

## VI.. VOORBEELDSTUDIES

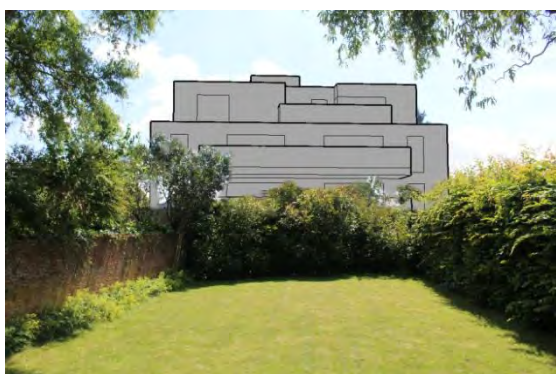
### 1. ALTERNATIEF VERDICHTINGSPLAN VOOR ROTSELAAR

Het bestuur van Rotselaar wil verdichting tot 4 woonlagen realiseren met een stedenbouwkundige verordening!  
**MAAR...ondervindt heel wat weerstand bij de bevolking.**

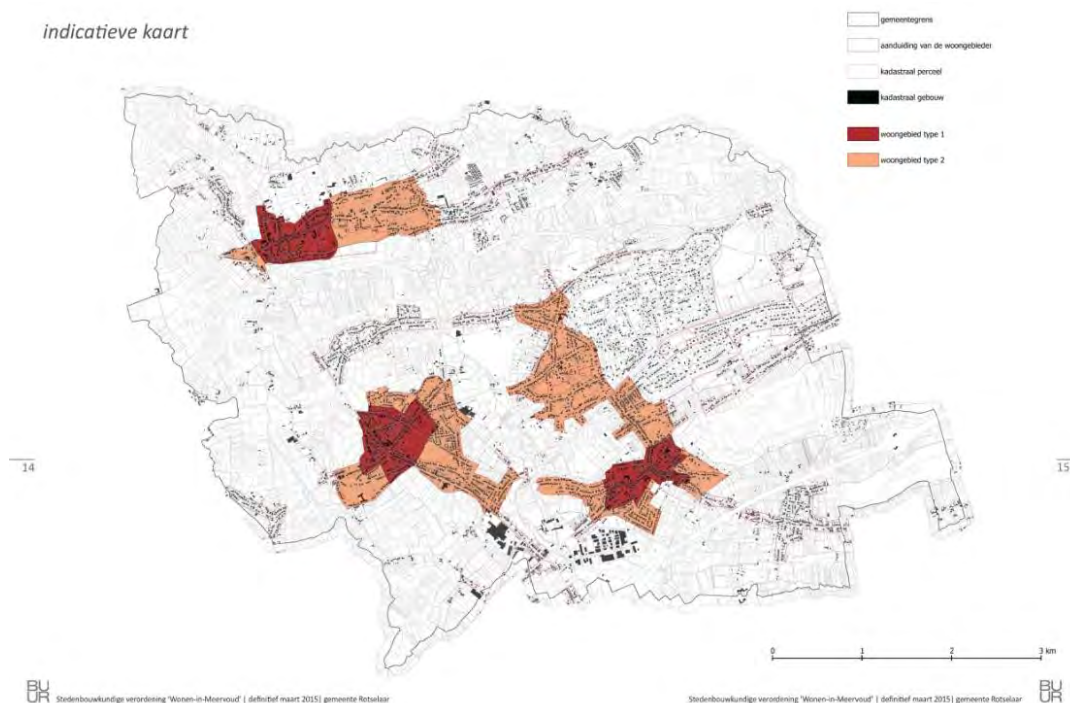
Met een verordening alleen kan je geen kwaliteiten maken, daarvoor heb je een inbreidingsplan nodig met kwalitatieve architectuur en ook een draagvlak bij de bewoners.

De verhoging naar drie à vier woonlagen kan je niet zo maar op een landelijke gemeente toepassen, men dient er rekening mee te houden dat er mensen wonen met bepaalde rechten en dat deze rechten moeten beschermd worden.

Zo dient de privacy gerespecteerd te worden. (zie foto hieronder)



indicatieve kaart



**Woonbehoefte tegen 2050**, berekening: zie pagina 8

De behoefte aan nieuwe woningen is berekend op basis van prognoses met een gezinsgrootte van gemiddeld 2,3, de inwijking is meegerekend.

Tegen 2050 is er een behoefte aan **2.869 nieuwe woningen**.

### **Het woningaanbod van het bestaande verdichtingsplan 'Wonen in meervoud':**

Type 1 met drie extra woonlagen: 1464 appartementen.

Type 2 met twee extra woonlagen: 1914 appartementen.

Totaal: **3.378 extra woningen** zijn mogelijk dankzij het verhogen van het aantal woonlagen tot 3 à 4.

