 139 watergevoelige openruimtegebieden (WORG 1), werden voor vrijwel alle signaalgebieden waarvoor nog een herbestemmingsopgave aan de orde was een definitieve herbestemming gerealiseerd.

1.2.3 Blue deal

In de strijd tegen waterschaarste en droogte riep de Vlaamse Regering de Blue Deal in het leven om via tal van acties de strijd tegen waterschaarste en droogte op het terrein aan te gaan. De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden speelt in op het voorkomen van bijkomende verharding. Daarnaast kan de vrijgehouden open ruimte mee ingezet worden voor waterconservering. Het water kan in deze gebieden worden vastgehouden en krijgt de tijd om te infiltreren naar het grondwater.

1.2.4 Klimaatadaptatieplan

Het Vlaams klimaatadaptatieplan moet Vlaanderen verder voorbereiden op de effecten van de klimaatverandering en dit zowel op korte termijn, tegen 2030, alsook op langere termijn, tegen 2050. Natuurgebaseerde oplossingen en technologische innovatie worden daarbij onze belangrijkste bondgenoten.

Bij de afbakening van de watergevoelige openruimtegebieden bestaan er koppelkansen met onder meer de doelstelling voor bosuitbreiding. Het verkennen van het bebossingspotentieel in deze gebieden is dan ook expliciet opgenomen. Daarnaast zorgt de vrijwaring van deze gebieden voor de blijvende vastlegging van koolstof en buffering van wateroverlast.

1.2.5 Landbouw

In de aanhef van het hoofdstuk landbouw uit het Vlaams regeerakkoord wordt 'toegang tot grond voor jonge land- en tuinbouwers' aangestipt als één van de specifieke aandachtspunten. Percelen die definitief worden aangeduid als watergevoelig openruimtegebied krijgen landbouw als een van de nevenschikte functies, naast andere openruimte functies, terwijl landbouw er nu zonevreemd gelegen is.

De voorschriften maken het blijvend agrarisch gebruik van het perceel mogelijk. Wat betreft de grondgebonden landbouw geeft de aanduiding geen aanleiding tot enige beperking van teelten of bemesting. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw is ook nog steeds mogelijk.

1.3 Voortraject

In uitvoering van het Decreet Integraal Waterbeleid keurde de Vlaamse Regering op 30 januari 2009 de 11 bekkenbeheerplannen voor de periode 2008-2013 goed (VR 2009 3001 DOC. 0100). Deze waterbeheerplannen vormden het kader voor een heel gamma aan maatregelen met betrekking tot het integraal waterbeheer. In elk van die 11 beheerplannen was een actie (A7) opgenomen om de bestemming te toetsen van een aantal zones gelegen in actueel of potentieel waterbergingsgebied of in waterconserveringsgebied.

De bekkensecretariaten kregen binnen de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) de taak om deze screening uit te voeren voor de 11.400 ha onbebouwde harde bestemmingen van het gewestplan die overlappen met deze voor het watersysteem belangrijke gebieden. Vanaf 2009 onderwierpen de bekkenstructuren deze gebieden aan een grondige analyse die onder andere dienst moest doen als onderbouwde input voor ruimtelijke planningsprocessen. Deze gebieden kregen de naam "signaalgebied"; het gaat om nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem.

In een eerste fase werden in 2009-2010 de meest relevante en prioritaire gebieden verspreid over gans Vlaanderen afgebakend, op basis van hun oppervlakte, omvang van de waterproblematiek en ontwikkelingsdruk.

Hierbij werden nabijgelegen stukken gebundeld tot samenhangende gehelen met de nog niet ontwikkelde omgeving.

Voor 66 prioritaire gebieden werden binnen de CIW fiches opgemaakt die zowel de wateraspecten als de ruimtelijke aspecten van deze signaalgebieden onderzochten, zowel vanuit juridisch als beleidsmatig oogpunt. Telkens werd ook een suggestie voor ontwikkelingsperspectief meegegeven vanuit het wateraspect met eventueel voorstel voor herbestemming. Meestal werd binnen het signaalgebied nog een opdeling gemaakt in deelgebieden, met afzonderlijke ontwikkelingsopties. Elk van deze fiches werd door het betrokken bekkenbestuur goedgekeurd, om tot een gedragen suggestie te komen. In 2013 volgde nog een tweede reeks van 17 signaalgebiedsfiches.

In 2013 besliste de Vlaamse Regering (VR 2013 2903 DOC. 0303-1) om deze signaalgebieden grondiger aan te pakken om het waterbergend vermogen van Vlaanderen te vrijwaren. Voor elk gebied waarvan blijkt dat het ontwikkelen volgens de huidige bestemming het overstromingsrisico verhoogt, werkte de CIW aan bijkomende voorwaarden of een alternatief ontwikkelingsperspectief. In die ontwerp-startbeslissingen werd ook gezocht naar het best in te zetten instrumentarium en de bijhorende initiatiefnemende overheid. In 2014 keurde de Vlaamse Regering de vervolgtrajecten goed voor de eerste reeks van 66 signaalgebieden (VR 2014 2401 DOC. 0086 en VR 2014 0905 DOC.0724) en in 2015 volgde reeks 2 met 17 signaalgebieden (VR 2015 0805 DOC. 0454).

Vervolgens werd door de CIW en op basis van de meest recente gegevens over bestemming, bebouwing en overstromingsgevoeligheid een derde en laatste selectie gemaakt van nog 152 te onderzoeken signaalgebieden. Ook in deze laatste reeks werd in nauw overleg met de gemeentebesturen en de waterloopbeheerders gezocht naar een integrale toekomstvisie, waarbij zowel de waterproblematiek als ruimtelijke aspecten in rekening werden genomen voor het bepalen van het ontwikkelingsperspectief (watertoets, bijkomende voorwaarden of nieuwe functionele invulling). Op 31 maart 2017 keurde de Vlaamse Regering deze laatste reeks startbeslissingen goed (VR 2017 3103 DOC. 0313).

In de startbeslissingen die de Vlaamse Regering voor elk signaalgebied goedkeurde, werd na grondige analyse een vervolgtraject en een gebiedsgericht ontwikkelingsperspectief bepaald dat rekening houdt met het watersysteem en waarbij minstens het waterbergend vermogen behouden blijft. In die beslissingen zijn volgende zaken vastgelegd:

- het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied;
- het bestuur dat initiatief moet nemen;
- het instrument dat gebruikt moet worden om het ontwikkelingsperspectief te realiseren.

