

Besluit van de Vlaamse Regering houdende het delegeren van de planningsbevoegdheid en het verlenen van instemming met de afwijking van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GRUP afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' aan de gemeente Asse

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikels 2.2.2, §2, en 2.2.18, §1.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

Vormvereisten

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

Op 25 maart 2024 verzoekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse om plandelegatie en instemming om af te wijken van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' in functie van de opmaak van het gemeentelijk RUP 'Groene Rand Zellik-centrum' volgens de opties van het voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'Groene Rand Zellik-centrum' zoals voorgelegd voor schriftelijk advies (einddatum adviesperiode 24 april 2024) en het voorzien van volgende herbestemmingen:

- deelgebied 'Kortemansstraat': een herbestemming van het zuidelijke deel van stedelijk woongebied naar bouwvrij agrarisch gebied, en het voorzien van overdrukken op het noordelijk deel;
- deelgebied 'Keienveld': een herbestemming van stedelijk woongebied naar natuurgebied en gemengd open ruimtegebied;
- deelgebied 'Molenbeekdal': een herbestemming van een deel van het stedelijk woongebied naar bosgebied en landschapspark, en het differentiëren van de bestemming stedelijk woongebied naar woongebied en zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen, voor de rest van het gebied.

Motivering

De gemeente Asse wenst in het gemeentelijk RUP 'Groene rand Zellik-centrum' drie onbebouwde gebieden binnen de afbakeningslijn van het VSGB deels als open ruimte te vrijwaren, met zowel mogelijkheden voor landbouw, bos en natuurontwikkeling. Voor deze deelgebieden geldt volgens het VSBB de bestemming "stedelijk woongebied", ofwel nu reeds ofwel vanaf 1 januari 2025. Voor deze deelgebieden worden volgende herbestemmingen voorzien:

- Met betrekking tot het deelgebied 'Kortemansstraat' stelt de gemeente een gedeeltelijke herbestemming van het zuidelijke deel van "stedelijk woongebied" naar "bouwvrij agrarisch gebied" (ca. 2,15 ha) voorop. Voor het noordelijk deel van het deelgebied wordt de bestemming "stedelijk woongebied" van het GRUP

VSGB behouden. Hierbij worden enkele overdrukken voorzien in functie van buffering en ecologische verbindingen.

- Met betrekking tot het deelgebied 'Keienveld' wordt een herbestemming vooropgesteld van "stedelijk woongebied" naar "natuurgebied" (ca 2,53 ha) en "gemengd open ruimtegebied" (ca 4,44 ha).
- Voor het deelgebied "Molenbeekdal" wenst de gemeente een gedeeltelijke herbestemming van "stedelijk woongebied" naar "bosgebied" (ca 0,8 ha), "landschapspark" (ca 2,94 ha) en "zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen" (ca 0,52 ha). Voor het overige deel wordt de bestemming als "stedelijk woongebied" (ca 2,7 ha) behouden.

De gemeente Asse geeft aan geen nood te hebben aan extra woongebieden buiten de kern om haar bevolkingsgroei verder op te vangen. Dit blijkt uit de woonbehoeftestudie 2015-2030 van de provincie. De woonbehoefte kan namelijk opgevangen worden binnen het huidige bebouwde weefsel en specifiek binnen de gemeente Asse. De gemeente wenst de bestaande bebouwde ruimte in de gemeente kwalitatief te verbeteren en te verdichten en de open ruimte te versterken. Er is immers nog een enorm verdichtingspotentieel zeker gelet op de lage woondichtheden in het centrum van Asse, maar ook andere dealkernen kunnen nog een verdichting aan.

De drie gebieden kennen volgens de gemeente een strategische ligging binnen de open ruimte rond het centrum en in relatie tot de groene ruimtes in de woonomgeving van Zellik. Vandaag hebben deze al een open ruimtekarakter met deels agrarisch gebruik. Ze vormen een opportuniteit om als groene stapsteen te worden ingericht waarbij ze de groene rand rond Zellik centrum mee vorm geven en een meerwaarde kunnen betekenen voor de nabijheid van toegankelijk groen in de omgeving. Ze kunnen bijkomende meerwaarde vervullen naar een betere klimaatbestendigheid van de gemeente en het creëren van natuurverbindingen voor fauna en flora. De openruimtegebieden kunnen tevens bijdragen aan de verdere uitbouw van het zacht recreatief netwerk voor Zellik en het verluchten van het 'stedelijk' weefsel. Het planologisch verankeren van deze open ruimte is volgens de gemeente dan ook cruciaal voor het behoud en verder ontwikkelen van de groene rand rond Zellik.

