



Gemeentebestuur Asse  
 Gemeenteplein 1  
 1730 Asse  
 T 02 454 19 19

Zuhail Demir, Vlaams minister van  
 Omgeving  
 Seven - 6de verdieping  
 Koning Albert II laan 7  
 1210 Sint-Joost-ten-Node

<b>Uw bericht van</b>	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Ons kenmerk</b>	<b>Asse</b>
		2024/RUP 'Groene rand Zellik-centrum'	25/03/2024

**Instemming om af te wijken van een gewestelijk RUP gecombineerd met de delegatiebevoegdheid voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groene rand Zellik-centrum'**

Geachte

Het gemeentebestuur van Asse investeert in de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de Groene rand Zellik-centrum. Het RUP zal delen van geldende bestemmingsplannen wijzigen.

Met dit schrijven vraagt het gemeentebestuur van Asse aan de Vlaamse Regering, om de bevoegdheid voor het opmaken van dit RUP 'Groene rand Zellik-centrum', voor de delen waarvoor het Vlaams Gewest bevoegd is, te delegeren aan de gemeente Asse. Hiervoor baseert de gemeente Asse zich op artikel 2.2.2.§2 van het Gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO)<sup>1</sup>. De delegatie wordt gecombineerd met een instemming als vermeld in artikel 2.2.18.§1 van de VCRO<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Artikel 2.2.2 §2 stelt o.m. het volgende: "Een planningsniveau kan een planningsbevoegdheid delegeren aan een ander planningsniveau.

De delegatie, vermeld in het eerste lid, wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Ze wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de delegatie vereist is. Het delegatiebesluit bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft.

De delegatie kan gecombineerd worden met een instemming als vermeld in artikel 2.2.12, § 1, derde lid, of artikel 2.2.18, § 1, derde lid.

<sup>2</sup> Artikel 2.2.18 §1, eerste lid stelt o.m. het volgende: "De gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk beleidsplan ruimte, het provinciaal beleidsplan ruimte of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

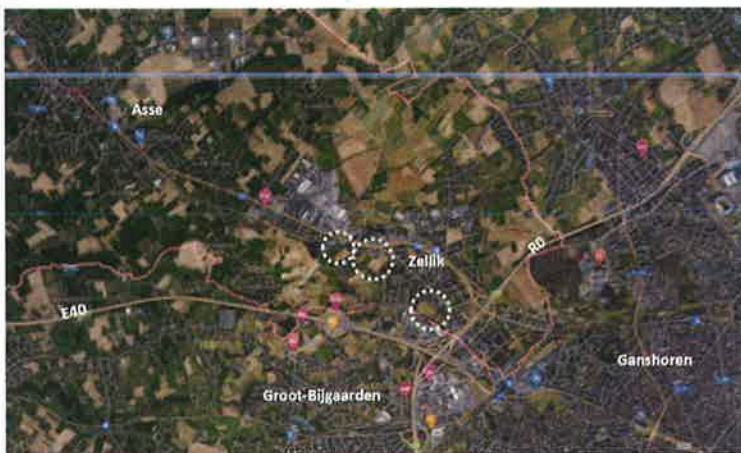
De voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen niet afwijken van de voorschriften van de provinciale en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, tenzij de provincieraad, respectievelijk de Vlaamse Regering instemming daarmee verleent. In dat geval vervangen de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van het provinciaal of

**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 uit drie deelgebieden:

- A. Kortemansstraat
- B. Keienveld
- C. Molenbeekdal



**Figuur 1 Situering plangebied in de gemeente**

Het meest noordelijk gelegen gebied wordt benoemd als 'Kortemansstraat' (dit is de straat die dwars doorheen dit gebied loopt). Het middelste deel wordt benoemd als 'Keienveld' (volgens de straat die de zuidoostelijke grens van dit gebied vormt). Het meest zuidelijke deelgebied wordt benoemd als 'Molenbeekdal' (dit is de straat die de zuidelijke grens van het gebied vormt).

---

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

De instemming, vermeld in het derde lid, wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de instemming vereist is. Het besluit waarbij de instemming wordt verleend, bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft, en vermeldt de voorschriften van het provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan die zullen worden opgeheven."

In de basis kwamen de grenzen van deze deelgebieden overeen met de bestemmingsgrenzen in het GRUP VSGB. Echter is de huidige context geëvolueerd en heeft het planteam ervoor gekozen om de reeds bebouwde percelen uit de RUP-contour te halen, net als de hierop aansluitende bouwpercelen in functie van het afwerken van straten, wachtgevels en randen voor zover dit geen gebieden betreft waar landschappelijk-ecologische verbindingen gemaakt worden. Ook bedrijfspercelen die vergund zijn, zijn niet verder opgenomen in het RUP.