De vervolgstappen met betrekking tot de signaalgebieden gaan van een waterrobuuste inrichting binnen de geldende bestemming tot een (gedeeltelijke) herbestemming van het gebied met flankerende maatregelen. De signaalgebieden en de bijhorende beslissingen zijn terug te vinden op de geoloketten van www.signaalgebieden.be.

Er worden twee categorieën van vervolgtrajecten onderscheiden:

- Verscherpte watertoets. De geldende harde bestemming blijft behouden, maar er kunnen in het kader van de watertoets wel extra voorwaarden opgelegd worden voor de ontwikkeling van het gebied.
- Bouwvrije opgave. Delen van het signaalgebied moeten bouwvrij blijven en moeten bijgevolg een andere bestemming krijgen.

Uit voorgaande grondige analyses bleek dat 172 gebieden dermate belangrijk zijn voor de waterbeheersing dat er minstens in een deel niet meer gebouwd kan worden. Initieel werd vooropgesteld om deze gebieden met bouwvrije opgave via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te herbestemmen. Mede de lange doorlooptijd van een dergelijk planproces zorgde ervoor dat begin 2023 slechts een dertigtal signaalgebieden waren herbestemd via een RUP (gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk). Voor de andere gebieden werd de bouwvrije opgave vertaald via aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG) in uitvoering van artikel 5.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), ingevoerd bij decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.

Uiteindelijk werden op 19 juli 2024 in totaal 139 watergevoelige openruimtegebieden definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Daarmee was het merendeel van de signaalgebieden met bouwvrije opgave gevrijwaard van verdere ontwikkeling en hadden de eigenaars de mogelijkheid om een planschadevergoeding aan te vragen.

In het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 werd de bijkomende aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden opgenomen vanuit de doelstellingen bij Blue Deal 2.0. Daarbij werden de laatste

signaalgebieden met bouwvrije opgave waar geen proces lopende was aangevuld met gebieden met een hoge ontwikkelingsdruk die zowel door lokale besturen als waterloopbeheerders werden voorgesteld.

Met deze beslissing geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan de vooropgestelde aanduiding van WORG voor het gebied 'Stationsstraat' in Rotselaar en Leuven.

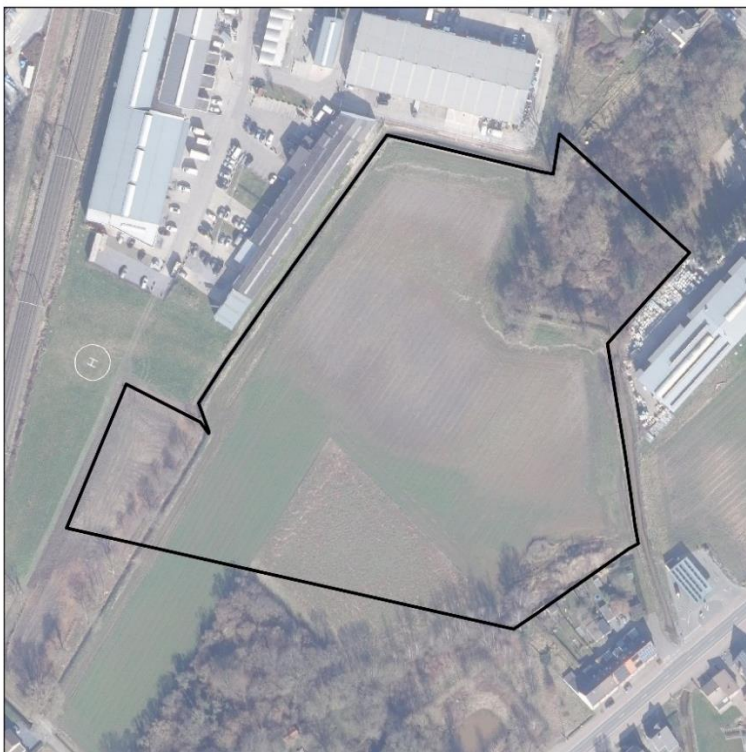
2 Beschrijving van gebied en het watersysteem

2.1 Feitelijke toestand

Het gebied is gelegen in de gemeente Rotselaar en de stad Leuven. Het grenst aan de noordelijke en westelijke rand aan het gemengd bedrijventerrein 'Stationsstraat-Rotselaar'. Het gebied ligt ingesloten tussen de infrastructuur van de spoorlijn Leuven-Herentals in het westen, de Stationsstraat in het noorden en de Aarschotsesteenweg in het oosten. De gemeentegrens loopt dwars door het gebied.

Het watergevoelig openruimtegebied met een oppervlakte van 3,22 ha is onbebouwd en in gebruik als akkerland en bos. De Leibeek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie passeert het gebied aan de westkant, de Lossingsbeek, eveneens een geklasseerde waterloop van tweede categorie passeert aan de oostkant.

Figuur 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduiding begrenzing WORG

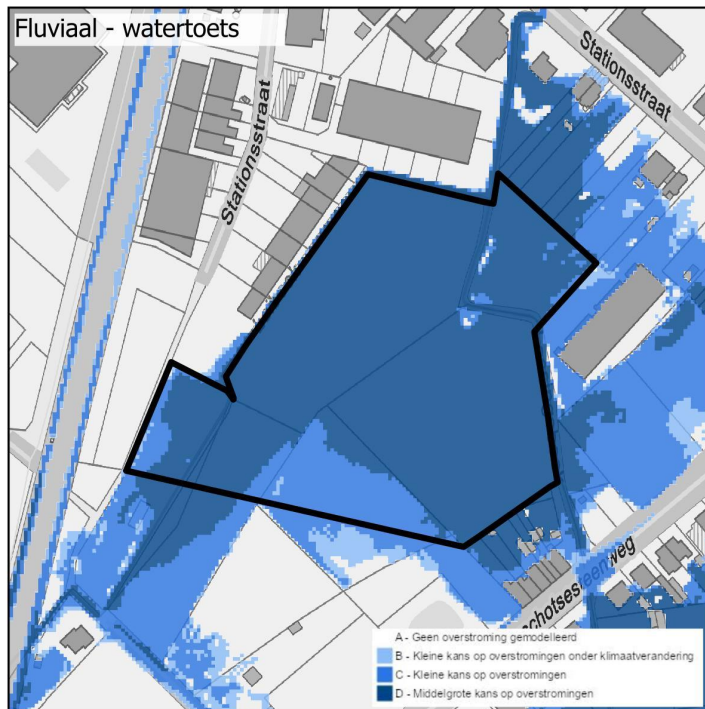


2.2 Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid

Watertoetskaarten - overstromingsgevoelige gebieden (VR 2022 2511 DOC.1289)