De gemeente Asse heeft in haar verzoek en toelichtingsnota bij het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene Rand Zellik-centrum', zoals voorgelegd voor schriftelijk advies, gemotiveerd waarom zij de drie deelgebieden deels wenst te herbestemmen.

Met betrekking tot het deelgebied 'Kortemansstraat' sluit de gemeente Asse toekomstige ontwikkelingen in de noordelijke zone niet uit, voor zover rekening gehouden wordt met structuurbepalende elementen. De zuidelijke zone wenst de gemeente als openruimtegebied (bouwvrij agrarisch gebied) te vrijwaren. Hierbij wordt o.m. volgende motivering gegeven:

- De centraal gelegen boomgaard is een waardevol landschappelijk element en dient te worden behouden, evenals enkele groene assen die duidelijk de connectie leggen tussen noord en zuid van de Kortemansstraat en een zachte overgang tussen de bebouwde omgeving en het open landschap voorziet.
- De overstromingsgevoeligheid is eveneens een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkelbaarheid van dit gebied.
- Het zuidelijke deel is waardevol voor de landbouw en vormt één aaneengesloten geheel met weinig reliëf.

Voor het deelgebied 'Keienveld' motiveert de gemeente Asse de herbestemming van dit gebied naar natuurgebied en gemengd openruimtegebied o.m. als volgt:

- Het gebied is voor het grootste deel in gebruik voor landbouw, met enkele landschappelijk-ecologisch waardevolle elementen. Het meest beeldbepalende element in het gebied is de centrale knotbomenrij. De Jan de Keersmaeckerstraat heeft een

holle wegprofiel. Deze elementen moeten worden ondersteund om behouden te blijven, net als de landbouwfunctie die van oudsher aanwezig is op deze locatie.

- Het speelbos ten oosten van het gebied vormt een interessant gebied om de connectie mee te maken. Ook het verder gelegen Droogveld is een interessant gebied om connectie mee te zoeken. Dit wordt voorzien door ontwikkelvoorwaarden op te leggen voor een aantal nog onbebouwde woonpercelen. Deze ontwikkelvoorwaarden spelen in op de ecologische inrichting van het perceel (geen gesloten omheining, type en vorm beplanting van het perceel, verhardingen en constructies).
- Het reliëf is hier ook sterk aanwezig. Ook hier leent de zone met de meeste erosiegevoeligheid zich om te bebossen, dit betreft de westzijde van het gebied (natuurgebied). Het overige gebied wordt voorzien als gemengd openruimtegebied waarin natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie een plaats kunnen krijgen.

Met betrekking tot het deelgebied 'Molenbeekdal' geeft de gemeente Assen aan het gebied deels te willen herbestemmen naar bosgebied en landschapspark, met behoud van een deel van het te ontwikkelen stedelijk woongebied:

- Vandaag oogt de overgang tussen de dynamische kern en de open ruimte eerder rommelig en betreft het op de grens vaak achterkanten van woningen en tuinen. Er wordt beoogd om de rand van het dorp ruimtelijk kwalitatiever af te werken en een zachtere overgang te creëren. Ook omwille van de ligging nabij het centrum van Zellik wordt de noordzijde van het gebied nog behouden voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen. Met deze laatste wordt rekening gehouden met de (toekomstige) ruimtebehoeftes van gemeenschapsvoorzieningen, deels ter ondersteuning van de bijkomende wooneenheden in het gebied.
- Voor het creëren van meer sociale beleving in het gebied wordt gedacht aan een inrichting als landschapspark van het zuidelijke deel van het gebied. Dit maakt ook een goede overgang naar de omliggende groengebieden en de beekvallei. In afwachting van de inrichting als landschapspark kan het agrarisch gebruik behouden blijven.
- De meest natte zone in het westelijke deel komt in aanmerking voor bosuitbreiding, waarbij waardevol nat bos kan worden gecreëerd (bosgebied). Dit gedeelte wordt in de pluviale overstromingskaarten aangeduid als effectief overstromingsgevoelig en zijn dus niet geschikt om te bebouwen. Het betreft ook het meest erosiegevoelige gedeelte.

De drie deelgebieden zijn gelegen binnen de afbakeningslijn van het VSGB. Niettegenstaande de gemeente niet voorziet in een wijziging van de afbakeningslijn van het VSGB worden wel herbestemmingen vooropgesteld waarbij "stedelijk woongebied" omgezet wordt in openruimte bestemmingen. Bijgevolg is voorafgaand aan de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene Rand Zellik-centrum' een delegatie van planningsbevoegdheid en instemming tot afwijking van de voorschriften van voormeld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vereist.

