Vlaamse Regering

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende het delegeren van de planningsbevoegdheid en het verlenen van instemming met de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan 'GRUP afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' aan de gemeente Asse

Samenvatting

De Vlaamse Regering verleent delegatie van planningsbevoegdheid en instemming met de afwijking van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' aan de gemeente Asse in functie van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene rand Zellik-centrum' en de herbestemming van drie deelgebieden.

- 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.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Het besluit heeft betrekking op het beleidsveld Omgeving.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Op 16 december 2011 heeft de Vlaamse Regering het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden" definitief vastgesteld.

2. INHOUD

In toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vraagt de gemeente Asse op 25 maart 2024 aan de Vlaamse Regering 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' voor het herbestemmen van 3 deelgebieden Kortemansstraat, Keienveld en Molenbeekdal volgens de opties van het voorontwerp van het gemeentelijk RUP 'Groene rand Zellik-centrum' zoals voorgelegd voor schriftelijk advies (einddatum adviesperiode 24 april 2024).

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.

Het plangebied is gesitueerd in het zuidoosten van Asse, een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant aan de noordrand van het Brussels Hoofdstedelijk gewest. Het plangebied ligt ten zuiden van Zellik, een deelgemeente in het oosten van Asse. De R0 ligt ten oosten en de E40 ten zuiden van het plangebied. Het ligt vlak bij de grens met Dilbeek maar sluit hier niet rechtstreeks op aan.
Het plangebied bestaat aldus uit drie deelgebieden:

A. Kortemansstraat
B. Keienveld
C. Molenbeekdal

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 deelkernen kunnen nog een verdichting aan.

Het gemeentelijk RUP geeft 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 Asse geeft aan dat vele prioritair te ontwikkelen woongebieden nog steeds niet ontwikkeld zijn, zodat de nood voor het ontwikkelen van de reservegebieden WU5 (zone Keienveld), WU6 (deel van zone Kortemansstraat) en WU7 (zone Molenbeekdal) die omgezet werden naar "stedelijk woongebied" met het GRUP VSGB achterhaald en voorbijgestreefd is. Dit RUP omvat een afwijking op de richtinggevende bepalingen, te verklaren 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 Asse die die niet voorzienbaar waren. Het behoud als aanduiding als reservegebied blijkt niet meer nodig te zijn. In de scopingnota wordt tevens onder hoofdstuk 2.5 de verenigbaarheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Asse verder uitgebreid geduid.

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.

A. Deelgebied 'Kortemansstraat'

deelgebied Kortemansstraat

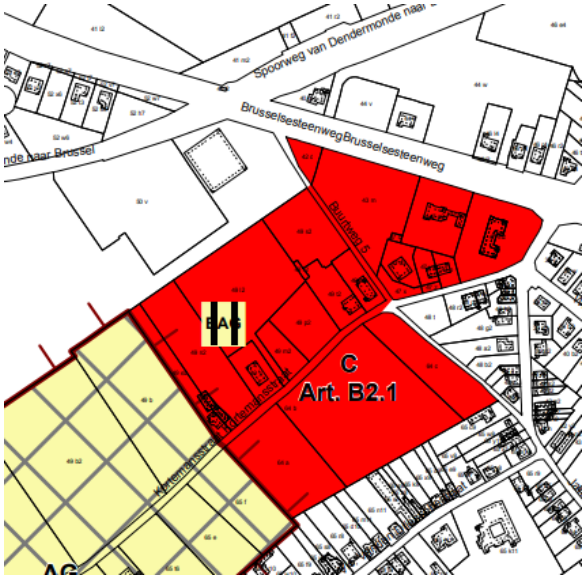
De zone 'Kortemansstraat' wordt doorsneden door de straat met dezelfde naam en dit vormt ook de grens tussen twee zones die op een andere manier ontwikkeld zijn. Het zuidoostelijke deel is in agrarisch gebruik. Het betreft een vrij vlak gebied en heeft hiermee waarde voor de landbouw. De noordwestelijke zone is een eerder versnipperde zone met enkele woningen en landschappelijke elementen. Hier wordt gedacht aan de toevoeging van een groene bos- en mantelbuffer als visuele afscheiding tussen het wonen en de achterliggende bedrijven.

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 (einddatum advies 24 april 2024), gemotiveerd waarom zij voor de noordelijke zone toekomstige

ontwikkelingen niet uitsluit, rekening houdende met structuurbepalingen elementen, en de zuidelijke zone (ca. 2,15 ha) als openruimte gebied (bouwvrij agrarisch gebied) wenst te vrijwaren:

- 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.

Uittreksel grafisch plan GRUP 'VSGB en open ruimtegebieden'



Uittreksel uit het voorontwerp van gemeentelijk RUP

Afbakeningslijn van het GRUP VSGB

Het woongebied B2.1 gebiedsdeel C

Tot 1/1/2025 bestemming Bouwvrij agrarisch gebied

Art. 1 Bouwvrij agrarisch gebied met natuurverweving
Art. 2 Overdruk: Groenbuffer
Art. 3 Indicatieve overdruk: Groenverbinding
Art. 4 Overdruk: Boomgaard