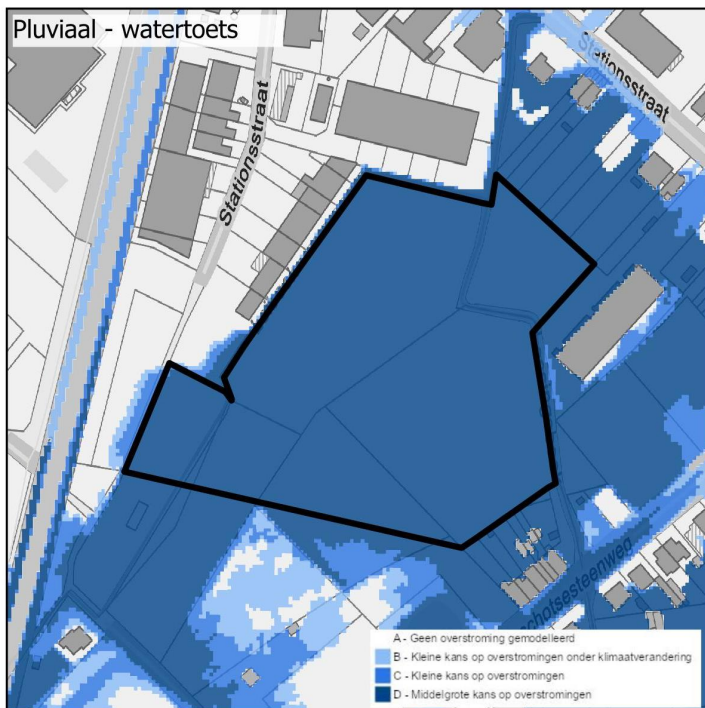
De modellering die beschikbaar is voor fluviale overstromingen vanuit de nabijgelegen Leibeek en Lossingsbeek (2^{de} categorie) toont voor vrijwel het volledige gebied een grote tot middelgrote kans op overstromingen.

Figuur 2. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden fluviaal



Het pluviale model toont voor het volledige gebied een middelgrote kans op overstromingen.

Figuur 3. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

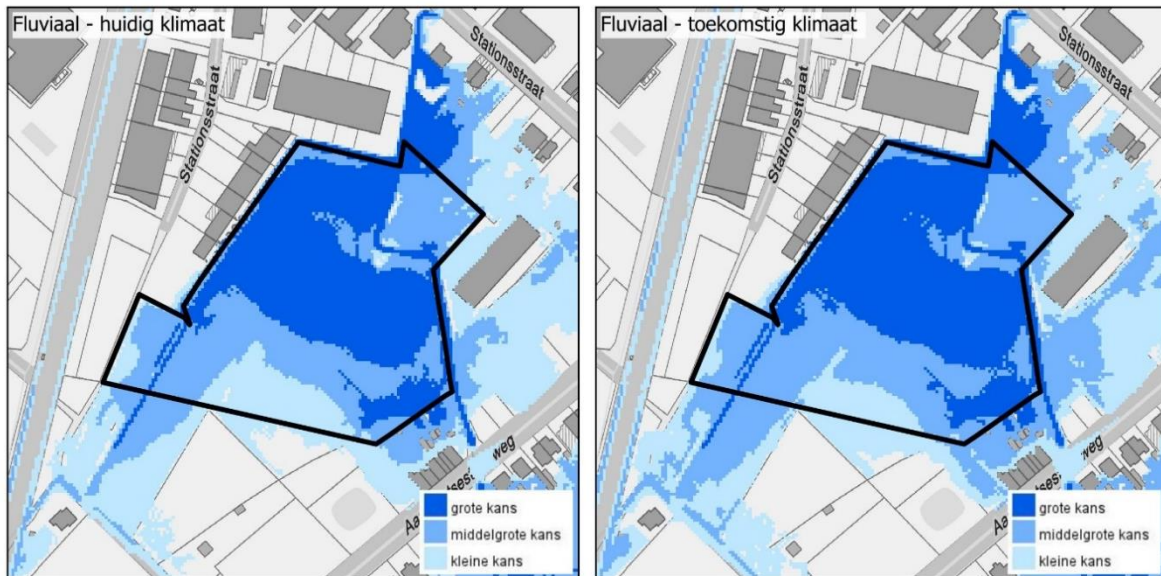


Overstromingsrichtlijn - overstromingsgevaarkaarten

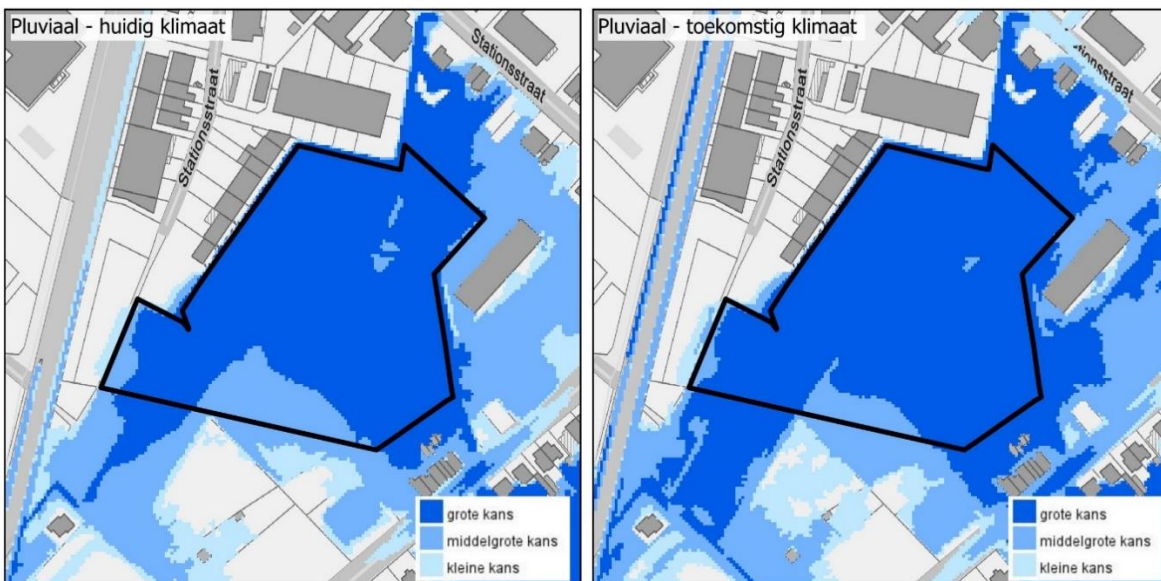
Volgens artikel 6 van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) en artikel 1.7.3.1 § 3 van het Waterwetboek (VR 2018 1506 DOC.0638) moet de Vlaamse Regering zorgen voor alle significante bronnen van overstromingen en voor drie kansscenario's (kleine kans, middelgrote kans en grote kans op overstromingen, indien van toepassing). Daarbij werd ervoor gekozen om zowel kaarten voor het huidige klimaat als voor toekomstige klimaat (met klimaatprojectie 2050) op te maken.