Zoals gemotiveerd door de gemeente geeft het gemeentelijk RUP uitvoering aan de beleidsvisie in het structuurplan die voortvloeit uit de onderlinge samenhang van het bindend, richtinggevend en informatief gedeelte, namelijk om enkel die gebieden aan te snijden rekening houdend met de vraag ernaar. De gemeente motiveert een afwijking op de richtinggevendende bepalingen, die te verklaren is omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten (aangetoond in de woonbehoeftestudie van 2015). Ook in het licht van de bouwshift en het vermijden van het aansnijden van open ruimte is het duidelijk dat er op vandaag ontwikkelingen zijn in de ruimtelijke behoefte van de gemeente Assen die niet voorzienbaar waren.

De drie gebieden kennen een strategische ligging binnen de open ruimte rond het centrum en in relatie tot de groene ruimtes in de woonomgeving van Zellik. Vandaag hebben deze al een groen karakter met voornamelijk agrarisch gebruik. Ze vormen een opportuniteit om als groene stapsteen te worden ingericht waarbij ze de groene rand rond Zellik centrum

mee vorm geven en een meerwaarde kunnen betekenen voor de nabijheid van toegankelijk groen in de omgeving.

Deze planopties zijn niet strijdig met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gezien hierin ook voorzien wordt in het voorzien van de nodige ruimte voor landbouw, natuur en bos. Het vrijhouden van openruimtecorridors in een verstedelijkte context kan bijdragen tot de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt op die manier ruimte behouden voor grondgebonden landbouw. De planopties sluiten ook aan bij de visie en opties die genomen werden binnen het GRUP 'Ruimtelijke herinrichting van de Ring rond Brussel – deel Noord'. Het vrijwaren van de deelgebieden draagt bij tot het versterken van het groenblauwe netwerk en de gebieden dragen de potentie in zich om ingezet te worden voor bosuitbreiding in de Vlaamse Rand.

De globale planopties van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene Rand Zellik-centrum' kaderen in de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Asse en zijn niet in strijd met de ontwikkelingsperspectieven van het VSGB. De plandoelstellingen van het GRUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' worden opgevangen binnen de dorps- en woonkernen van de gemeente Asse door in te zetten op kwalitatieve inbreidings- en verdichtingsprojecten binnen het bestaande ruimtebeslag.

De Vlaamse Regering gaat om deze redenen akkoord met de vraag van de gemeente om het plangebied 'Groene Rand Zellik-centrum' door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te herbestemmen in afwijking van het stedenbouwkundig voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden'. Voor de duidelijkheid is het aangewezen om in de grafische plannen voor deelgebied 'Kortemansstraat' en deelgebied 'Keienveld' de onderliggende bestemming 'stedelijk woongebied' cfr. VSGB te hernemen onder de in het gRUP voorziene overdrukken.

De gemeente Asse zal na het verkrijgen van de planbevoegdheid en de instemming om af te wijken van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' het verdere planproces voor het gemeentelijk RUP 'Groene Rand Zellik-centrum' opnemen. Eventuele planschade resulterende uit het gemeentelijk RUP 'Groene Rand Zellik-centrum' is ten laste van de gemeente Asse.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;
- het besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het GRUP 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' van 16 december 2011;
- het ruimtelijk structuurplan voor de gemeente Asse, definitief aanvaard door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 21 april 2005.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. De Vlaamse Regering delegeert de planningsbevoegdheid voor opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de herbestemming en verfijning van drie stedelijke woongebieden binnen de afbakeningslijn van het VSGB aan de gemeente Asse.

Art. 2. De Vlaamse Regering stemt in met het verzoek van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Asse van 25 maart 2024 om af te wijken van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' in functie van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene Rand Zellik-centrum', volgens de opties van het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene Rand Zellik-centrum' zoals voorgelegd voor schriftelijk advies (einddatum adviesperiode 24 april 2024). Hierbij dient de onderliggende bestemming uit het VSGB te worden hernomen in de grafische plannen van deelgebied 'Kortemansstraat' en deelgebied 'Keienveld' voor de delen waar de onderliggende bestemming enkel voorzien wordt van overdrukken.

Art. 3. De Vlaamse minister, bevoegd voor Omgeving, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 7 juni 2024.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhail DEMIR