Hieronder kan u de grenzen van de drie deelgebieden terugvinden:

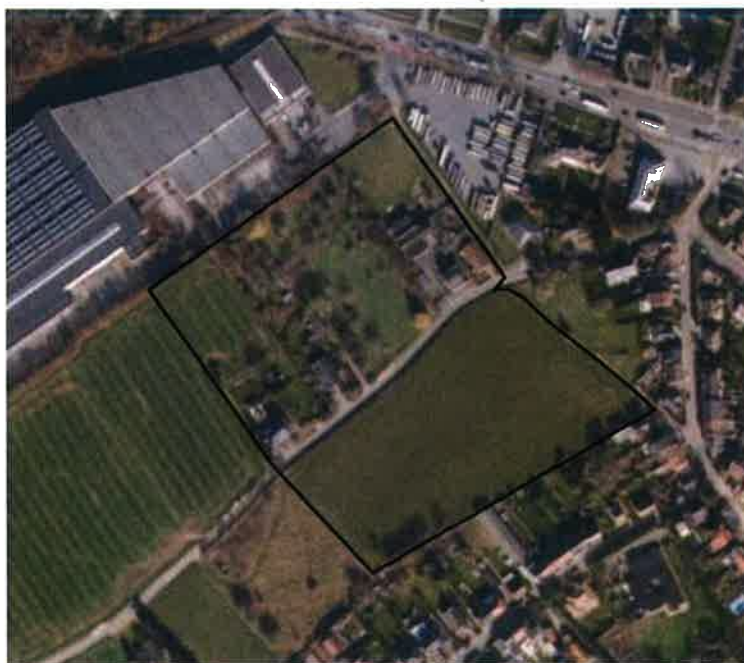


**Figuur 2 Afbakening Molenbeekdal**





**Figuur 3 Afbakening Keienveld**



**Figuur 4 Afbakening Kortemansstraat**

Het RUP 'Groene rand Zellik-centrum' bevat met andere woorden dus drie deelgebieden die deel uitmaken van het Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden'. Gebied A

werd in dit GRUP bestemd als woongebied. De gebieden B en C zijn volgens dit GRUP tot 1 januari 2025 bestemd als bouwvrij agrarisch gebied. Nadien zullen die bestemd zijn als woongebied.

De gemeente Asse heeft echter geen nood aan extra woongebieden buiten de kern om haar bevolkingsgroei verder op te vangen. Dit blijkt uit de woonbehoeftestudie 2015-2030 van de provincie Vlaams Brabant (zie de bijlage). De woonbehoefte kan namelijk opgevangen worden binnen het huidige bebouwde weefsel, de prioritair in te vullen woongebieden in de brede zin conform de beleidsopties wonen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 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 deelen kunnen nog een verdichting aan.

De drie gebieden kennen een strategische ligging binnen de open ruimte rond het centrum van Zellik 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. Ze kunnen bijkomende meerwaarde vervullen naar een betere klimaatbestendigheid van de gemeente en het creëren van natuurverbindingen voor fauna en flora. De open ruimte gebieden kunnen tevens bijdragen aan de verdere uitbouw van het zacht recreatief netwerk voor Zellik en het verluchten van het 'stedelijk' weefsel.

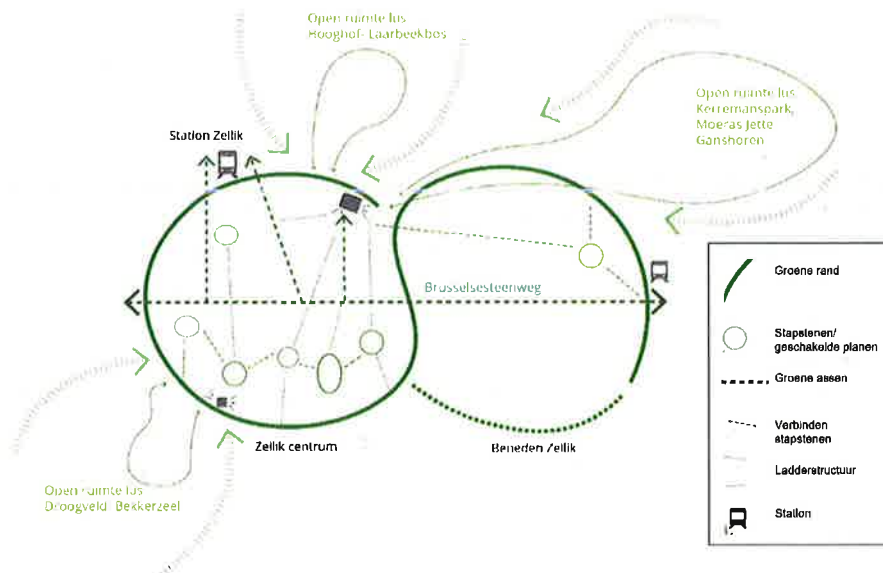
Het planologisch verankeren van deze open ruimte is cruciaal voor het behoud en verder ontwikkelen van de groene rand rond Zellik op korte en lange termijn. De gemeente wenst dan ook via het RUP voorliggende plangebieden grotendeels te schrappen als woongebied en te herbestemmen als open ruimte.

In hoofdzaak wordt ingezet op volgende **doelstellingen**:

- Groene rand rond Zellik centrum als deel van een groter verhaal  
Voorliggende visie maakt deel uit van een groter netwerk van groene verbindingen, relaties en connecties met grote open ruimte structuren. Zo is er de relatie met de open ruimte nl. Droogveld- Bekkerzeel, Hooghof Laarbeekbos en de omgeving van het Kerremanspark en het Moeras van Jette- Ganshoren. Binnen deze open ruimte structuren zijn lussen mogelijk die ingezet kunnen worden als toeristisch-recreatief netwerk. De toegangspoorten met parkeermogelijkheid (cf. Molenbos, grote parking Noorderlaan, parking Kerklaan) vormen de connectie tussen de groene rand (die het centrum van Zellik afbakent) en de verschillende open ruimte lussen.

De groene stapstenen/geschakelde pleinen vormen een groen netwerk doorheen de kern van Zellik, die in relatie staan met de groene rand rondom de kern. Hiernaast omvat Beneden Zellik (dit is de omgeving aan de binnenkant van de Brusselse ring) ook een groene rand die aantakt op het groene deken rondom het centrum en eveneens aansluit op de visie van het voorliggende RUP.