Deze overstromingsgevaarkaarten zijn de bron voor de watertoetskaarten en geven een meer gedetailleerd beeld van de overstromingskansen in diverse scenario's. Het algemene beeld is daarom gelijkaardig aan de kaarten hierboven, maar toont onder meer ook de grote kans op overstromingen. Het pluviaale model is beschikbaar voor gans Vlaanderen, ook het klimaatmodel. De fluviale modellen zijn per waterloop opgesteld en soms niet beschikbaar bij kleinere waterlopen, ook is het klimaatscenario niet in alle fluviale modellen beschikbaar en geeft dan een blanco kaart.

Figuur 4. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (fluviaal)



Figuur 5. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (pluviaal)



2.3 Stroomgebiedbeheerplan Demerbekken

Het bekkenspecifieke deel voor het Demerbekken van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027, werd voorbereid door de overlegstructuren van het Demerbekken. Het werd samen met de andere onderdelen van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027, vastgesteld door de Vlaamse Regering op 1 juli 2022.

In het gebied zijn geen specifieke acties aanwezig uit de Stroomgebiedbeheerplannen 2022-2027.

2.4 Juridische toestand

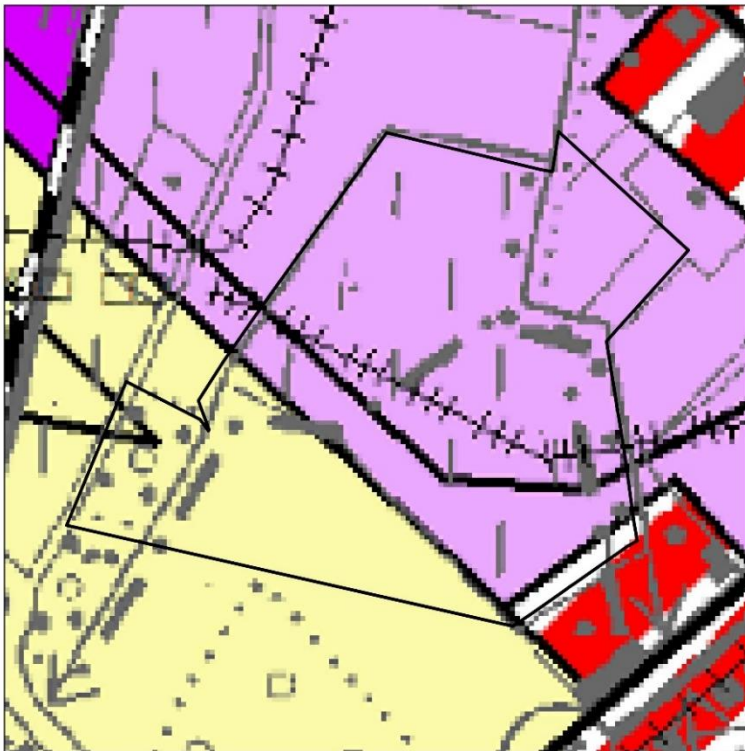
Het gebied is gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en agrarisch gebied volgens het gewestplan, in 2021 herbestemd tot Gemengd bedrijventerrein volgens het Gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven'.

Het gebied was volgens het origineel gewestplan van Leuven (KB 7 april 1977) deels gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en deels gelegen in agrarisch gebied.

Doorheen het plangebied liepen reservatiestroken en een lijn voor aan te leggen hoofdverkeerswegen. Met het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 1998 (gewestplan 'Algemeen') werden deze stroken en lijn geschrapt uit het origineel gewestplan. Ook werd langsheen de Aarschotsesteenweg een zone voor woongebied met landelijk karakter ingetekend.

Doorheen het gebied loopt een transportleiding voor aan te leggen afzonderlijke leidingen. Deze lijn werd middels het gewestplan 'Aardgasleiding: Winksele-Wilsele Zomergem-Voeren + R.W.Z.I.' (BVR 7 april 1998) toegevoegd aan de planologische bestemming van het gewestplan.

Figuur 6. Gewestplan



Bijzonder plan van aanleg Wilsele Noord – Gedeeltelijk Saldoplan

Het gebied valt binnen de plancontour van het bijzonder plan van aanleg (BPA) Wilsele Noord – Gedeeltelijk Saldoplan dat werd goedgekeurd op 18 januari 1962. Dit plan is voor het gebied binnen de aanduiding niet langer van toepassing en werd vervangen door het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven'.

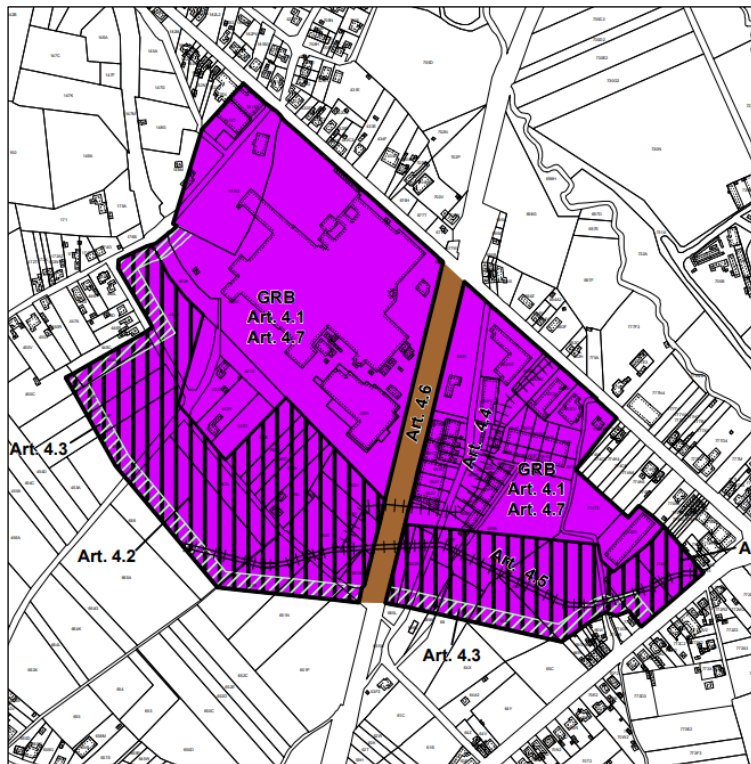
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Aardgasleiding VTN2

