

**Besluit van de Vlaamse Regering houdende het verlenen van
instemming met de afwijking van de voorschriften van het
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening
regionaalstedelijk gebied Aalst" aan
het gemeentebestuur Denderleeuw**

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.18, §1.

Motivering

Het verzoekschrift van het gemeentebestuur Denderleeuw tot het verlenen van instemming met de afwijking van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst" in functie van de opmaak van het gemeentelijk RUP "Wolfsgracht – herziening" werd ontvangen op 4 juni 2025. De herbestemming van "stedelijk woongebied regionaalstedelijk gebied Aalst" naar "zone voor stedelijk groen", "zone voor gemeenschapsvoorzieningen", "zone voor openbaar domein" en "zone voor openbaar domein en spoorinfrastructuur" in het gemeentelijk RUP "Wolfsgracht – herziening" kadert in de toepassing van artikel 2.2.18. §1, derde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het plangebied is gelegen in de gemeente Denderleeuw en betreft een binnengebied dat wordt begrensd door de Lindestraat, de Wijngaardstraat - Landuitstraat en de spoorweg Ninove - Denderleeuw. Het situeert zich tussen de kern van Denderleeuw die zich ten oosten van het plangebied bevindt en de Steenweg (N405) die zich ten westen bevindt. Het plangebied omvat een gebied van ongeveer 17,6 ha.

Het plangebied had volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem de bestemming woonuitbreidingsgebied. In 2003 werd dit woonuitbreidingsgebied herbestemd naar "stedelijk woongebied regionaalstedelijk gebied Aalst" als onderdeel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst". De afbakening van het plangebied is identiek aan het oorspronkelijk gemeentelijk RUP "Wolfsgracht" (2011) dat het gewestelijk RUP verfijnde.

Het gemeentelijk RUP "Wolfsgracht" uit 2011 voorzag 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 wil de uitdaging aangaan 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.

Via de 'Open Oproep' van het team Vlaams Bouwmeester werd een masterplan opgemaakt dat de woonopgave van het gebied tracht te verzoenen met de nog gave landschapkenmerken van het gebied. Het masterplan is in de zitting van 2 maart 2023 door de gemeenteraad goedgekeurd. De ambities van het masterplan sluiten aan bij de hedendaagse concepten uit de strategische visie van het BRV en kunnen inhoudelijk door de Vlaamse Regering mee worden onderschreven.

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.

De toelichtingsnota bij het gewestelijk RUP verduidelijkt dat de gemengd stedelijke woonomgevingen Aalst, Erembodegem en Denderleeuw moeten evolueren naar complementaire gebieden met hoge woonkwaliteit, een veelheid aan verweven functies en een hoge dynamiek. Op het niveau van de aangeduide stedelijke woongebieden kan plaatselijk het open bebouwingstype overheersen, maar het algemeen beeld in het stedelijk woongebied is een beeld van een dicht bebouwde woonomgeving met op doordachte plaatsen groene en verharde, kwalitatieve openbare ruimten. De toelichtingsnota bij het gewestelijke RUP (p. 81 e.v.) gaat in op de eisen die aan de inhoudelijke elementen worden gesteld.

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 voor 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.

Ook inhoudelijk worden afwijkingen vastgesteld. Het gewestelijk voorschrift is in essentie gericht op stedelijke ontwikkelingen. Openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen vormen daarbij ondersteunende activiteiten ten aanzien van de voorziene woonontwikkeling. Het masterplan gaat evenwel uit van een omgekeerde benadering waarbij de woonontwikkeling ondergeschikt wordt aan het vrijwaren van ruimte voor andere functies. Slechts 5,3 ha wordt nog voorbehouden voor woonfuncties. De overige ruimte wordt bestemd voor openbaar groen (ca. 10 ha), gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (ca. 0,8 ha) en lijninfrastructuur (ca. 1,5 ha). Daar waar het gewestelijk voorschrift uitgaat van kwalitatief openbaar groen op doordachte plaatsen gaat de gemeente in de zone voor stedelijk groen uit van het opnemen van cruciale openruimtefuncties voor het omliggende bepaalde weefsel. De geplande zone voor stedelijk groen staat bijgevolg niet meer in proportie tot de woonzone en kan dus ook niet in onmiddellijke functie van het woongebied staan.

Artikel 2.2.6, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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' wordt daarbij onderscheiden van de categorieën van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur', 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' en 'gemengd openruimtegebied'. Het is niet mogelijk dat stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP tegelijkertijd ressorteren onder twee verschillende categorieën van

gebiedsaanduiding. 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 aan haar verzoek tot instemming om af te wijken van de voorschriften van het gewestelijk RUP een korte nota toegevoegd waaruit blijkt dat op haar grondgebied nog voldoende woonpotentieel aanwezig is.

De Vlaamse Regering hecht haar goedkeuring aan bovengenoemd ontwerpbesluit.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. Instemming wordt verleend 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 gebied 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.

Artikel 2. De Vlaamse minister, bevoegd voor omgeving, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 18 juli 2025.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw,

Jo BROUNS