Doorheen Zellik-centrum en Beneden Zellik loopt de Brusselsesteenweg die als toekomstige groene as de groene stapstenen en groene rand met elkaar verbindt.



**Figuur 5 Groene rand rond Zellik centrum als deel van een groter verhaal**

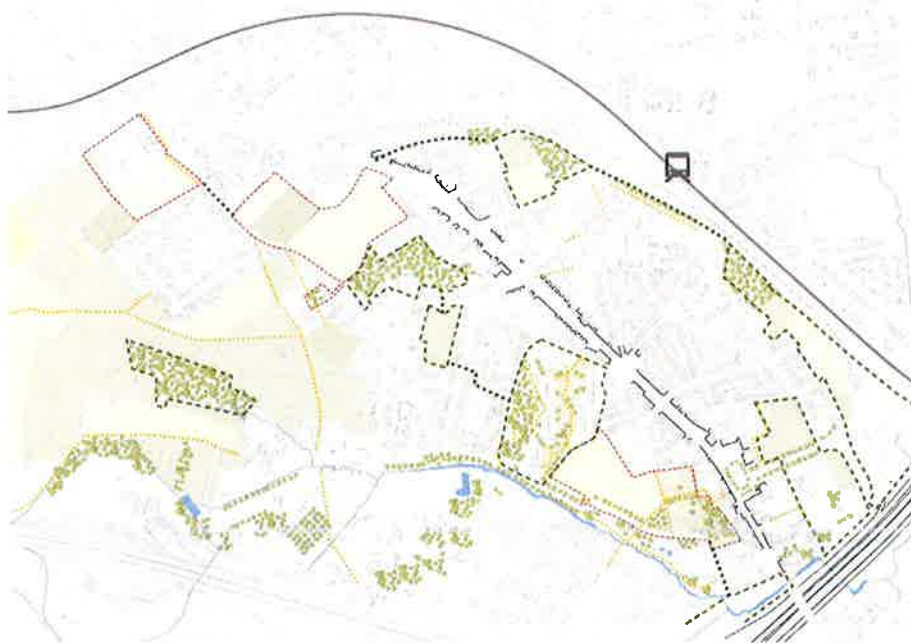
- Groene stapstenen/ geschakelde pleinen rond en in het centrum van Zellik  
De drie plangebieden kennen een strategische ligging aan de rand van het centrum van Zellik en maken deel integraal deel uit van het netwerk van groene stapstenen in de omgeving. Binnen dit netwerk zijn er vandaag reeds verschillende zones te onderscheiden voor recreatief en extensief medegebruik (speelbos, begraafplaats, ...).  
De drie plangebieden bieden de mogelijkheid om die verschillende gebieden aan te vullen en met elkaar te verbinden. Er ontstaat op die manier een fijnmazig groen netwerk dat het dorp omrand. De afstand tot beleefbaar groen wordt voor heel wat inwoners drastisch verkleint wat een positief effect heeft op de leefbaarheid van de kern.



**Figuur 6 Netwerk van groene stapstenen aan de rand van Zellik**

- Brusselsesteenweg, Vliegwezenlaan, Frans Timmermansstraat en Noorderlaan als groene assen verbinding

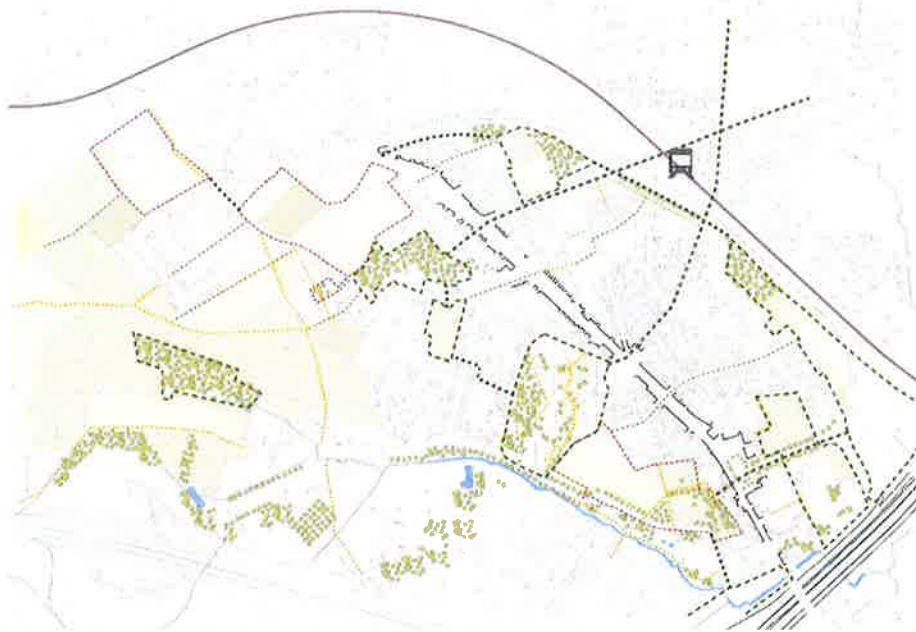
De Brusselsesteenweg is de hoofdas van Zellik en loopt centraal doorheen het dorp. Ze heeft het potentieel om op termijn te functioneren als een bovenlokale groene as. Er wordt ook ingezet op andere bovenlokale en lokale verbindingen, zoals de Vliegwezenlaan, Frans Timmermansstraat en Noorderlaan, die onder meer toegang geven tot het station van Zellik en de vrijetijdssite. Deze straten bevinden zich in de kern, maar ook hier wordt ingezet op vergroening. Een eerste aanzet tot het versterken van groene assen en verbindingen werd reeds gegeven met de heraanleg van de Brusselsesteenweg en Vliegwezenlaan (zie hoofdstuk 4.2.2).