Het gebied valt binnen de afbakeningszone van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Aardgasleiding VTN2 (vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 april 2009). In het plan wordt de leidingstraat uit het gewestplan geschrapt (art. 6 Op te heffen "aan te leggen afzonderlijke leiding") en vervangen door een leidingstraat meer zuidelijk in het gebied (art. 1 Leidingstraat). Dit artikel werd later heropgenomen in het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven'.

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven' (28 juni 2019 en latere wijzigingen)

Het gebied valt binnen de afbakeningszone van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven' (vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019) en is tevens gelegen binnen deelplan 4 'Gemengd bedrijventerrein Stationsstraat - Rotselaar'. Deelplan 4 werd op 30 maart 2021 door de Raad van State vernietigd (arrest 250.251), en werd bij herneming opnieuw vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 november 2021.

Figuur 7. GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven' – uitsnede deelplan 4. Gemengd bedrijventerrein Stationsstraat - Rotselaar



De bestemming van het gebied werd vastgelegd in deelplan 4 'Gemengd bedrijventerrein Stationsstraat - Rotselaar' van dit GRUP en valt binnen artikel 4.1 Gemengd bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- productie, opslag en distributie van energie;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;

Daarnaast zijn de volgende activiteiten of bedrijven toegelaten:

- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein;
- kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn;
- inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende

de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de in Vlaanderen gehanteerde risicocriteria.

De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten: kleinhandel, agrarische productie, autonome kantoren, bedrijven met grote hinderlijke emissies, bedrijven die ammoniak emitteren.

Het zuidelijk deel van het gebied kent daarnaast twee overdrukken en een leidingenstrook die bijkomende bestemmingsvoorschriften bepalen.

Artikel 4.2 betreft een zone voor niet hinderlijke bedrijfsactiviteiten:

Enkel opslag en circulatieruimte in functie van de bedrijven, en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van beschermingsdijken voor de Winge en de aanleg van de bufferstrook zijn toegelaten. In bestaande vergunde of vergund geachte constructies kunnen daarnaast de in art. 4.1 genoemde activiteiten toegelaten worden. Het is toegelaten de bestaande vergunde of vergund geachte constructies te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen. Deze overdruk vervalt op het moment dat een omgevingsvergunning wordt verleend voor de aanleg van een treinstation inclusief stationsparking en omleidingsweg of uiterlijk op 12 augustus 2024.

Artikel 4.3 betreft een buffer:

Tussen de bedrijven en de aangrenzende bestemmingen wordt in een buffer voorzien. De buffer wordt voorzien zoals weergegeven op het grafisch plan en met een minimale breedte van 20 meter. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's. Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein en in functie van langzaam-verkeersverbindingen.

Artikel 4.5 betreft een leidingstraat (twee bestaande Fluxysleidingen van de zogenaamde VTN-verbinding tussen Zeebrugge en Duitsland):

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat. De aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.

2.5 Gemeentelijke structuurplannen en beleidsplannen ruimte

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Rotselaar is goedgekeurd op 3 maart 2005.

Het gebied maakt in het GRS onderdeel uit van het bedrijventerrein 'Stationsstraat-Danone'.

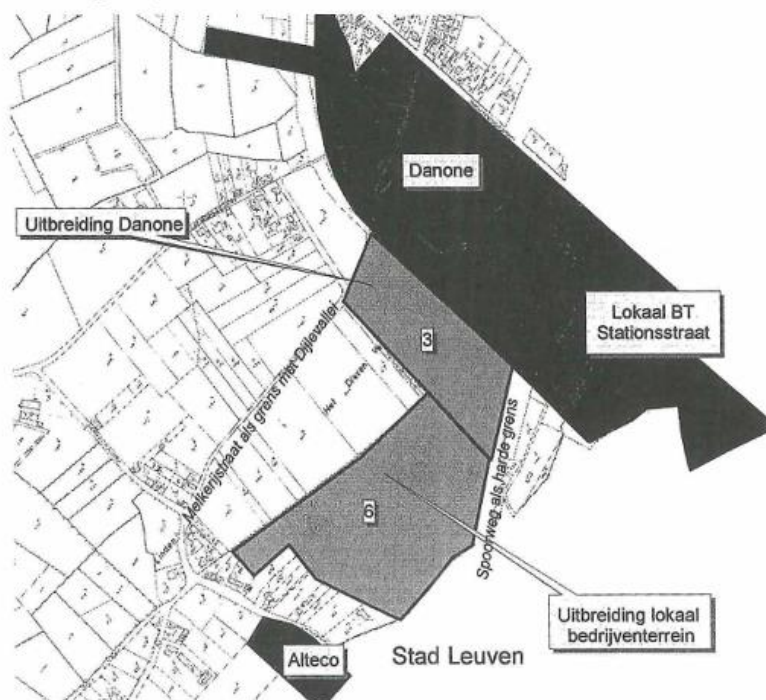
In het GRS Rotselaar wordt binnen het richtinggevend gedeelte (deel I, p. 79) vermeld dat: "Als zoekzone voor een uitbreiding van het bedrijventerrein 'Stationsstraat-Danone' is in zuidwestelijke richting (oostzijde spoor) niet mogelijk wegens de grens met Leuven en het feit dat hier overstromingsgebied voorkomt."

Het richtinggevend deel (deel II, p. 27-28) stelt over het bedrijventerrein: "De activiteiten van Danone dienen als regionale bedrijvigheid bestempeld te worden. De gemeente wenst tezamen met het bedrijf hierbij een suggestie te doen aan het Vlaams Gewest om het bedrijf in zuidwestelijke richting te laten uitbreiden. Het betreft het gebied tot tegen de Spoorwegstraat. De gemeente doet een suggestie aan het Vlaams Gewest om hiervoor een RUP op te starten."

