



*gemeente denderleeuw  
juni 2003*

**definitief ontwerp**

***bindend gedeelte***

**ruimtelijk structuurplan Denderleeuw**

# Inhoud bindend gedeelte

INLEIDING.....	XVI
1. <i>Omgaan met het structuurplan als kader</i> .....	195
2. <i>Taakstellingen</i> .....	195
3. <i>Acties</i> .....	196
3.1. Strategische projecten.....	196
3.2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	197
3.3. Verordeningen.....	198
3.4. Sectorale beleidsinstrumenten.....	198
3.5. Onderzoek.....	199
3.6. Organisatie.....	199
4. <i>Overleg en onderhandeling</i> .....	199

## Inleiding

*Het bindend gedeelte bevat de gemeenteraadsbeslissingen die worden afgeleid uit het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor Denderleeuw. Vier soorten beslissingen worden onderscheiden:*

- *beslissingen over het omgaan met het structuurplan als kader;*
- *beslissingen over taakstellingen;*
- *beslissingen over uit te voeren acties en maatregelen;*
- *beslissingen over overleg en onderhandeling.*

*De inhoud van deel V prioritaire beleidsthema's vormt de schakel tussen het richtinggevend gedeelte en het bindend gedeelte.*

*Een bijzonder geval daarbij zijn de uitgewerkte acht deelruimten en zes deelstructuren. Deze behoren, met aangegeven rol en ontwikkelingsperspectief tot het richtinggevend deel en zijn niet bindend. Conform het statuut van het richtinggevend deel zal het gemeentebestuur hen evenwel als inhoudelijk en kwalitatief toetskader voor alle relevante aspecten van haar ruimtelijk beleid hanteren.*

## **1. Omgaan met het structuurplan als kader**

Het richtinggevend gedeelte van elk structuurplan is volgens het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een kader voor beslissingen over de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeente Denderleeuw verfijnt deze decretale bepaling en geeft in volgende beslissingen aan hoe zij met dit kader wil omgaan.

### **1. Opmaken van een huishoudelijk reglement**

De gemeenteraad maakt een handleiding op waarin onder andere volgende elementen worden behandeld:

- de wijze waarop de verschillende gemeentelijke diensten het structuurplan gaan hanteren;
- de te volgen procedure voor adviezen die in het kader van het structuurplan moeten worden opgemaakt;
- de te volgen procedure die wordt gevolgd bij conflicterende adviezen;
- de wijze waarop zal worden omgegaan met vragen van voorstellen van ontwikkelaars tot ontwikkeling van belangrijke projecten;
- de wijze waarop technische uitvoeringsplannen voor de herinrichting van het openbaar domein zullen tot stand komen (bijvoorbeeld na voorafgaande opmaak van een stedenbouwkundig ontwerp).

### **2. Koppeling aan jaarlijks beleidsprogramma en begroting**

Een selectie van de vastgelegde acties en maatregelen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan wordt jaarlijks voorgesteld in het jaarprogramma van de betrokken diensten.

## **2. Taakstellingen**

### **3. De gemeente zoekt naar gebieden voor het herbestemmen van 9 ha nieuw natuurgebied op gemeentelijk niveau.**

De programmatie gemeentelijke en bovengemeentelijke ecologische structuur is hiervoor richtinggevend.

**4. De gemeente evalueert tweejaarlijks de evolutie van het aantal woningen in het stedelijk gebied.**

Indien te grote afwijkingen ontstaan met de taakstelling voor het stedelijk gebied bepaalt zij of extra stimulerende maatregelen noodzakelijk zijn.

**5. De gemeente streeft naar het realiseren van 280 sociale woningen in een periode van tien jaar (inclusief voorziene projecten) door verschillende initiatiefnemers.**

Zij voert daartoe intensief overleg met de verschillende betrokken partners en maakt de nodige uitvoeringsplannen op.

**6. De gemeente ontwikkelt op korte termijn 1 bijkomend en 1 reeds bestemd lokaal bedrijventerrein.**

Het bijkomende bedrijventerrein situeert zich in stedelijk gebied.

**7. De gemeente streeft naar het herbestemmen van 11 ha bijkomend park- en recreatiegebied.**

De programmatie recreatiegebieden is daarbij richtinggevend.