**Figuur 7 Brusselsesteenweg als groene bovenlokale verbinding**

- Ladderstructuur van verbindingen doorheen het centrum van Zellik  
De drie plangebieden uit dit RUP en overige bestaande groene structuren omsluiten de kern nagenoeg volledig. Door oost-westverbindingen doorheen het woonweefsel te gaan koppelen aan het netwerk, ontstaat een ladderstructuur en zodoende verfijning van het groen in het woongebied. Deze ladderstructuur wordt oa. gevormd door lokale, trage verbindingen en bouwt het verder op het reeds bestaande netwerk. Zo ontstaat een netwerk van trage wegen doorheen de kern waar wordt ingezet op recreatief en sociaal medegebruik in relatie met de open ruimte.





**Figuur 8 Ladderstructuur van verbindingen doorheen het centrum van Zellik**

- Toegangspoorten tot de open ruimte aan de kerk van Zellik en het vrijetijdscentrum

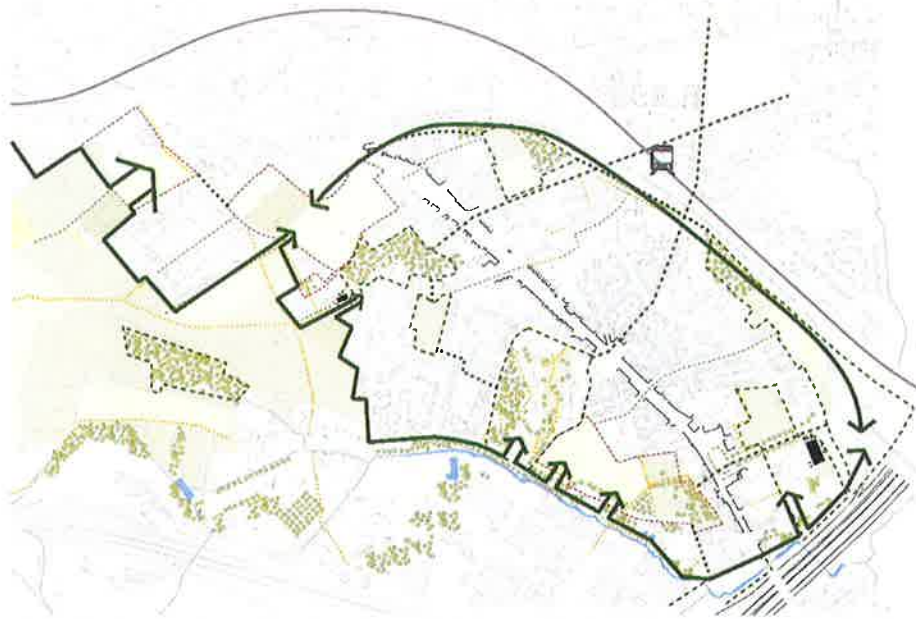
Er zijn twee mogelijke toegangspoorten die als bakens functioneren tot het toeristisch- recreatieve netwerk in relatie met de open ruimte en de groene stapstenen. Deze toegangspoorten zijn de Sint-Bavokerk van Zellik in de historische kern van het dorp en het vrijetijdscentrum ter hoogte van de Noorderlaan. De bestaande parkeercapaciteit en hun publieke functie is een voordeel, vandaar de mogelijke inzet als toegangspoorten en de start van het toeristisch- recreatief netwerk.



**Figuur 9 Toegangspoorten tot de open ruimte aan de kerk van Zellik en het vrijetijdscentrum**

- Groene stapstenen in relatie met de open ruimten en de groene rand rond Zellik centrum

De groene stapstenen kennen een strategische ligging in relatie met de open ruimte. Samen met het lokale netwerk van groene stapstenen en trage verbindingen vormen zij dan ook de groene rand rond Zellik centrum. Deze groene rand verbindt de verschillende groene stapstenen die in en rond het bebouwde weefsel liggen en sluit aan op de drie gebieden van voorliggende startnota.



**Figuur 10 Groene stapstenen in relatie met de open ruimten en de groene rand rond Zellik centrum**

Onderstaande figuren geven de **intenties van het RUP** weer per deelzone:

- 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 Kortemansstraat zelf heeft een holle wegprofiel.

De noordelijke 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.

Toekomstige ontwikkelingen worden niet uitgesloten, maar net zoals in de deelzone Molenbeekdal dient er rekening te worden gehouden met enkele structuurbepalende elementen. 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.

Tot slot is de overstromingsgevoeligheid (cfr. pluviale overstromingskaarten) van de Kortemansstraat en de buurtweg tussen Kortemansstraat en Brusselsesteenweg een belangrijke randvoorwaarde voor de

ontwikkelbaarheid van dit gebied. Ook ter hoogte van de grens met het industriegebied is een zone als overstromingsgevoelig aangeduid. Het zuidelijke deel wordt aangeduid als te vrijwaren van bebouwing en zal worden ingericht voor een bouwvrije agrarische functie. Deze gronden zijn namelijk waardevol voor de landbouw en vormen één aaneengesloten geheel met weinig reliëf. Wel wordt er via het RUP een stimulans geboden om hier kleine landschapselementen te ontwikkelen en ook te bezwaren (concreet het holle wegprofiel van de Kortemansstraat).