4 Uitbreiding Stationsstraat – lokale bedrijven

Een uitbreiding van het bedrijventerrein Stationsstraat-Danone op grondgebied Rot-selaar is mogelijk aan de westzijde van de spoorweg en ten zuiden van Danone. Een uitbreiding in noordwestelijke richting is niet mogelijk wegens het gebied Gevels-Kwellenberg. In zuidwestelijke richting (oostzijde spoor) is het niet mogelijk door grens met Leuven en het feit dat hier overstromingsgebied voorkomt. Aan de overzijde van Stationsstraat is een uitbreiding niet wenselijk wegens de woningen die er voorkomen en de aantasting van de vallei van de Winge.

Figuur 8: Uitbreiding lokaal bedrijventerrein (zoekzone – exacte oriëntatie terrein later te bepalen)



Het gebied tussen de Spoorwegstraat en de terreinen van Danone wordt voorbehouden voor de uitbreiding van Danone. Het betreft een zoekzone; de exacte ligging en oriëntatie van het terrein zal bij de opmaak van het RUP worden bepaald. Het achtergelegen gebied tussen de Melkerijstraat en de spoorweg komt in aanmerking voor lokaal bedrijventerrein. Het terrein is vrij groot, maar er dient een visuele buffer aangebracht te worden naar de Dijlevallei toe. De grens met de Dijlevallei wordt gevormd door de Melkerijstraat. De invulling helpt de versnippering ten gevolge van de nabijheid van de Aarschotsesteenweg in het gebied tegen te gaan en trekt een duidelijke grens voor verdere ontwikkeling.



Het gebied tussen de Spoorwegstraat en de terreinen van Danone wordt voorbehouden voor de uitbreiding van Danone. Het betreft een zoekzone; de exacte ligging en oriëntatie van het terrein zal bij de opmaak van het RUP worden bepaald. Het achtergelegen gebied tussen de Melkerijstraat en de spoorweg komt in aanmerking voor lokaal bedrijventerrein. Het terrein is vrij groot, maar er dient een visuele buffer aangebracht te worden naar de Dijlevallei toe. De grens met de Dijlevallei wordt gevormd door de Melkerijstraat. De invulling helpt de versnippering ten gevolge van de nabijheid van de Aarschotsesteenweg in het gebied tegen te gaan en trekt een duidelijke grens voor verdere ontwikkeling.

In de bindende bepalingen wordt de volgende actie opgenomen in verband met het bedrijventerrein: *“Opmaak van een RUP waarbij de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Stationsstraat voorzien wordt ten westen van de Spoorwegstraat.”*

De vooropgestelde uitbreiding van het bedrijventerrein werd voorzien in deelplan 4 ‘Gemengd bedrijventerrein Stationsstraat - Rotselaar’ van het GRUP ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven’ in 2021.

Het eerste gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Leuven is goedgekeurd op 29 april 2004. Dit plan was, na een eerste en beperkte herziening in 2015, aan volledige herziening toe omdat de maatregelen waren gerealiseerd of achterhaald en nieuwe thema’s werden toegevoegd. Het tweede GRS werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 december 2017.

Het gebied is gesitueerd binnen het stadsdeel Noordelijke Laagvlakte en grenst aan de Oostelijke woonlob van Wilsele-Putkapel. Het sluit aan bij de open ruimte en wordt als overstromingsgebied ingetekend. In het GRS wordt het bedrijventerrein aan de Stationsstraat niet benoemd of ingetekend, met uitzondering van koppelkansen voor een warmtenet.

Binnen de Noordelijke Laagvlakte zijn de open ruimtes van Dijle-, Vunt- en Wingevallei beeldbepalend en van doorslaggevend belang voor de kwaliteit van de woonkernen Wijgmaal en Wilsele. Ze werken landschappelijk structurerend en zijn drager van talrijke vitale functies (economisch, recreatief, ecologisch, ...). Wijgmaal en Wilsele moeten als afzonderlijke kernen leesbaar blijven in het open landschap van de laagvlakte en mogen niet vergroeien tot één verstedelijkt gebied. Hiertoe is het essentieel om een aantal locaties te vrijwaren van bebouwing. Ook ter hoogte van de gemeentegrens, en het gebied van de aanduiding, wordt over de Aarschotsesteenweg heen een zone voorzien die te vrijwaren is van bebouwing.

Het uitgangspunt dat de open ruimte grensstellend werkt, wint aan relevantie door het toegenomen belang van de waterproblematiek. De Dijle stroomt ten noorden van de stad door beduidend lagergelegen gebied dan in centrum en het zuiden. Ten noorden en oosten van Wilsele ligt een sterk vertakt netwerk van uitlopers van de Winge (Demerbekken). Een groot deel van de noordelijke laagvlakte is hierdoor bijzonder overstromingsgevoelig. De waterlopen in de noordelijke laagvlakte – de Dijle en de Vunt en de zijrivieren van de Winge – zullen voldoende ruimte moeten krijgen om zonder schade aan te richten uit hun oevers te kunnen treden. Dat impliceert dat er vooral in de laagstgelegen delen van de vallei of de delen die onmiddellijk aan de waterloop grenzen geen nieuwe bebouwingszones kunnen voorzien worden, dat de bestaande bebouwingszones in de meest gevoelige gebieden best zo weinig mogelijk verdicht worden en dat als er al gebouwd wordt, dit op een overstromingsresistente manier dient te gebeuren. Om het waterbergend vermogen van de valleien te bewaken, wordt het gebied van de aanduiding mee opgenomen als ‘ruimte voor water’.

3 Onderzoek sectorale wetgeving

3.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage verloopt via de generieke procedure. De procedure start met de aanmelding van het plan-MER aan het Vlaams Expertisecentrum MER (VECM). Nadien volgt de opmaak van een scopingnota.

De scopingnota bevat onder andere een beschrijving van het voorgenomen plan en een voorstel van de wijze waarop het milieuonderzoek zal uitgevoerd worden.