### **3. Acties**

#### **3.1. Strategische projecten**

**8. Als strategische projecten worden bepaald**

- de stationsomgeving van Denderleeuw en de nieuwe Beide-dendermeersen als twee projecten waaraan de gemeente haar medewerking aan initiatiefnemers vanuit de hogere overheden wil verlenen;

en daarnaast als strategisch project op gemeentelijk niveau :

- de centrale handels- en voorzieningen op Station-G. Gezellestraat-Centrumplein-Denderfront als een strategisch project op gemeentelijk niveau met de stimulering van de handel, de ordening van het parkeren, de invoering van een sluis voor doorgaand verkeer, de realisatie van voorzieningen, de kwaliteitsvolle heraanleg van het Centrumplein en aanleg van het nieuwe Koopwarenpark.

### **3.2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen**

#### **9. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt voor**

- G. Gezellestraat en omgeving (in functie van de rooilijnen, bouw- en projectmogelijkheden, nieuwe pleinen, een parkeer- en garage-erf, bescherming van beeldbepalende punten, inpassing wijkpark)
- het te ontwikkelen lokale bedrijventerrein Thontlaan (in functie van herbestemming, ontsluiting, ecologische infrastructuur en landschappelijke inpassing, bouwingsmogelijkheden en –kwaliteiten, inpassing polyvalente fuivenzaal)
- de te ontwikkelen nieuwe woongebieden Wolfsgracht en Drevensveld (in functie van inrichting, ontsluiting, pleinen, recreatieve en groenstructuur, bebouwingsmogelijkheden en –kwaliteiten, fasering, inpassing uitbreiding centrale sportpark (Wolfsgracht) en realisatie-instrumenten voor gemeentelijk initiatief)
- de open kouter met zijn randen (met aandacht voor de herbestemmingen naar landbouw toe, de problematiek van zonevreemde woningen en linten en zonevreemde bedrijven, de te beschermen zichten, de te beschermen en in te brengen droge ecologische verbindingen, de afwerkrand met de groene vinger aan Hemelrijk, de dreef en fietsroute in de afwerkrand, de problematiek van Vlamoven (na bestemming indien akkoord van Vlaams gewest), de herbestemmingen en inrichting van de aanleunende lokale bedrijventerreinen Strokapelleke en E5-mode/VDAB). Voor het lokale bedrijventerrein Strokapelleke wordt zo nodig op korte termijn een afzonderlijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt
- de uitbreiding van Broekpark met zijn afwerkingsrand en de recreatieve medegebruiksmogelijkheden in het park en met de toegangen en beekoever met natuurwaarden naar het centrum
- Steenweg (met aandacht voor de toelaatbare handelsactiviteit, de ordening van de opeenvolgende smallere en bredere delen, de kruisende droge natuurverbindingen, de corridor tussen Aalst en Denderleeuw, de zonevreemde woningen en zonevreemde bedrijven in het systeem, de ontsluiting en zichtbaarheid van het centrale sportpark, het ordenen van een aantal bestaande K.M.O.-zone's).
- de zonevreemde woningen en zonevreemde bedrijven en de te beschermen niet te bebouwen kavels (in functie van natuur, toegangen van parken, parkeererven, ...) buiten de open kouter en Steenweg
- dorpspark De Specht (met aandacht voor de natuurwaarden in de beekvallei, de ontsluiting naar het dorp, de mogelijkheden voor een jeugdlokaal)
- de doorgang van Wildebeek en Molenbeek door Welle

- een RUP betreffende de rooilijnenproblematiek (verleggen ongewenste rooilijnen, afwerkingsregels verspringingen, realisatie en bouwmogelijkheden te realiseren rooilijnen).

De gemeente kiest jaarlijks uit deze lijst de op te starten uitvoeringsplannen.

**10. Aan het Vlaams gewest wordt gevraagd gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken voor**

- de uitbreiding van Wellemeersen en de ordening van de omgeving van het aanleunende deel van Molenbeek
- de herbestemming, inrichting en beheersregels van de Beide-dendermeersen.

### **3.3. Verordeningen**

**11. Er wordt een stedenbouwkundige verordening uitgewerkt**

ter regeling van de harmonie in de bebouwde omgeving, ter bescherming van waardevolle stads- en dorpsgezichten, ter verfijning van de verwevingsregels voor bedrijven in woonzones, ter bepaling van de gewenste dichtheden in de gemengde stedelijke woonwijken, ter bescherming van de natuurelementen in bebouwde omgevingen en ter vrijwaring van thans niet-uitgeruste delen van bestaande straten van verder woonbebouwing.

### **3.4. Sectorale beleidsinstrumenten**

**12. Ten behoeve van de stadsvernieuwing worden opgemaakt**

een actualisering van alle rooilijnplannen in bebouwde gebied overeenkomstig het richtinggevend gedeelte, een inventaris van te vernieuwen hoekpanden en een actieprogramma gebaseerd op deze inventaris, met prioriteitsbepaling.