**Figuur 11 Visie op het deelgebied Kortemansstraat**

- Keienveld

Dit gebied is voor het grootste deel in gebruik voor agrarische doeleinden maar omvat ook enkele landschappelijk-ecologisch waardevolle elementen. Dit zijn elementen die de gewenste toekomstige ontwikkeling (op welke manier dan ook) mee vormgeven. Het meest beeldbepalende element in het gebied is de centrale knotbomenrij. In de omgeving van de Dendermondestraat bevindt zich ook een waardevolle bomenrij van walnotenbomen (*Juglans regia*). 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 dat ten oosten van het gebied ligt 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 (donkergroen op onderstaand structuurplan). Het overige gebied (in lichtgroen op onderstaand structuurplan) wordt voorzien als gemengd openruimtegebied waarin natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie een plaats kunnen krijgen.



**Figuur 12 Visie op het deelgebied Keienveld**

- Molenbeekdal

De Zone Molenbeekdal is voor het grootste deel in agrarisch gebruik. Veel van deze percelen worden nog omgeven door een perceelsrandbegroeiing van struiken en bomen. Het gebied is relatief reliëfrijk. Ten westen van het gebied ligt Breughelbroek en ten zuidoosten de Zellikse tuinen, dewelke twee groengebieden zijn die interessant zijn om een connectie mee te vormen.



Er lopen enkele onverharde paden voor trage weggebruikers doorheen het gebied. Hierbij moet er de mogelijkheid zijn om in kader van een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk bijkomend trage wegverbindingen te creëren doorheen het gebied of de bestaande heraan te leggen in kader van een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk. Zo kan Breughelpark beter geconnecteerd worden met de omgeving. De grijze streeplijnen op de visieschets geven een indicatief beeld van dergelijk netwerk.

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 eventuele (toekomstige) ruimtebehoeftes van gemeenschapsvoorzieningen, deels ter ondersteuning van de bijkomende wooneenheden in het gebied. Deze wordt gebundeld in één bepaalde zone, aansluitend op een aanpalend schooldomein, aangeduid met blauwe streeplijnen op onderstaande visieschets. In deze zone kan ook de combinatie gemaakt worden met wonen. De rode pijl toont indicatief dat de dorpsrand afgewerkt zal worden.

De oostkant van Molenbeekdal wordt gekenmerkt door een iets ruiger terrein, waarin zich bepaalde interessante kleine landschapselementen (KLE) bevinden. Een aantal van deze KLE kunnen worden opgenomen als structuurbepalende elementen voor de eventuele toekomstige ontwikkelingen op deze locaties.

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. In afwachting van de inrichting als landschapspark kan het agrarisch gebruik behouden blijven. Dit is aangeduid met een lichtgroene zone op onderstaande visieschets.

De meest natte zone in het westelijke deel komt in aanmerking voor bosuitbreiding, waarbij waardevol nat bos kan worden gecreëerd (in donkergroen op onderstaand structuurplan). 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.

Vandaag is dit gebied volledig bestemd als woongebied. Hierbij moet 60% van de terreinoppervlakte groen worden voorzien. Het aantal bouwlagen telt hier maximaal 4 + onder hellend dak één extra bouwlaag. Naar woonlagen toe beperkt het zich tot maximaal 2 verwijzend naar het 'wonen in eigen

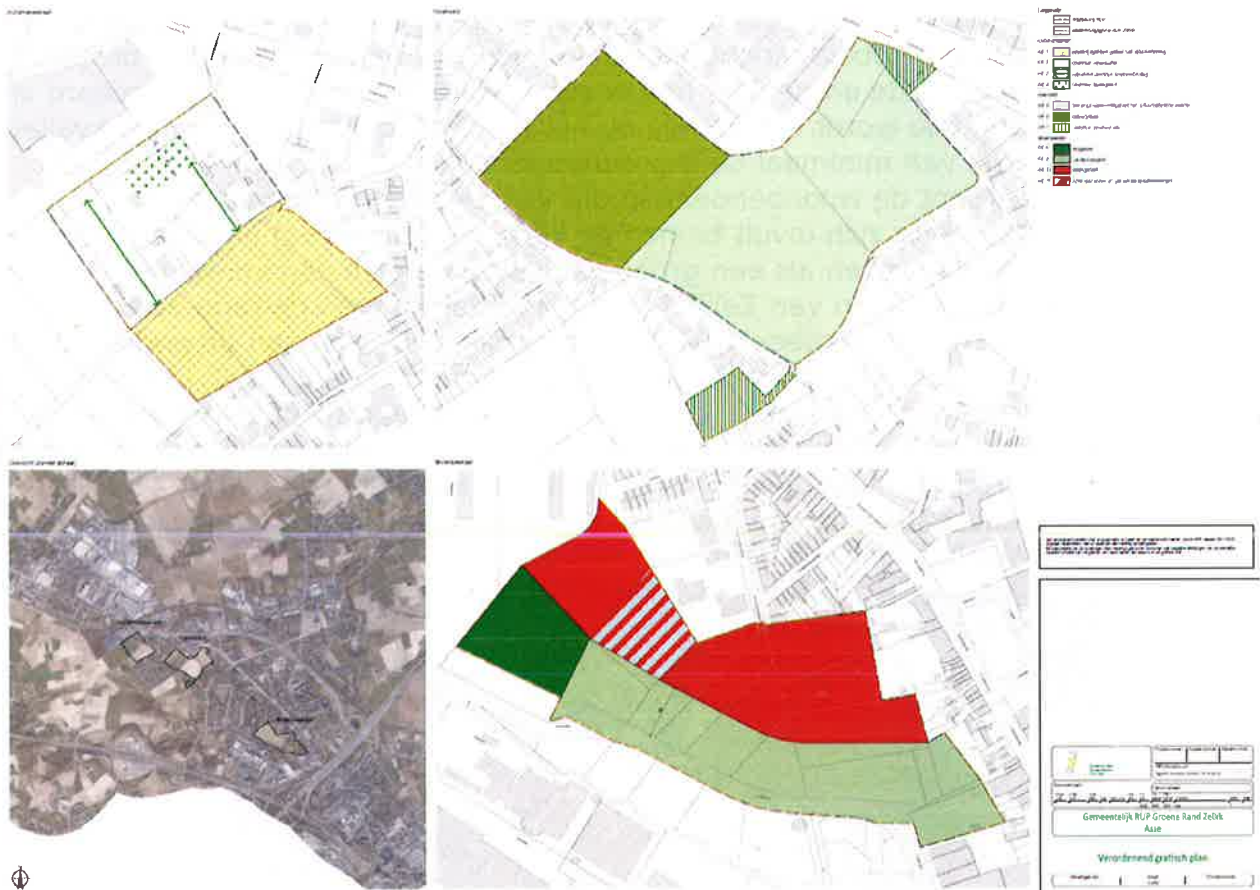
streek' uit het Decreet Grond en Pandenbeleid dat niet meer van toepassing is. Er is een globale inrichtingsstudie nodig die aantoont hoe het project zich verhoudt tot de omgeving, hoe er ruimtelijke kwaliteit wordt gecreëerd en specifiek hoe wordt ingespeeld op het reliëf en zicht op de Maalbeekvallei en realisatie van minimaal 60% groenoppervlakte.