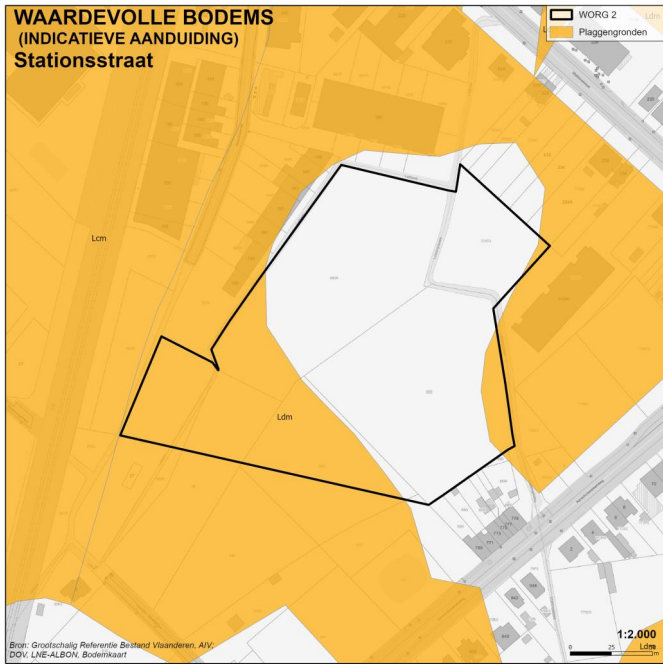
Op basis van de scopingnota en de ontvangen adviezen wordt het ontwerp van plan-MER opgemaakt door deskundigen onder leiding van een erkend MER-coördinator. Nadien wordt het (ontwerp) plan-MER onderworpen aan een openbaar onderzoek, samen met de voorliggende (voorlopige) aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden.

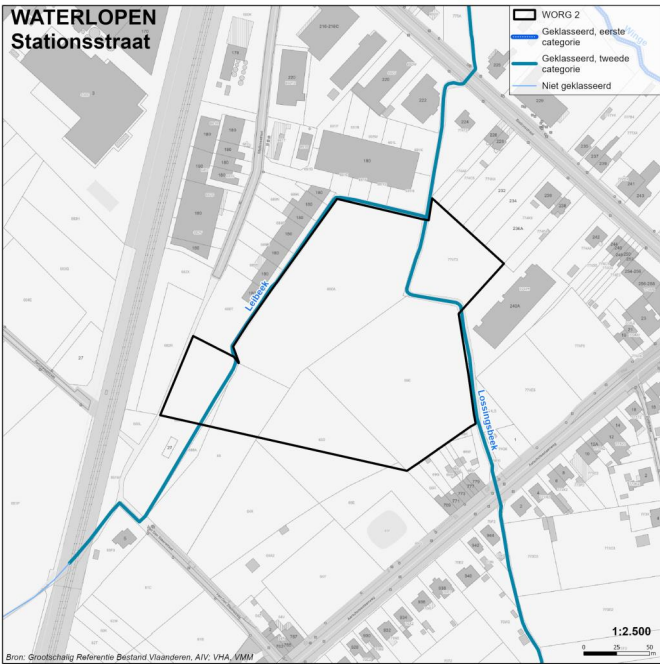
Tijdens het openbaar onderzoek kunnen burgers en adviesinstanties opmerkingen geven op het (ontwerp) plan én het (ontwerp) plan-MER. Opmerkingen en adviezen kunnen aanleiding geven tot aanpassingen en aanvullingen aan het plan en het plan-MER. Ook het VECM geeft een kwaliteitsadvies over het plan-MER.

De aanmelding van het plan-MER aan het VECM voor de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden – WORG 2 vond plaats op 18 december 2025. De scopingnota werd op 23 januari 2026 aan de betrokken adviesinstanties voorgelegd. Momenteel bevindt het proces zich in de fase van het ontwerp plan-MER.

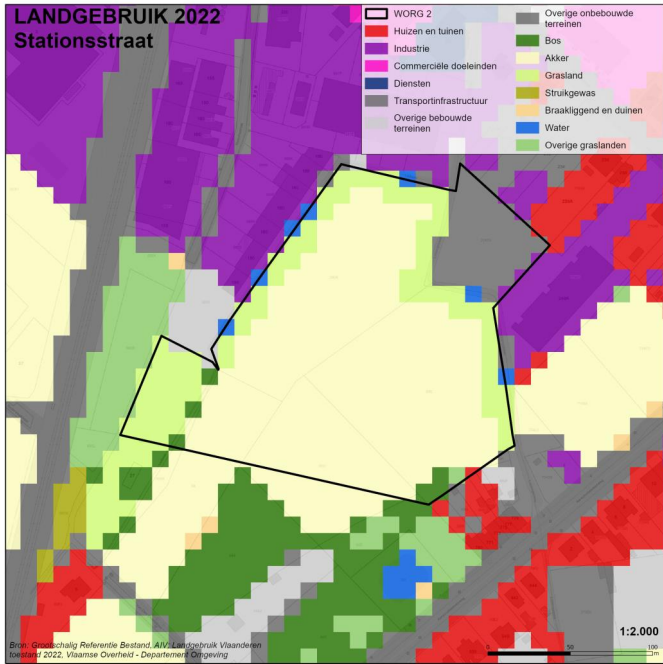
Op basis van het gevoerde milieueffectenonderzoek worden geen aanzienlijk negatieve effecten op de leefomgeving verwacht. In het ontwerp van plan-MER worden geen milderende maatregelen noodzakelijk geacht. Het ontwerp van plan-MER wordt samen met het besluit houdende de voorlopige aanduiding ter inzage gelegd in het openbaar onderzoek.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante milieukenmerken en -beoordeling voor voorliggend deelgebied.

Milieukenmerken	Beschrijving deelgebied	Milieubeoordeling
Discipline Bodem en Grondwater		
Wijziging bodemgebruik	Voor de feitelijke toestand wordt verwezen naar §2.1	
Wijziging bodemkenmerken	Plaggengronden aanwezig 	Positief
Wijziging bodem- en grondwaterkwaliteit	Geen gekende bodemverontreinigingen aanwezig	Neutraal

Milieukenmerken	Beschrijving deelgebied	Milieubeoordeling
Discipline Oppervlaktewater		
Wijziging waterbergend vermogen	Zie H2 "Beschrijving van het watersysteem" in de gebiedsfiche Hierin staan reeds alle relevante kenmerken van het watersysteem Middelgrote kans op pluviale overstroming en Kleine tot middelgrote kans op fluviale overstroming	Positief
Wijziging overige hydrologische kenmerken	In gebied aanwezig: Leibeek, Lossingsbeek (geklasseerd, tweede categorie) 	Positief
Wijziging van de oppervlaktewaterkwaliteit	Centraal gebied/collectief te optimaliseren buitengebied aanwezig	-
Discipline Biodiversiteit		
Wijziging ecosysteem (ruimtebeslag, versnippering, eutrofiering)	Geen gebiedsbeschermingen aanwezig in de omgeving	Neutraal
Wijziging vegetaties (ruimtebeslag, versnippering)	Regionaal belangrijke biotoop (rbbsp) aanwezig	Positief