B. Deelgebied 'Keienveld'

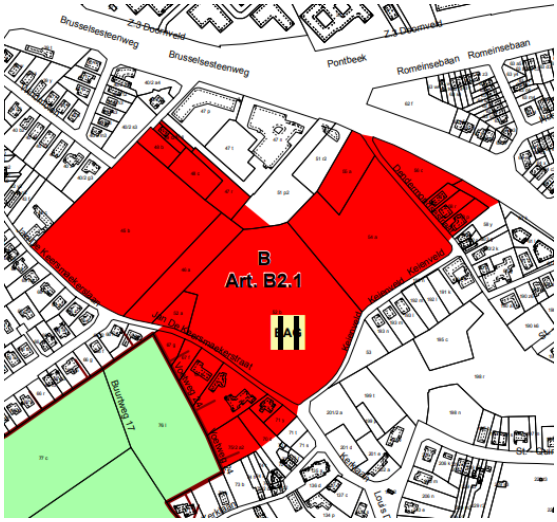
deelgebied Keienveld

Dit gebied is voor het grootste deel in gebruik voor landbouw met enkele landschappelijk-ecologisch waardevolle elementen.

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 (einddatum advies 24 april 2024), gemotiveerd waarom zij dit gebied als 'gemengd openruimtegebied' (ca. 4,44 ha) en 'natuurgebied' (ca. 2,53 ha) wenst te vrijwaren:

- 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.

Uittreksel grafisch plan GRUP 'VSGB en open ruimtegebieden'

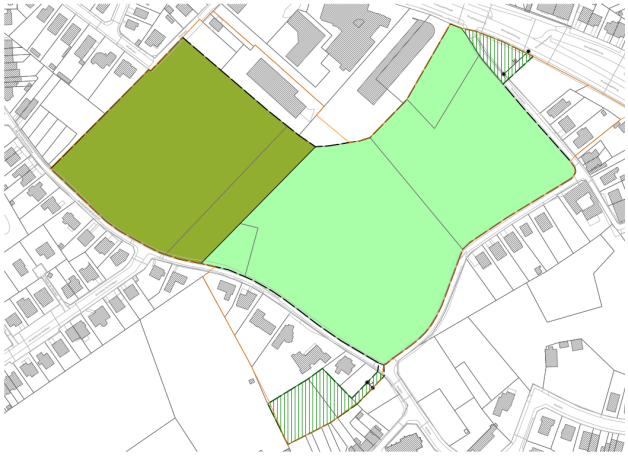


Afbakeningslijn van het GRUP VSGB

Het woongebied B2.1 gebiedsdeel B

Tot 1/1/2025 bestemming Bouwvrij agrarisch gebied

Uittreksel uit het voorontwerp van gemeentelijk RUP



Art. 5 Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde

Art. 6 Natuurgebied

Art. 7 Overdruk: Groencorridor

C. Deelgebied 'Molenbeekdal'

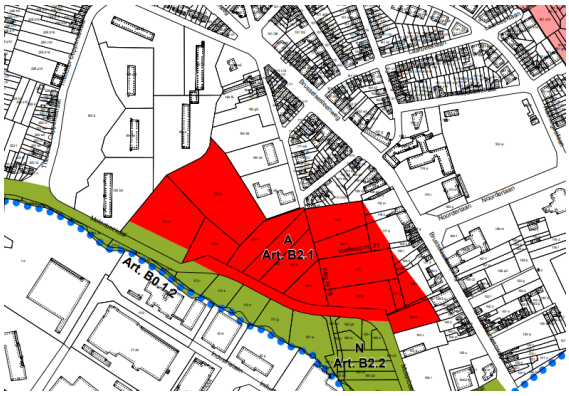
deelgebied Molenbeekdal

De Zone Molenbeekdal is voor het grootste deel in agrarisch gebruik. Ten westen van het gebied ligt Breughelbroek en ten zuidoosten de Zellikse tuinen, twee groengebieden die interessant zijn om een connectie mee te vormen.

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 (einddatum advies 24 april 2024), gemotiveerd waarom zij dit gebied deels als 'bosgebied' (ca. 0,8 ha) en 'landschapspark' (ca 2,9 ha) wenst te vrijwaren. De rest dit gebied wordt behouden als te ontwikkelen stedelijk woongebied (ca. 2,7 + 0,52 ha):

- 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.

Uittreksel grafisch plan GRUP 'VSGB en open ruimtegebieden'



Afbakeningslijn van het GRUP VSGB

Het woongebied B2.1 gebiedsdeel A

Uittreksel uit het voorontwerp van gemeentelijk RUP

Art. 8 Bosgebied

Art. 9 Landschapspark

Art. 10 Woongebied

Art. 11 Zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen

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 richtinggevende 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 Asse 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 herbestemmingen 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.

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 §2, 1° 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.

Eventuele planschade resulterend uit het gemeentelijk RUP 'Groene Rand Zellik-centrum' is ten laste van de gemeente Asse.

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 personeels-budgetten 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

De gemeente Asse zal na het verkrijgen van de planbevoegdheid en de instemming om af te wijken 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.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist goedkeuring te hechten aan bovengenoemd ontwerp van besluit houdende het delegeren van de planningsbevoegdheid en het verlenen van instemming met de afwijking van de voorschriften van de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan 'GRUP afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' aan de gemeente Asse, 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), 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.

De Vlaamse regering vraagt om voor de duidelijkheid de onderliggende bestemming 'stedelijk woongebied' cfr VSGB te hernemen op de grafische plannen voor deelgebied 'Kortemansstraat' en deelgebied 'Keienveld' onder de in het gRUP voorziene overdrukken

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

Zuhal DEMIR