Echter toont de woonbehoeftestudie van de provincie aan dat de woonbehoefte zich invult binnen de kern zelf (zie H 2.4) en wil de gemeente dit gebied inzetten als een groene stapsteen om zo een volwaardige groene rand rond de kern van Zellik te creëren. Wel wil men de rand van de dorpskern op een meer kwalitatieve manier afwerken aan de noordzijde van dit gebied en zo de hoge bebouwing aan Breughelpark en de lagere eengezinswoningen in oa. de Brusselsesteenweg en Monseigneur Denayerstraat ruimtelijk kwalitatief connecteert. Hiermee blijft een bepaald woonprogramma mogelijk in het gebied (naast een zone voor gemeenschapsvoorzieningen). In afwachting van de woonontwikkeling kan het agrarisch gebruik behouden blijven.



**Figuur 13 Visie op het deelgebied Molenbeekdal**

Het **grafisch plan** dat hierna werd toegevoegd, **geeft inzicht in het voorontwerp** RUP waarover de adviesronde zal lopen tot 25 april 2024 (plenaire vergadering welke zal plaatsvinden op 9u in de schepenzaal van het gemeentehuis van Asse (Gemeenteplein 1, 1730 Asse).



**Legende**

- Afbakening RUP
- Bestemmingsgrens RUP VSGB
- Kortlemansstraat**
  - Art. 1 Bouwvrij agrarisch gebied met natuurverweving
  - Art. 2 Overdruk: Groenbuffer
  - Art. 3 Indicatieve overdruk: Groenverbinding
  - Art. 4 Overdruk: Boomgaard
- Kelenveld**
  - Art. 5 Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde
  - Art. 6 Natuurgebied
  - Art. 7 Overdruk: Groencorridor
- Molenbeekdal**
  - Art. 8 Bosgebied
  - Art. 9 Landschapspark
  - Art. 10 Woongebied
  - Art. 11 Zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen

De gebieden binnen het RUP Groene rand Zellik-centrum zijn gelegen binnen de afbakening van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel en vormt een aanpassing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden'. Bij de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in verband met de stedelijke gebieden werd het Vlaams strategisch gebied rond Brussel geselecteerd. De opmaak van het RUP betekende in deze dus in principe een taak van de Vlaamse overheid cfr. Het **subsidiariteitsbeginsel** welke gedelegeerd dient te worden aan de gemeente conform de de verschillende aspecten die in deze brief worden aangehaald.

**De taak is in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan** (goedgekeurd in 2005) met inachtnaam van de afwijkingsmodaliteiten conform artikel 2.1.2 §2 en §3 van de VCRO.

Het voorliggend RUP wijkt immers niet af van het GRS maar geeft juist uitvoer 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.

Vele prioritair te ontwikkelen woongebieden in groot Asse zijn nog steeds niet ontwikkeld. De nood aan het ontwikkelen van de gebieden WU5 (zone Keienveld), WU6 (deel van zone Kortemansstraat) en WU7 (zone Molenbeekdal) kan dan ook nog steeds niet aangetoond worden.

De woonbehoeftestudie van de provincie Vlaams-Brabant (opgemaakt in 2015) toont aan dat er een dalende trend is voor de gemeente Asse en toont aan dat de gebieden niet moeten worden aangesneden voor het behalen van de woonbehoefte tegen 2030. De aanduiding als reservegebied is in die zin voorbijgestreefd. Dit RUP omvat een afwijking op de richtinggevendende 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 (bijgevoegd in de bijlage bij deze brief) wordt tevens onder hoofdstuk 2.5 de verenigbaarheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Asse verder uitgebreid geduid.

Het voorliggende RUP 'Groene rand Zellik-centrum' vormt **geen strijdigheden met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en/of met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BVR).**

Het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling is een basiselement van het RSV. Een belangrijke doelstelling hierbij is het tegengaan van de versnippering van de open ruimte en van de verdere verspreiding van stedelijke functies.