Milieukeunenmerken	Beschrijving deelgebied	Milieubeoordeling
	WAARDEVOLLE VEGETATIES Stationsstraat 1:2.000 Bron: Grootstadschelijk Referentie Bestand Vissanduren, AIV; BWK - toestand 2025; INBO; ANB	
Wijziging, soorten/populaties (ruimtebeslag, versnippering, rustverstoring)	Geen belangrijk leefgebied fauna aanwezig FAUNA Stationsstraat 1:4.000 Bron: Grootstadschelijk Referentie Bestand Vissanduren, AIV; Referentie 2019; INBO	Neutraal
Discipline Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie		
Impact op het landschap	Geen landschappelijke erfgoedwaarden aanwezig	Neutraal
Impact op bouwkundig erfgoed	Geen bouwkundige erfgoedwaarden aanwezig	Neutraal
Impact op archeologisch patrimonium	Afgebakend als gebied geen archeologie	Neutraal
Discipline Mens		
Ruimtegebruik	Voor de juridische toestand wordt verwezen naar §2.4 en voor de feitelijke toestand naar §2.1	Niet van toepassing

Milieukeurmerken	Beschrijving deelgebied	Milieubeoordeling
Gebruikskwaliteit	(Professioneel) landbouwgebruik aanwezig Bedrijvigheid aanwezig Wonen en met wonen verweven functies aanwezig  LANDGEBRUIK 2022 Stationsstraat Legend: - WORC 2 - Huizen en tuinen - Industrie - Commerciële doeleinden - Diensten - Transportinfrastructuur - Overige bebouwde terreinen - Overige onbebouwde terreinen - Bos - Akker - Grasland - Struikgewas - Braakliggend en duinen - Water - Overige graslanden 1:2.000 Bron: Grondschappelijk Referentie Bestand (ANV) Landgebruik Vlaanderen 2022 Vlaamse Overheid - Departement Omgeving	Positief

3.2 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

De Seveso-richtlijn is de Europese richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen (i.e. inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn) enerzijds en aandachtsgebieden (zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage) anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, toetste de dienst Veiligheidsrapportage van het Departement Omgeving het voorgenomen plan af aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR het plangebied niet binnen de consultatiezone van Seveso-inrichtingen ligt;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;

besliste de dienst VR op 26 mei 2026 dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

3.3 VEN-toets

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, leidend tot het behoud van het bouwvrije karakter, en de daar toegelaten functies hebben geen negatieve impact op natuurwaarden of VEN-gebieden.

Het gebied is niet in een VEN-gebied gelegen. Op circa 400 meter afstand bevindt zich het VEN-gebied “De Wingevallei” (gebiedsnummer 545), dat aangeduid staat als GEN (grote eenheid natuur).

3.4 Onroerenderfgoed-toets

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt als positief beschouwd gezien deze gebieden hierdoor vrijgesteld worden van grootschalige wijziging van het landgebruik en ingrepen in de bodem. Ook indirecte effecten op de omliggende gebieden worden hierdoor voorkomen. t a

Er is geen beschermd erfgoed in of grenzend aan het gebied.

Het archeologisch erfgoed geheel ‘Prehistorisch sitecomplex in alluviale context in de Wingevallei’ (id. 303008) reikt tot de Lossingsbeek, en valt deels binnen de aanduiding.

4 Rechtsgevolgen

De aanduiding als WORG heeft geen andere rechtsgevolgen dan deze vermeld in artikel 5.6.8, VCRO.

Ingevolge de bepalingen van artikel 5.6.8, §6, VCRO, komen eigenaars van gronden die gelegen zijn binnen een definitief aangeduid watergevoelig openruimtegebied in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding, met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als deze die gelden voor de planschadevergoeding, zoals deze vooropgesteld wordt met het Instrumentendecreet. Ingevolge de daarin opgenomen harmonisering en aanpassing van de compenserende vergoedingen, wordt die eigenaarsvergoeding bepaald op basis van een schaderapport van de landcommissies.

4.1 Stedenbouwkundige voorschriften

Het voorschrift wordt bepaald door artikel 5.6.8, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Ter informatie wordt hierbij de tekst zoals geldig op datum van de definitieve aanduiding weergegeven:

Binnen de aangeduide watergevoelige openruimtegebieden zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht en de waterbeheersfunctie van het gebied niet worden overschreden, zijn alleen de volgende handelingen die nodig of nuttig zijn voor de functies, vermeld in het eerste lid, toegelaten:

1° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;

2° het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen. Openbare wegen en nutsleidingen kunnen aangelegd of verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het beheer van het landschap, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

3° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;

4° handelingen die nodig of nuttig zijn om overstromingen te beheersen of om wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden te voorkomen;

5° handelingen voor natuurbehoud en landschapszorg.

De mogelijkheden om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, vermeld in titel IV, hoofdstuk 4, zijn van overeenkomstige toepassing in de aldus aangeduide gebieden.

4.2 Verkavelingen en principiële akkoorden

Zoals bepaald in artikel 5.6.8, §4, VCRO heeft de definitieve aanduiding als watergevoelig openruimtegebied van rechtswege het verval tot gevolg van onbebouwde delen van niet-vervallen verkavelingen die liggen binnen het watergevoelig openruimtegebied. Ook principiële akkoorden vervallen van rechtswege.

Er zijn binnen de aanduiding geen niet-vervallen verkavelingen of principiële akkoorden gekend.

4.3 Ruimtebalans

In dit watergevoelig openruimtegebied zijn volgende bestemmingen gelegen die niet meer gerealiseerd kunnen worden na definitieve aanduiding.

Bestemmingscategorie	
Industriegebieden	3,22 ha

5 Conclusie

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden tonen voor het volledige gebied een middelgrote tot grote kans op overstromingen.

Vrijwaring van het gebied voor verdere bebouwing is aangewezen en ondersteunt de uitvoering van acties uit het stroomgebiedbeheerplan 2022-2027 ter realisatie van bijkomende waterberging.

Er bestaat een conflict tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem. Om die reden wordt het gebied 'Stationsstraat' in Rotselaar-Leuven voorlopig aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.