= ZEER GROOT OVERAANBOD

**De voornaamste kritiek** is het verstedelijken van de landelijke gemeente via een gigantisch overaanbod aan bouw mogelijkheden. Het 'suburbaan aanzuigefect' is niet te onderschatten omdat wonen in Rotselaar nu eenmaal aantrekkelijker zal zijn dan in de stad. De aanschaf van een auto zal men er wel bij nemen.

### **De andere nadelen van dit plan:**

- o Protest van de bewoners vanwege het vernietigen van het landelijk karakter en het verlies aan individuele woonkwaliteit (zoals de privacy).
- o De belangen van de bestaande bewoners worden geschaad vanwege de inkijk vanuit de hogere verdiepingen.
- o Door het overaanbod aan woongelegenheden wordt de immigratie aangemoedigd en de pendel versterkt.
- o Door de toename van de pendel verhoogt de verkeersdruk.
- o Vastgoed neveneffecten: speculatie ten koste van het algemeen belang.  
De waarde van de bestaande woningen daalt vanwege de privacyproblemen en de waarde van de bouwgrond stijgt vanwege de vier bouwlagen. De oorspronkelijke bewoners en gebouwen worden hierdoor weggedrongen met de typische verstedelijking en identiteitsverlies tot gevolg.

### ALTERNATIEF PLAN – DORPSKERNHERWAARDERING ZONDER APPARTEMENTISERING

Een bloeiende middenstand is van belang om de minimale dienstverlening op loopafstand te kunnen garanderen. Dit is mogelijk via kernversterking.

De openbare ruimte moet autoluw aangelegd worden en rond de kerktoren moet men een goed uitgekiend verdichtingsplan uitdenken, samen met de bewoners.

### **De basis: de loopafstand: 400 m**

De straal van 400 m rond het centrum verdient bijzondere aandacht omdat dit een aanvaardbare loopafstand is naar de voorzieningen.

De basisvoorzieningen zoals de lagere school en de primaire winkels op loopafstand moet steeds het basisprincipe zijn. Een cirkel met een straal van 400 m bevat een oppervlakte van 50 ha. Een dichtheid van 50 woningen per ha is te realiseren met de ontubbelde rijwoning.

Op 50 ha binnen de cirkel van 400 meter straal bekomen we:  $50 \times 50 \text{ ha} = \mathbf{2.500}$  woningen.

### **Conclusie en advies:**

beperk de verdichting in landelijke kernen tot de cirkel van 800 m. diameter.

## DE CONCRETE OPTIES VAN HET INBREIDINGSPLAN

- 1.. Gedeeltelijk aansnijden van het woonuitbreidingsgebied voor sociale woningen, co-housing en een ambachtelijke zone. Dit uitbreidingsgebied is volledig ingesloten en ligt vlak tegen het dorpscentrum. verplaatsen van het zonevreemde bos. De ambachtelijke zone is van belang om te vermijden dat Rotselaar een 'slaapdorp' wordt van Leuven. Tevens kan men te voet en per fiets naar het werk.
- 2.. Een ontsluiting met een parallelweg is aan te raden om deze nieuwe woonuitbreiding en de ambachtelijk zone te ontsluiten, tevens kan men de centrumstraat verkeersluw maken zodat de kinderen veiliger naar de school (vrije basisschool De Klinker) kunnen. Deze school is net aan de rand van het dorp gelegen.
- 3.. Invullen van de onbebouwde percelen binnen de cirkel, eventueel via een belasting op de onbebouwde percelen.
- 4.. Verdichten in de cirkel met ontubbeling van de bestaande woningen.
- 5.. Verdichten van de centrumstraat tot 3 bouwlagen (twee woonlagen met diensten op het gelijkvloers. (rode kleur)
- 6.. Binnen de cirkel: verkeersluwe aanleg van de straten met voorrang voor voetgangers en de fietsers.
- 7.. **De nieuwe woningen** in het inbreidingsgebied zijn ingeplant rond autovrije binnenkoeren waar de kinderen veilig kunnen spelen in een aangenaam micro-klimaat.
- 8.. Inbreiding van een deel landbouwgebied is belangrijk om maximaal woningen op loopafstand te kunnen realiseren t.o.v. de voorzieningen.





## 2. ALTERNATIEF INBREIDINGSPLAN VOOR STEENHUFFEL

### Brownfieldsanering (5 ha) 'onder de kerktoren'.

Uitgangspunten en ontwerpprincipes.

1. Aanvaardbare loopafstanden naar het dorpscentrum:  
maximum 300 m naar groene ruimte, speelplein, lagere school, postkantoor, voedingswinkels, café, apotheek, e. d...
2. Voor bejaarden: 100 m loopafstand is mogelijk vanuit het centrale deel.
3. Voor de kinderen: minder dan 400 loopafstand naar de lagere school en een veilige, verkeersvrije route is mogelijk.
4. Walk to work: lokale tewerkstelling is mogelijk dankzij de brouwerij en kleine ambachtelijke bedrijven.
5. Lokale bevolkingsgroei is op te vangen met een minimum aan ruimte beslag.