Wat betreft het BRV zijn de volgende elementen relevant voor het RUP:

- Een belangrijke strategische doelstelling is het terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag. Harde ruimtefuncties moeten zo veel mogelijk een plaats krijgen binnen het goed gelegen bestaand ruimtebeslag waardoor de ingenomen ruimte beter benut wordt en de druk op de open ruimte zal dalen. Een goede ruimtelijke organisatie draagt bij tot de mobiliteitsbeheersing en energiezuinigheid.
- Een andere belangrijke pijler van deze strategische doelstelling is om in 2050 een robuuste open ruimte te hebben die voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst bieden. Deze open ruimte moet hiervoor multifunctioneel ingericht worden waarbij strategische openruimtevoorraden bewaard blijven. Versnippering wordt hierbij actief teruggedrongen. Het landelijk gebied kenmerkt zich door grote aaneengesloten open ruimten waarin een netwerk van sterke dorpskernen functioneert als drager voor voorzieningen en ondernemerschap.
- De ruimte moet ook een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders bevatten doorheen open en bebouwde ruimte zodat deze klimaatbestendig en meer leefbaar is. Hierbij is een substantiële vermeerdering van het groenblauw netwerk van belang (en dus aandeel wateroppervlakte en groen in de open ruimte).

Wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes van het BRV zijn volgende principes relevant voor het RUP:

- Meer doen met minder ruimte: het huidige ruimtebeslag beter gebruiken en dus meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte realiseren, afgestemd op de locatie (ligging t.o.v. duurzaam vervoerssysteem en nabijheid van voorzieningen en ligging t.o.v. open ruimte en groenblauw netwerk). Bijkomend ruimtebeslag moet stelselmatig verminderd worden, uitbreiden is een uitzondering.
- Samenhangende veerkrachtige open ruimte: het opvangen van klimaatveranderingen. Hiervoor zijn grotere en beter aaneengesloten openruimtegebieden nodig waarbinnen landbouw, natuur, bos en water goed kunnen functioneren.

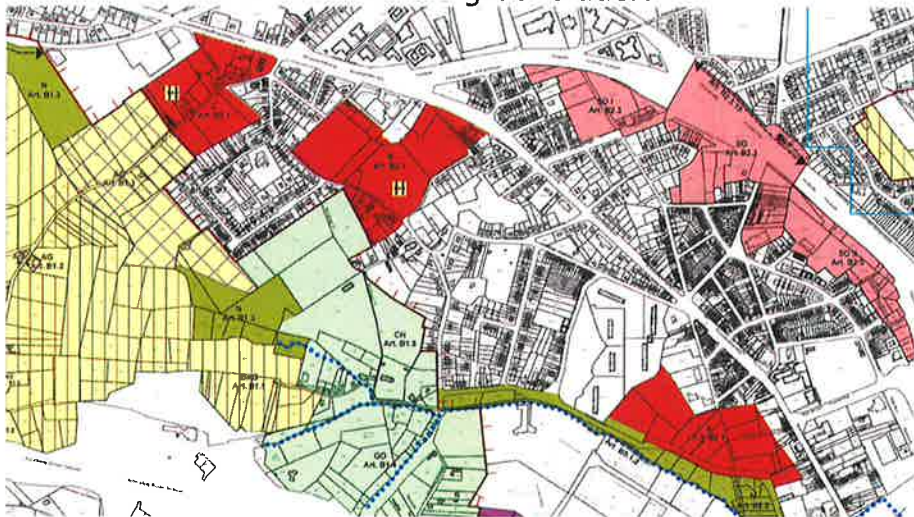
Het RUP is **conform het provinciaal beleidsplan ruimte van Vlaams-Brabant. Het provinciebestuur wordt conform de wettelijke inspraakprocedures betrokken bij de opmaak van het RUP 'Groene rand Zellik centrum'.**



De gebieden Kortemansstraat, Keienveld en Molenbeekdal bevinden zich binnen de afbakening van het GRUP afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimte gebieden. De volgende bestemmingen werden in het VSGB aangeduid:

- Molenbeekdal: art. B2.1 zone A: woongebied
- Keienveld: art. B2.1 zone B: bouwvrij agrarisch gebied tot voor 1/1/2025, daarna woongebied
- Kortemansstraat: art. B2.1 zone C: bouwvrij agrarisch gebied tot voor 1/1/2025, daarna woongebied

Rondom de plandelen zijn agrarische en natuurlijke open ruimten afgebakend en is ook de beekvallei bestemd als groene ader.



**Figuur 14 Grafisch plan VSGB**

**Volgende voorschriften van het gewestelijk RUP worden opgeheven:**

- Molenbeekdal: art. B2.1 zone A: woongebied
- Keienveld: art. B2.1 zone B: bouwvrij agrarisch gebied tot voor 1/1/2025, daarna woongebied
- Kortemansstraat: art. B2.1 zone C: bouwvrij agrarisch gebied tot voor 1/1/2025, daarna woongebied

**De maatschappelijke behoefte is groot.** In het centrum van Zellik telt de gemiddelde woondichtheid op vandaag reeds ongeveer 55 woningen per hectare wat vrij hoog is. Daarnaast is het aandeel publieke ruimte in Zellik eerder beperkt te noemen en kan het voorzieningenniveau nauwelijks volgen met de toenemende verstedelijkingsdruk op vlak van scholen, kinderopvang, vrijetijdsvoorzieningen en dergelijke meer. Dit desondanks de inspanningen van de gemeente van de laatste jaren (uitbreiding van de bestaande gemeenteschool, bouwen van een vrijetijdssite, aanleggen van een gemeentetuin in het centrum van Zellik). Daarnaast is er ook de maatschappelijke druk en de nood om de bestaande open ruimte zo min mogelijk

aan te snijden of het vermijden van het bebouwen van overstromingsgevoelige gebieden. Dit ook conform het Vlaams beleid op het vlak van ruimtelijke ordening. Daarnaast proberen we met dit RUP ook ruimte te behouden voor landbouw.