**13. Voor het realiseren van een recreatieve structuur in stedelijk gebied en de kern van het buitengebied worden opgemaakt**

stedenbouwkundige ontwerpen en daarop steunende uitvoeringsplannen voor vijf centrale pleinen overeenkomstig het richtinggevend gedeelte.

**14. Voor het realiseren van de vervoerstructuur worden opgemaakt**

stedenbouwkundige ontwerpen, een actieprogramma en een prioriteitsbepaling inzake aankoop, realisatie en beheer van fietsverbindingen tussen de kernen en naar het station overeenkomstig het richtinggevend gedeelte.

**15. Voor het realiseren van de natuurlijke en ruimtelijk-economische structuur onderneemt de gemeente**

alle nodige stappen om substantiële delen van de Beide-dendermeersen, de Molenbeekmeersen en de Oude Dendermeersen (deze laatste minstens op Denderleeuws grondgebied) te laten functioneren als gecontroleerde overstromingsgebieden.

**3.5. Onderzoek**

**16. Verder onderzoek zal gebeuren naar**

- de nodige maatregelen voor een integraal waterbeheer in de Dendervallei (eigen initiatieven van de gemeente en actieve medewerking aan desbetreffende onderzoeken);
- ...

**3.6. Organisatie**

**17. Voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan**

- onderzoekt de gemeente de versterking van de dienst ruimtelijke ordening
- richt de gemeente voor haar grond- en pandenbeleid een uitvoeringsgerichte gemeentelijke ontwikkelingsmaatschappij op en/of gaat zij samenwerkingsverbanden aan met bestaande uitvoeringsgerichte organisaties

**4. Overleg en onderhandeling**

**18. Bij overleg met andere overheden en instanties zal de gemeente**

- bij het gewest bepleiten de stationsomgeving van Denderleeuw met alle bijhorende kantoorontwikkelingen, uitbouw van de stationspleinen en reorganisatie en opwaardering van het stedelijk openbaar (bus)vervoer als strategisch project te erkennen en te trekken;
- bij het gewest bepleiten de nieuwe Beide-dendermeersen met de bosontwikkeling, de uitbouw van het overstromingsgebied, de inbreng van recreatieve mogelijkhe-

den en de band met de Denderfront van Denderleeuw-centrum als strategisch project te erkennen en te trekken.

Voor deze beide strategische projecten wordt gevraagd samenwerkingsverbanden op te richten. Deze bepalen de thema's waarrond zal worden gewerkt. De plannen leiden tot door de betrokken partners uit te voeren actieprogramma's, waarin de gemeente haar deel opneemt en uitvoert.

- aandringen op een herziening en drastische verbetering van het openbaarvervoersnet in het stedelijk gebied
- aandringen op de erkenning als strategisch project van de stationsomgeving van Denderleeuw
- aandringen op het opstarten van een gebiedsgericht en geïntegreerd strategisch project voor de Beide-Dendermeersen
- aandringen bij het Vlaams gewest om ca. 34 ha bijkomende natuurgebieden van bovengemeentelijk niveau te ontwikkelen
- aandringen op het doorvoeren van de gewenste herbestemmingen in de Dendervallei in functie van de natuurlijke en recreatieve structuren (bijkomende natuurgebieden, mogelijkheden recreatief medegebruik) en op het opnemen (een ondersteunende rol in) het beheer van de natuurgebieden
- aandringen op een experimentele formule van beheer van substantiële delen van de Beide-dendermeersen, de Molenbeekmeersen en de Oude Dendermeersen (deze laatste minstens op Denderleeuws grondgebied) als gecontroleerde overstroomingsgebieden
- aandringen op een snelle bestemming van het in het afbakeningsproces aangeduide regionale bedrijventerrein, met instrumenten en afspraken voor reële bijkomende ontwikkeling en met een reële betrokkenheid van de gemeente daarbij
- vragen naar afstemming van grensoverschrijdend beleid ten aanzien van de open kouter
- aandringen op het invoeren van een bouwvrije agrarische zone in de centrale delen van de open kouter
- aandringen op het schrappen van Vlamoven na de lopende vergunning uit de verdere gewestelijke ontwikkelingsperspectieven voor ontginningsgebieden en op een mandaat om de herbestemmingen in dit gebied te ordenen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
- aandringen op het uitbreiden van alle huisvestingssteunmaatregelen (premies, mogelijkheden sociale huisvesting, fiscale maatregelen) van (centrum)steden naar het geheel van de afgebakende stedelijke gebieden, voor Stedelijk Denderleeuw specifiek gelet op de grote taakstelling inzake nieuwbouw, woningverbetering, aanpak van leegstand.