

Het plangebied is goed ontsloten met het openbaar vervoer. In het plangebied bevinden zich een aantal voetwegen die een veilig en snel voetgangersalternatief vormen voor de omliggende straten. De fietssnelweg F416 Denderleeuw-Geraardsbergen volgt tussen Ninove en het plangebied grotendeels het spoorwegtracé om vervolgens ter hoogte van de Landuitstraat af te buigen naar het jaagpad langsheen de Dender.

Het gemeentelijk RUP “Wolfsgracht” uit 2011 voorzagt in een klassieke verkavelingsstructuur met bijhorend intensief ruimtebeslag en een beperkte openruimtestructuur. De openheid die het gebied vandaag kent, zou evenwel grotendeels verloren gaan bij ontwikkeling ervan. Het gemeentebestuur Denderleeuw wenst de uitdaging aan te gaan om kwalitatieve woongelegenheden te realiseren en tegelijk het openruimtegevoel van het gebied te vrijwaren. Zowel inzake klimaatadaptatie, publieke en bebouwde ruimte, mobiliteit en water heeft het bestuur hoge ambities. Het RUP uit 2011 biedt onvoldoende vrijheidsgraden om deze kwaliteiten waar te maken. Daarnaast zijn er ook op recreatief vlak gewijzigde inzichten. Om die redenen wil het gemeentebestuur het gemeentelijk RUP herzien.

Het verordenende stedenbouwkundige voorschrift bij het gewestelijke RUP luidt als volgt:

Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gemeente kan in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerken met betrekking tot de kwalitatieve ontwikkeling van de gebieden, verweving van activiteiten en/of differentiatie van woningtype of woningdichtheid.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een groot project (vanaf 2 ha en/of 50 wooneenheden) wordt door de aanvrager in een nota aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving op het vlak van stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen.

////////////////////////////////////

Het departement Omgeving stelde naar aanleiding van de adviesvraag over de startnota en het voorontwerp van gemeentelijk RUP vast dat het gemeentelijk RUP voor bepaalde onderdelen afwijkt van het gewestelijk RUP. Het voorschrift van het stedelijk woongebied uit het gewestelijk RUP valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'. In tegenstelling hiermee vallen de voorschriften van de zone voor stedelijk groen onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen'. Ook de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen), de zone voor openbaar domein en de zone voor spoorinfrastructuur en openbaar domein (gebiedscategorie lijninfrastructuur) worden ingedeeld in afwijkende categorieën van gebiedsaanduiding.

Het gemeentebestuur Denderleeuw betwist in haar schrijven dat een instemming van de Vlaamse Regering nodig is om haar gemeentelijk RUP Wolfsgracht voorlopig vast te stellen en vraagt aan de Vlaamse Regering om zich hierover uit te spreken en indien nodig alsnog een instemming tot afwijking toe te kennen. Het gemeentebestuur Denderleeuw houdt in haar standpunt evenwel geen rekening met artikel 2.2.6.§1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dat stelt dat een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan op elk moment ressorteert onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding. De categorie van gebiedsaanduiding wonen moet daarbij onderscheiden worden van de categorieën van gebiedsaanduiding lijninfrastructuur, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en gemengd openruimtegebied. De redenering dat het gemeentelijk RUP geen afwijking zou inhouden van het gewestelijk RUP zou leiden tot de conclusie dat bepaalde stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP tegelijkertijd zouden ressorteren onder twee verschillende categorieën van gebiedsaanduiding wat decretaal niet mogelijk is. Ten overvloede kan ook gewezen worden op de inhoud van de stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp van gemeentelijk RUP die afwijkt van de inhoud van het gewestelijk stedenbouwkundig voorschrift.

Het stedelijk woongebied 'Wolfsgracht' is onderdeel van het aanbodbeleid voor wonen binnen het regionaalstedelijk gebied Aalst. Het realiseren van voldoende aanbod in de stedelijke woongebieden zorgt ervoor dat buiten het stedelijk gebied, op minder geschikte plekken, geen woongebied moet worden aangesneden. De doelstellingen van de taskforce Wonen-Omgeving indachtig vroeg het departement Omgeving in haar advies over het voorontwerp aan de gemeente Denderleeuw om te

onderzoeken of zij wel over voldoende mogelijkheden beschikt om elders op hun grondgebied te voldoen aan de concrete woonbehoefte op korte en middellange termijn. De gemeente heeft in bijlage een korte nota toegevoegd waaruit blijkt dat op haar grondgebied nog voldoende potentieel tot woonaanbod aanwezig is. Er kan om die reden akkoord worden gegaan met de afwijking op het gewestelijk RUP.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap.

Overeenkomstig artikel 43 §3 3° en artikel 31 §1 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering 'Vlaamse Codex Overheidsfinanciën' van 17 mei 2019 is het advies van de Inspectie van Financiën respectievelijk het akkoord van de Vlaamse minister van Begroting niet vereist.

B. ESR-TOETS

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op ESR.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse Gemeenschap, zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling in de Vlaamse administratie, niet vereist is.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op de lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Het gemeentebestuur Denderleeuw zal na het verkrijgen van de instemming om af te wijken van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst” het verdere planproces voor het gemeentelijk RUP “Wolfsgracht - herziening” opnemen.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering verleent instemming met de afwijking van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst” in functie van de herbestemming van het stedenbouwkundig voorschrift “stedelijk woongebied regionaalstedelijk Aalst” naar “zone voor stedelijk groen”, “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”, “zone voor openbaar domein” en “zone voor spoorinfrastructuur en openbaar domein” zoals afgebakend op het grafisch plan van het voorontwerp van gemeentelijk RUP “Wolfsgracht – herziening” van de gemeente Denderleeuw, voorgelegd op de plenaire vergadering van 10 april 2025.

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw

Jo BROUNS