**De noodzaak tot de opmaak van dit RUP is hoogdringend** gezien het gegeven dat voor de gebieden Kortemansstraat en Keienveld de gebieden vanaf 1/1/2025 worden omgezet van bouwvrij agrarisch gebied naar woongebied conform het GRUP afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimte gebieden. Het gemeentebestuur wenst er dan ook alles aan te doen om deze open ruimte voor deze periode te kunnen beschermen ook met het oog op het vermijden van mogelijke planschadevergoedingen.

Locatiealternatieven zijn in dit RUP niet direct aan de orde. Het RUP voorziet namelijk specifiek het omzetten van bestaande "nog niet ontwikkelde" (toekomstige) woongebieden naar gebieden met een overwegend groene bestemming. Gelet op de reeds grote mate van verstedelijking en het nijpende gebrek aan open ruimte in Zellik kan er geconcludeerd worden dat **de voorgestelde locatie aangewezen is om de maatschappelijke behoefte in te vullen.**

De gemeente Asse neemt samen met De Werkvenootschap het engagement om het RUP 'Groene rand Zellik-centrum' op te maken. Hierin neemt de Gemeente Asse de leiding en biedt De Werkvenootschap ondersteuning waar mogelijk. De Werkvenootschap vormt dan ook een onderdeel van het planteam. Op deze manier kunnen mogelijks ook boscompensaties voor de werken aan de Ring rond Brussel gevonden worden binnen de contouren van het RUP 'Groene rand Zellik-centrum'.

**Het programma staat de uitvoering van een andere, op Vlaams niveau belangrijke taak niet in de weg** gelet op het feit dat het RUP zich inschrijft in de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BVR). **Het RUP 'Groene rand Zellik-centrum' doet dan ook geen afbreuk aan de gewenste ruimtelijke visie op gewestelijk niveau** gezien deze juist meer inzet op het vrijwaren van de open ruimte en het terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag.

Voor de activiteiten die binnen het kader van voorliggend RUP zullen worden gerealiseerd is er van rechtswege geen plan-MER-plicht. De mer-screening toont bovendien ook aan dat de uitvoering van dit RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken, waardoor de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. De bestemming en gewenste ontwikkeling in het plangebied zijn niet van dien aard dat ze de ontwikkeling van activiteiten met aanzienlijk negatieve milieueffecten

toelaten. Bovendien wordt voor verschillende disciplines een eerder positief effect verwacht door de uitvoering van dit RUP.

**De afwijking brengt de uitvoering van milderende maatregelen uit de verplichte omschreven effectenrapporten ook niet in gevaar.**

Momenteel is er voor het projectgebied van het RUP 'Groene rand Zellik-centrum' geen gewestelijk planningsproces of herziening van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan lopende of gepland. In het kader het GRUP 'Ruimtelijke herinrichting Ring rond Brussel (R0) - deel noord' werd wel in de adviezen van de gemeente Asse met betrekking tot dit GRUP de vraag gesteld of de omvorming/bestemming van deze gebieden naar een open ruimtelfunctie mee kon genomen worden binnen dit planningsproces. Hierin werd door het Departement Omgeving ons medegedeeld dat dit niet mogelijk was gelet op de reeds vergevorderde staat in de procedure van het GRUP 'Ruimtelijke herinrichting Ring rond Brussel (R0) - deel noord'. Het Departement Omgeving gaf het gemeentebestuur dan ook de raad zelf het RUP op te maken en een instemming om af te wijken van een gewestelijk RUP gecombineerd met de delegatiebevoegdheid voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan te vragen.

De gemeente Asse wenst daarom ook als lokale overheid in plaats te treden van Departement Omgeving omwille van de hoogdringendheid van het ruimtelijk uitvoeringsplan teneinde het risico op planschade voor de zones Keienveld en Kortemansstraat te beperken gelet op de huidige bestemming als bouwvrij agrarisch gebied, die vanaf 1 januari 2025 zal bestemd zijn als woongebied conform het GRUP VSGB. De snelle opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is in deze dan ook cruciaal. Het gemeentebestuur van Asse wenst dan ook het ruimtelijk uitvoeringsplan te finaliseren voor 1 januari 2025. Daarnaast is de planaanpassing ook beperkt in schaal in verhouding tot het plangebied van het GRUP VSGB. De planaanpassing heeft daarnaast ook enkel betrekking op de gemeente Asse.

#### Bijlage:

- woonbehoeftestudie 2015-2030 van de provincie Vlaams Brabant
- Voorontwerp RUP Groene rand Zellik-centrum
  - o Stedenbouwkundige voorschriften
  - o Grafisch plan
  - o Toelichtingsnota
  - o Procesnota
- Scopingnota RUP Groene rand Zellik-centrum
- Engagementsverklaring DWV

In afwachting van een goede ontvangst, tekenen wij inmiddels,

Met de meeste hoogachting,



L. Van Droogenbroeck  
Algemeen directeur



K. Van Elsen  
Burgemeester