### De woonbehoeften

Gezien het ontbreken van een efficiënt openbaar vervoer is deze kern geen 'groeiern'.

Daarom zijn de woonbehoeften te beperken tot de plaatselijke bevolkingsaan groei en de gezinsverdunding (vergrijzing).

Huidig aantal inwoners: 2827 bewoners en

aantal gezinnen: 1104.

Huidige woningbezetting: 2,56 inwoners per woning.

### Prognose woonvraag 2050, op basis van de bevolkingsaan groei van 16 %

$2.827 + 16\% = 2.827 + 452 = 3.279$  inwoners.

### Prognose woonvraag op basis van de gezinsverdunding

Prognose: de woonbezetting evolueert naar 2,56 tot 2,3 inwoners per woning.

Dit geeft een woonbehoefte van: 1.425 woningen.

Bestaande aantal woningen: 1.104.

**Totaal: 1.425-1.104 = 322 nieuwe woningen te voorzien.**

Op domein Sarens is er plaats voor 200 à 300 woningen en de overige kunnen opgelost worden in het verdubbelen van de bestaande rijwoningen en het opvullen van de bestaande kavels.

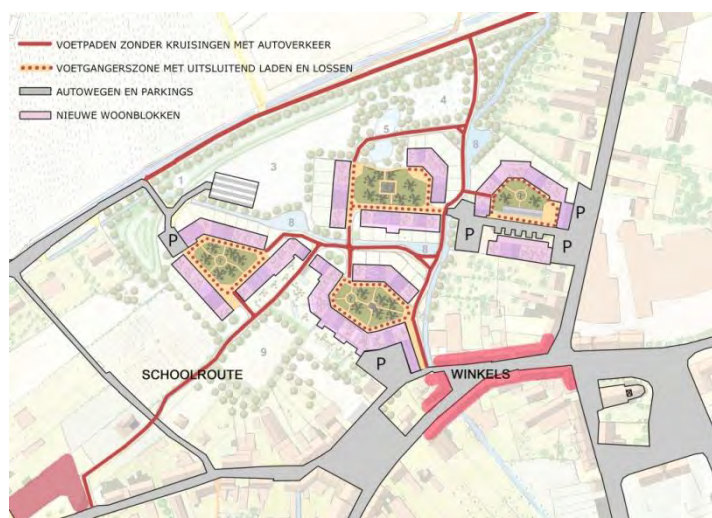
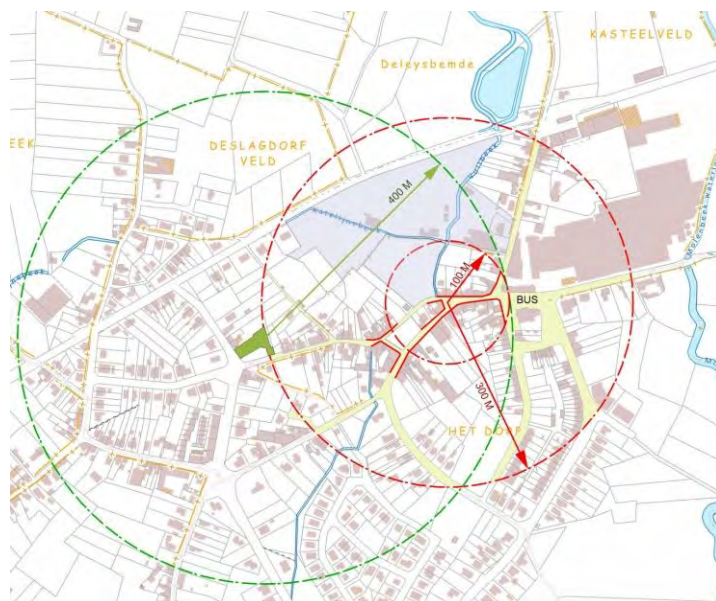
### Het inbreidingsplan

De vier verkeersvrije clusters kunnen 7 cohousing gemeenschappen huisvesten van elk 20 à 30 woningen.

Dichtheid: 44 à 60 woningen/ha met twee à drie woonlagen rond gemeenschappelijke binnenkoeren.

Indien we elke cluster vervangen door een woontoren en we streven naar dezelfde dichtheid, dan bekomen we 18 verdiepingen per toren.

**De architectuur:** de gestapelde villa en de gestapelde rijwoning.







De clusters zijn autovrij en vormen een aangenaam en veilig microklimaat voor spelende kinderen.

De kwaliteiten van de rijwoning en van de villa zijn behouden in dit verdichtingsconcept.

De privétuin, de veranda, het overdekt terras, de serre, zijn allemaal mogelijk.



De woningen (geen appartementen) zijn herkenbaar van op de (verhoogde) straat.

Er is veel ontmoetingsruimte voorzien met mogelijkheden tot spontaan contact.

